

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2007-2008

19 mei 2008

GEDACHTEWISSELINGEN

**over het rapport ‘Zes jaar Vlaamse Wooninspectie’
met de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur,
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering
en de heer Tom Vandromme, hoofdcoördinator van de Vlaamse Wooninspectie**

en

**over de strijd tegen de huisjesmelkerij in Gent
met de heer Roger Van Hyfte, commissaris van politie, Politiezone Gent**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door de heer Tom Dehaene**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijk, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

mevrouw Cathy Berx, de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

mevrouw Dominique Guns, de heren Hugo Philtjens, Bob Verstraete;

de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, de heer Jan Roegiers.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem, John Vrancken;

de heer Dirk de Kort, de dames Cindy Franssen, Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de dames Hilde Eeckhout, Anne Marie Hoebeke, Laurence Libert;

de heer Chokri Mahassine, mevrouw Els Robeyns, de heer Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

de heer Gino De Craemer;

mevrouw Vera Dua.

INHOUD

	Blz.
I. Uiteenzetting door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering	4
II. Uiteenzetting door de heer Tom Vandromme, hoofdcoördinator van de Vlaamse Wooninspectie.....	5
1. De resultaten.....	5
1.1. De aantallen verbalisaties	5
1.2. De spreiding in Vlaanderen	5
1.3. De strafpunten	5
1.4. De vastgestelde gebreken	6
1.5. Een vergelijking met ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.....	6
1.6. De huurprijzen.....	6
1.7. De verhuurders	6
1.8. De gerechtelijke uitspraken	6
2. Het nieuwe instrumentarium	7
3. Enkele suggesties	7
III. Uiteenzetting door de heer Roger Van Hyfte, commissaris van politie van de Politiezone Gent.....	8
1. Het ontstaan en de ontwikkeling van de unit Meprosch.....	8
2. Het wettelijke kader in de bestrijding van huisjesmelkerij	9
3. De werking van de unit Meprosch	10
4. Het probleem van de herhuisvesting	11
5. Conclusies	12
IV. Vragen van commissieleden	13

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 24 april 2008 een gedachtewisseling over het rapport 'Zes jaar Vlaamse Wooninspectie' met de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering en de heer Tom Vandromme, hoofdcoördinator van de Vlaamse Wooninspectie. Aansluitend werd een gedachtewisseling gehouden over de strijd tegen de huisjesmelkerij in Gent met de heer Roger Van Hyfte, commissaris van politie van de Politiezone Gent.

I. UITEENZETTING DOOR DE HEER MARINO KEULEN, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, STEDENBELEID, WONEN EN INBURGERING

Minister *Marino Keulen* herinnert zich de evolutie in de kwaliteitsbewaking van de woningen in Vlaanderen. Bij het begin van zijn ambtstermijn in 2003 waren er nooit of zelden vragen over huisjesmelkerij. Het is het beleid dat die plaag op de agenda heeft geplaatst, en pas nadien toonde de brede publieke opinie er belangstelling voor. Dat kan alleen maar helpen om het probleem te blijven aanpakken en indijken. Huisjesmelkerij is geen kwestie van gewone verhuurders, correcte mensen en de bondgenoten van het beleid. Huisjesmelkers zijn criminelen die krotten verhuren aan de meest kwetsbaren in de samenleving.

2007 is een sleuteljaar geweest voor de Vlaamse Wooninspectie van het Agentschap Inspectie RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed). Vooreerst is de Wooninspectie effectief op getalsterkte gebracht. Er zijn elf medewerkers bijgekomen tot een totaal van 24. De extra medewerkers zijn in 2007 opgeleid. De minister verwacht in 2008 nog meer resultaat door de stijgende expertise in het team.

Ook de regelgeving is verfijnd. Zo is er nu de herstellvordering waarbij de huisjesmelker kan worden verplicht om zijn krot terug voor huisvesting geschikt te maken en de factuur ervoor moet betalen. De Wooninspectie heeft ondertussen 58 herstellvorderingen ingeleid. Het is nu wachten op de uitspraak van de rechtbank.

De herhuisvestingsverplichting is een andere belangrijke doorbraak. In afwachting dat het krot opnieuw voor huisvesting geschikt gemaakt wordt door de huisjesmelker, worden de slachtoffers-bewoners elders ondergebracht, desnoods op hotel. De huisjesmelker moet die factuur betalen.

