



Vlaanderen
is wonen

Vlaamse Wooninspectie

Jaarverslag 2017

*Woningkwaliteit en handhaving
onder één dak*



Wat?

► Dubbele taakstelling

→ Strafrechtelijke handhaving woningkwaliteit i.k.v. verhuur, tehuurstelling en terbeschikkingstelling van woningen of CNVBB° (art. 20 VWC)

- Onderzoek ter plaatse
- Opstellen pv
- Verhoren

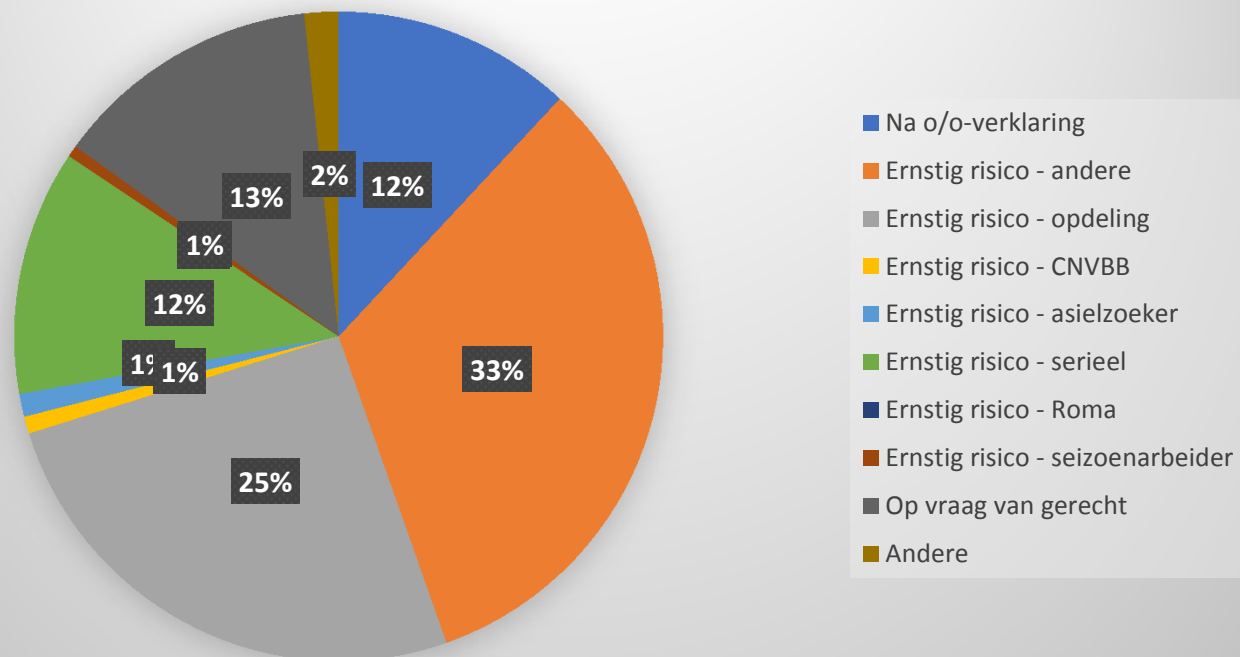
→ Vorderen van herstel

- Herstel alle gebreken (0 strafpunten)
- Herbestemming of sloop
- Pv van uitvoering