Ten slotte zijn tevens de boetes vertienvoudigd, tot 550.000 euro. Er is zelfs de mogelijkheid, maar dat moet dan wel bevestigd worden door een gerechtelijk vonnis, om de woning in kwestie alsmede de huuropbrengsten verbeurd te verklaren.

De minister wijst erop dat Wallonië en Brussel geen dergelijke wooninspectie hebben. Daar beperkt het instrumentarium van de overheid zich tot een dienst die zich bezighoudt met de administratieve procedures tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Preventie houdt in ervoor te zorgen dat een woning niet devalueert of degradeert tot een krot. De burgemeesters maken nu wel werk van de administratieve fase die aan een optreden van de Wooninspectie voorafgaat. Dat was vijftien jaar geleden nog anders. De buurt, dus de kiezers, aanvaarden immers niet meer dat een krot de waarde van de omliggende panden naar beneden haalt. Daarenboven lokken krotwoningen maatschappelijk ongerief uit, waarvan de onschuldigste uitingen ruiten uitgooien en graffiti spuiten zijn. Die ontwikkelingen kunnen de woonkwaliteit danig doen dalen.

De Wooninspectie kan trouwens doeltreffend optreden omdat de lokale huisvestingsdiensten in de steden en gemeenten opereren als de ogen en de oren van de Wooninspectie. De inspectie wordt daarenboven vaak gemobiliseerd in gecombineerde acties, dus met parket, met politie, met arbeids- en sociale inspectie. Huisjesmelkerij is meestal geen geïsoleerd fenomeen. Vaak hebben de slachtoffers van de huisjesmelkers ook andere problemen, zoals aanzienlijke schulden, geen papieren, drugsverslaving, prostitutie enzovoort. De herhuisvestingsverplichting en de herstellvordering maken het mogelijk om efficiënt op te treden.

Uit de vaststellingen blijkt dat Vlaanderen stilaan grip krijgt op het fenomeen van de huisjesmelkerij. Ook uit de cijfers blijkt een stabilisering. Het aantal geverbaliseerde panden bedroeg in 2007 264, in 2006 252. Antwerpen kampt nog altijd met problemen, maar die worden duidelijk aangepakt door de Vlaamse Wooninspectie en de stedelijke diensten samen. In 2007 waren er 95 vaststellingen, in 2006 121.

De uitdaging is dus om de strijd onverminderd voort te zetten ter bescherming van de meest kwetsbaren in de samenleving. Het is ook nodig om het kaf van het koren te scheiden en een duidelijk onderscheid te maken tussen de fatsoenlijke verhuurders, de grote meerderheid, en de huisjesmelkers, de criminelen. De minister dankt de Vlaamse Wooninspectie voor haar deugdelijke werk.

II. UITEENZETTING DOOR DE HEER TOM VANDROMME, HOOFDCOÖRDINATOR VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

De heer *Tom Vandromme*, hoofdcoördinator van de Vlaamse Wooninspectie, Agentschap Inspectie RWO, zegt dat eind september 2007 het zesde werkjaar van de inspectie afgesloten is. In 2007 bestond de Vlaamse Wooncode tien jaar; hetzelfde geldt voor het Kamerdecreet. De strafrechtelijke bepalingen stonden van bij het begin in beide decreten. In het begin was er eigenlijk geen enkele bijzondere inspectiedienst die toezicht kon houden op de strafrechtelijke bepalingen. Daarom is in 2001 de Vlaamse Wooninspectie opgericht.

Het zesde werkjaar is gekenmerkt door de verdere uitbouw van de Wooninspectie. Momenteel beschikt de inspectie over voldoende personeel om het probleem adequaat aan te pakken. Typerend voor het zesde werkjaar is ook de verdere uitwerking van het nieuwe instrumentarium.

1. De resultaten

1.1. De aantallen verbalisaties

De Vlaamse Wooninspectie heeft in haar zesde werkjaar 264 panden geverbaliseerd. Die panden zijn goed voor 757 woonentiteiten. Dat kunnen kamers, studio's, appartementen en eengezinswoningen zijn, maar ook constructies die niet bestemd zijn voor bewoning, zoals kelders of loodsen, aldus de heer Vandromme.