Prioriteiten

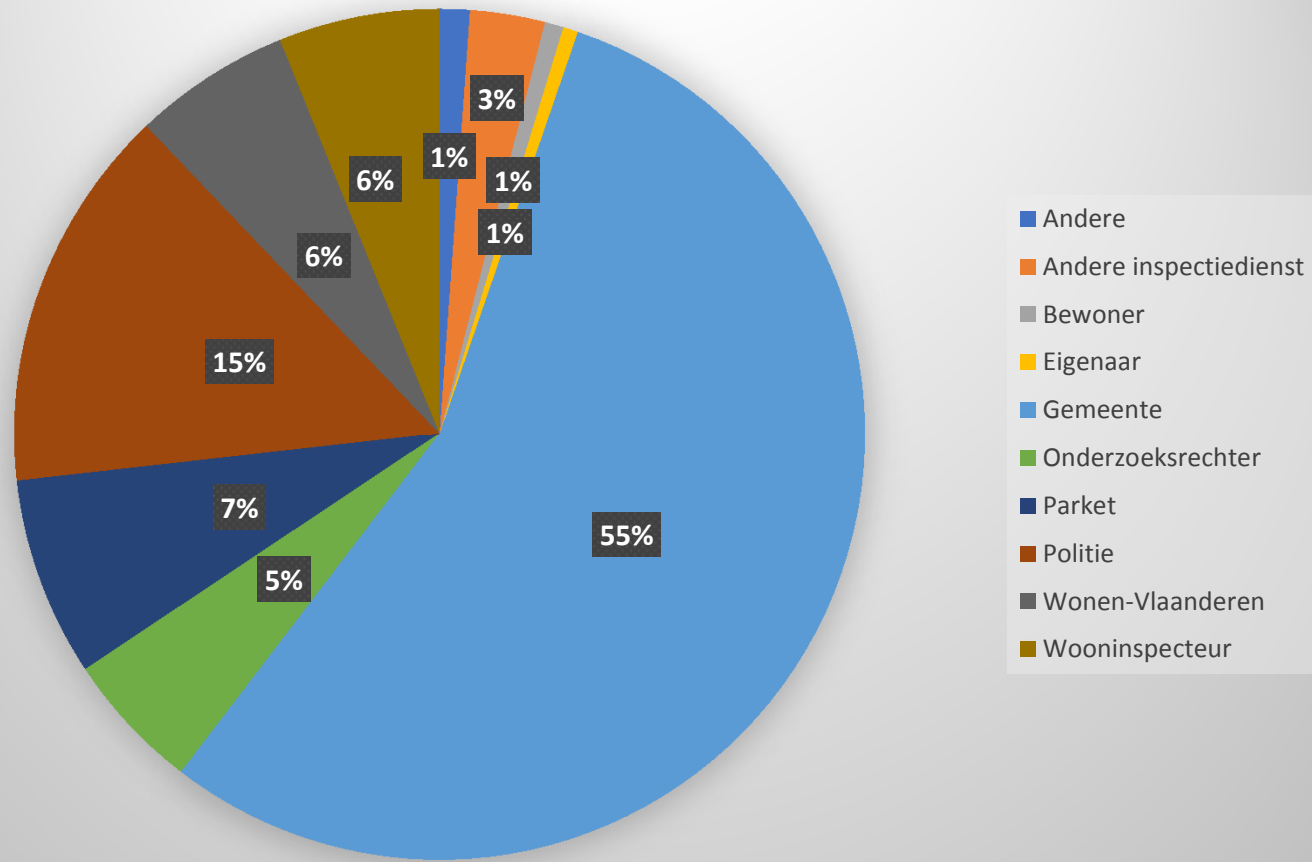
- Brede strafbaarstelling, maar: prioriteiten
 - ▶ Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die verder verhuurd blijven/opnieuw verhuurd worden
 - Administratieve procedure doorlopen
 - ▶ Woningen met ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's
 - Aandacht voor specifieke categorieën
 - ▶ Optreden op vraag van gerechtelijke instanties

Prioriteiten



Vlaanderen
is wonen

Initiatief - aanvankelijke acties



Vlaanderen
is wonen

Impact meldpunt woningkwaliteit

► Ingevoerd eind 2016

- O.m. klachten ivm woningkwaliteit verzamelen van gemeenten, ...
- Intern keuze voor juiste traject: strafrechtelijk of administratief
- WI: 114 dossiers via meldpunt in 2017 (32,5% aanvankelijke acties)

► Effect op initiatief actie

- Gemeenten: +14% (55%)
- Vanuit administratieve procedure: - 8% (6%)
- Politie: -7% (15%)

Actie op het terrein

Werkjaar	Aantal geverbaliseerde panden	Aantal geverbaliseerde woonentiteiten
9 – 2010	732	2.219
10 – 2011	746	1.999
11 – 2012	712	1.849
12 - 2013	791	2.013
13 - 2014	811	2.137
14 - 2015	836	1.891
15 - 2016	800	1.967
16 - 2017	836	2.228
TOTAAL	8.589	23.741



Vlaanderen
is wonen

Actie op het terrein

► Verhouding aanvankelijk – navolgend (panden)

Werkjaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aanvankelijk	341	347	300	294	328	316	351
Navolgend	405	365	491	517	508	484	485
Percentage navolgend	54,29%	51,26%	62,07%	63,75%	60,77%	60,50%	58,01%
TOTAAL	746	712	791	811	836	800	836

Actie op het terrein

► Verhouding aanvankelijk – navolgend o.b.v. type woonentiteit

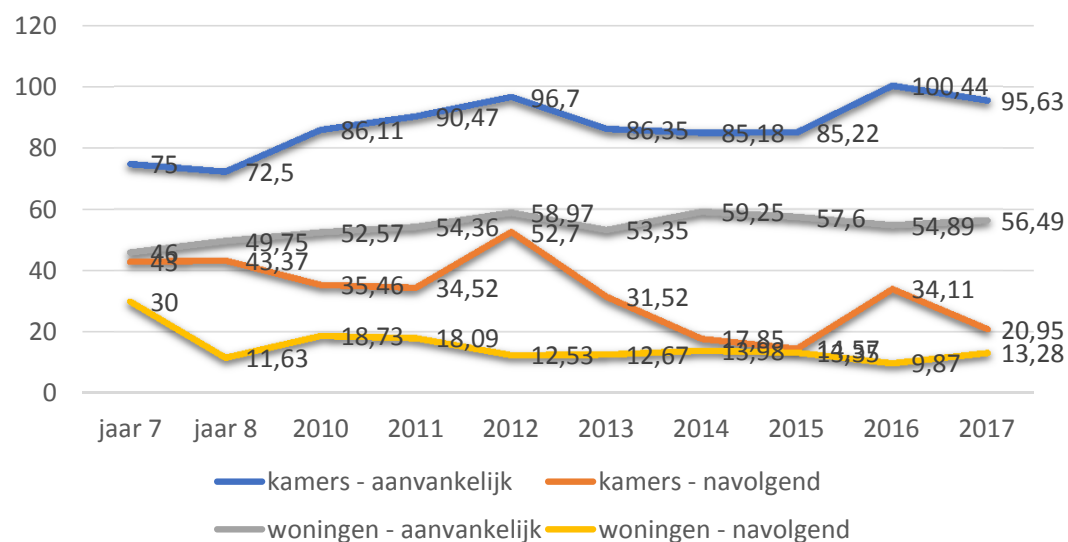
VLAANDEREN	Aanvankelijke vast.	Navolgende vast.	Totaal	% navolgend
Kamers	484	230	714	32,21%
Woningen	613	844	1457	57,93%
CNVBB	23	0	23	0,00%
Niet-woonfunctie	0	34	34	100,00%
TOTAAL	1120	1108	2228	49,73%

° woningen:

- eengezinswoningen: 246 van 1457
- Appartement/studio: 1121 van 1457

Actie op het terrein

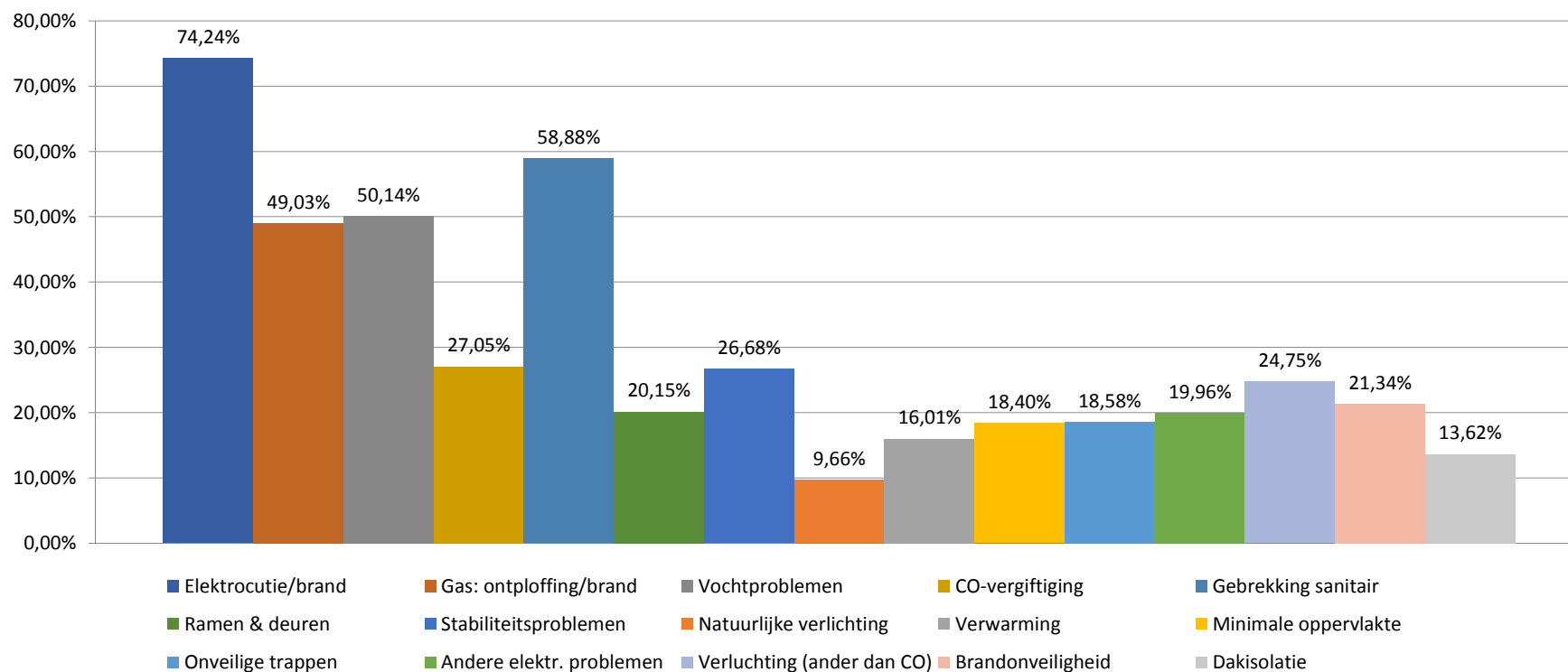
Overzicht gemiddeld aantal strafpunten



Aantal strafpunten - aanvankelijk	Kamers	Zelfstandige woningen
< 15	1,26%	4,92 %
15 - 49	19,71%	42,95%
50- 100	38,36%	41,31%
>100	40,67%	10,82%

Actie op het terrein

Meest voorkomende gebreken - aanvankelijke acties



Actie op het terrein

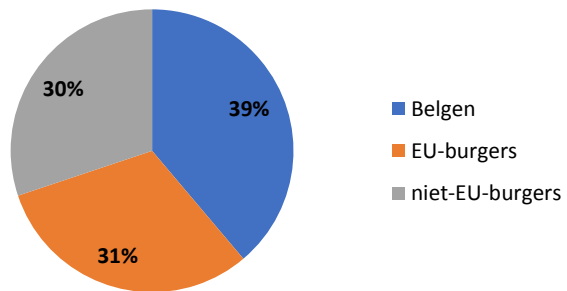


Vlaanderen
is wonen



Actie op het terrein

► Bewoners: nationaliteit



- 88 nationaliteiten
- Roemenen, Polen en Bulgaren: 60% EU-burgers
- Marokko, Syrië, Afghanistan top bij niet-EU
- Minimum 135 'vluchteling'

► Bewoners: leeftijd:

- 38% tussen 25-44j
- 1/5 is minderjarig!
- 22 bewoners: 0 jaar

Actie op het terrein

► Gemiddelde huurprijs (aanvankelijk)

Gemiddelde huurprijs AANVANKELIJKE vaststellingen			
	Eengezinswoning	Appartement/ studio	Kamer
VLAANDEREN	€ 460,69	€ 483,92	€ 324,69
GWO*	€ 630,00	€ 590,96	€ 473,80

* Gemiddelde geïndexeerde huurprijzen Vlaanderen obv Groot Woononderzoek 2013

Actie op het terrein

► Herstelvorderingen

Werkjaar	Panden met HV	Entiteiten met HV
10 – 2011	345	1.058
11 – 2012	302	902
12 – 2013	247	812
13 – 2014	260	816
14 – 2015	279	728
15 – 2016	253	777
16 – 2017	333	1004
TOTAAL (sinds HV)	2.823	8.746

Gerechtelijk gevolg

► Strafrechtelijke uitspraken

	Aantal uitspraken correctionele rechtbank	Aantal uitspraken hof van beroep	Aantal met KvG	volledige vrijspraak - KVG
TOTAAL	60	26	56	1

- 12 X opschorting van straf
- 36 X effectieve verbeurdverklaring huurgelden; 1 X met uitstel
- 1 X verbeurdverklaring pand effectief, 1X met uitstel
- 21 X minnelijke schikking (gem. 2,304,76 EUR)
- 177 X sepot (69 wegens herstel, 23 praetoriaanse probatie)

Gerechtelijk gevolg

► Uitspraken over herstellvordering

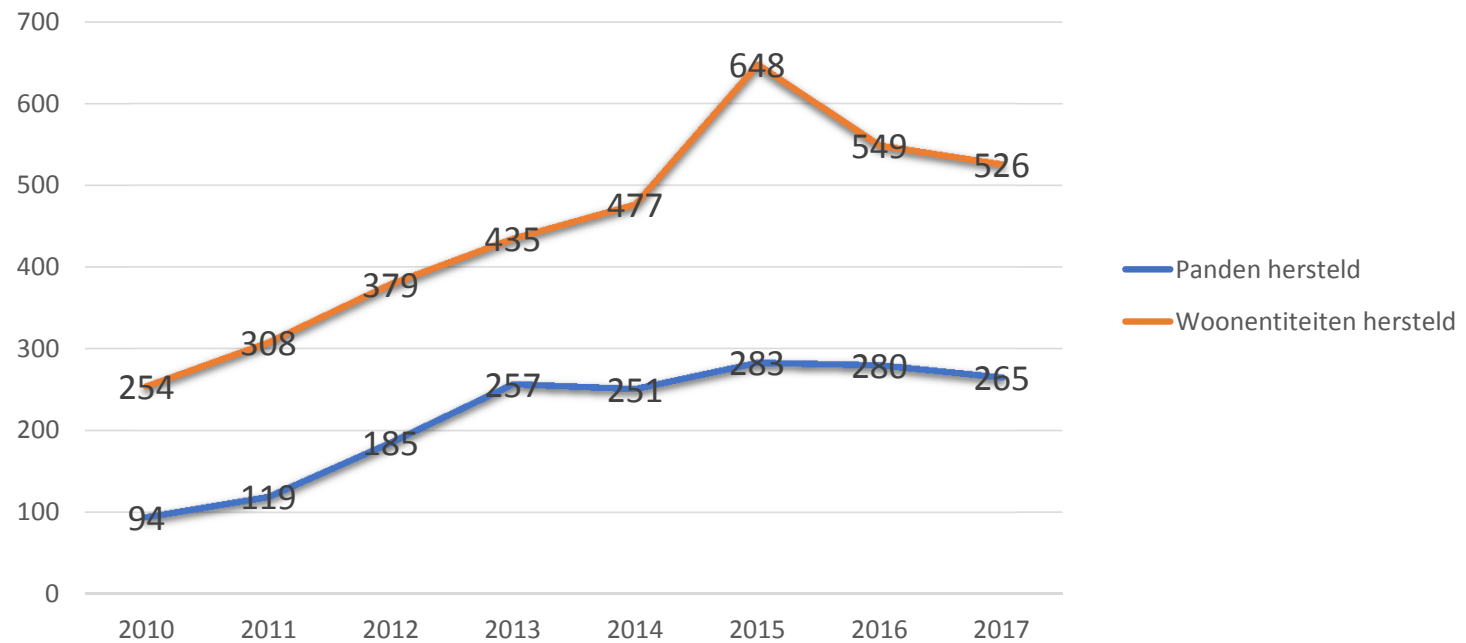
1. Correctioneel				
	Aantal uitspraken over HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
	73	48	21	30
		opgelegd + zonder voorwerp:	69	
2. Burgerlijk				
	9	4	5	3
		opgelegd + zonder voorwerp:	9	
3. Totaal				
TOTAAL:	82	52	26	33
		opgelegd + zonder voorwerp:	78	



Vlaanderen
is wonen

Herstel

Panden en woonentiteiten hersteld 2017



Vlaanderen
is wonen

Buitenlandse arbeidskrachten

► Definitie

→ *Werknemers met de intentie om enkel voor de duur van hun tewerkstelling in België te verblijven, die hiervoor in het algemeen via hun werkgever of een tussenpersoon gehuisvest worden en die niet uit eigen beweging een eigen (zelfstandige) woning (kunnen) betrekken.*

► Cijfers

- In 1/5 nieuwe dossiers minimum 1 woning met buitenlandse werknemers (28,57% van de woningen)
- Kamers: In 57,44% buitenlandse arbeider gehuisvest
- In 86% van kamers met BA ook een stedenbouwkundige inbreuk

► Gebreken

- Brievenbus/bel (93%)
- 88% geen lavabo met warm/koud water op kamer
- Niet slotvast afsluitbaar (50%)
- Nettovloeroppervlakte (34%)
- Niet mogelijk om verwarmingstoestel te plaatsten (16,4%)
- Bezettingsnorm: In 58% overschreden

Buitenlandse arbeidskrachten

► Conclusie

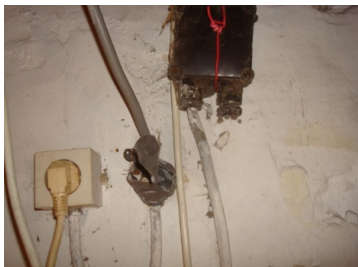
- Typische kamergebreken
- Weinig directe veiligheids- en gezondheidsrisico's -> Cf. gebreken over alle woningen
- ¼ acties via parket, 32% politie, 29,5% gemeenten
- Vnl bouw- en transportsector
- Soms moeilijk aan te pakken via woningkwaliteit -> overlastpanden/transportsector

► Bedenkingen

- Vrij verkeer van werknemers in EU, maar geen verplichting tot kwaliteitsvolle huisvesting van arbeiders
- Multisectorale problematiek
- Samenwerking/overleg op hoger niveau nodig
- Situatie niet vgl met seizoenarbeider

Praktijkvoorbeeld

VOOR



NA



Vlaanderen
is wonen