Minister *Marino Keulen* wijst erop dat er voorheen vooral gecontroleerd werd in Antwerpen en in Gent. De media berichten thans dat huisjesmelkerij toeneemt in heel Vlaanderen. Maar dat komt omdat er nu pas overal gecontroleerd wordt.

De heer *Tom Vandromme* beaamt dat. Het aantal geverbaliseerde panden is in het werkjaar nog licht gestegen, het aantal geverbaliseerde woonentiteiten is licht gedaald. Dat duidt erop dat de werking goed is en het volledige fenomeen dekt. Een andere verklaring van de lichte daling van het aantal woonentiteiten is dat er ook kleinere panden worden aangepakt. In het begin ging de aandacht van de inspectie vooral naar grotere panden met heel veel woonentiteiten, nu richt ze zich ook op panden met maar één woonentiteit. Daarnaast zijn er 175 woonentiteiten onderzocht waarvoor geen proces-verbaal moest worden opgesteld omdat ze niet bewoond waren of geen gebreken vertoonden.

1.2. De spreiding in Vlaanderen

Onder meer door een goede samenwerking met lokale diensten zoals de Meprosch (de unit Mensenhandel-Prostitutie-Schijnhuwelijken van de Lokale Recherchedienst van de Politiezone) in Gent, verslapt de aandacht van de Wooninspectie voor Gent en Antwerpen niet. Voor het overige zet de regionale verbreding van het optreden zich door. Dat blijkt uit het overzicht van het aantal geverbaliseerde woonentiteiten per ligging. Het aantal gemeenten waarin de Vlaamse Wooninspectie optreedt, stijgt van 12 gemeenten in het eerste werkjaar, over 47 in het vijfde werkjaar, tot 60 vorig werkjaar. De Vlaamse Wooninspectie zal trachten dit jaar de blinde vlekken op te vullen. Er zijn bijvoorbeeld nog leemtes in Vlaams-Brabant; die zijn te wijten aan het feit dat er geen vaste wooninspecteur was. Ondertussen is er een voltijdse inspecteur voor die provincie. In het volgende jaarverslag zal blijken dat Vlaams-Brabant hetzelfde niveau haalt als de rest van Vlaanderen.

1.3. De strafpunten

Voor de strafpunten is er een onderscheid tussen kamers en woningen. Een kamer is een woonentiteit waarin een van de belangrijke functies als wc, bad en keuken ontbreekt zodat de bewoner afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen. De kamers zijn in de statistieken van de Wooninspectie traditiegetrouw oververtegenwoordigd. Kamerbewoning is immers een van de meest preciaire vormen van bewoning in Vlaanderen. Tijdens het zesde werkjaar gold er een puntengrens van 18 strafpunten voor een woning en 15 voor een kamer. Vanaf 1 februari van dit jaar is de puntengrens voor de woningen gezakt naar 15.

Uit het gemiddelde aantal strafpunten, namelijk 33, blijkt dat de meeste woonentiteiten waartegen de Wooninspectie optreedt, zeer hoog scoren. Dat geeft ook aan dat de inspectie zich blijft richten op de meest ernstige gevallen van krotverhuring. Het gemiddelde aantal strafpunten is trouwens ten opzichte van het vijfde werkjaar nog licht gestegen.

Het gemiddelde aantal strafpunten voor kamers is iets lager dan voor woningen. Dat heeft te maken met het feit dat met het oude technische verslag, van voor 1 februari 2008, een aantal gebreken van kamers niet in rekening kon worden gebracht. Zo werden gebreken aan de gemeenschappelijke delen niet meegerekend. Bij het nieuwe technische verslag is dat wel mogelijk; daarom verwacht de Wooninspectie dat het gemiddelde aantal strafpunten voor kamers volgend jaar aanzienlijk zal stijgen.

Het nieuwe technische verslag betekent trouwens algemeen een verstrenging van de normen. De Wooninspectie verwacht dat het aantal strafpunten ook voor de woningen zal stijgen. Kamers en woningen met meer dan 50 strafpunten, vertonen zeer ernstige gebreken. 17 percent van de kamers en 25 percent van de woningen hebben meer dan 50 strafpunten. Dat zijn zeer hoge percentages.

1.4. De vastgestelde gebreken

Op het vlak van de vastgestelde gebreken zijn er nauwelijks verschillen met het vijfde werkjaar. De aard van de gebreken wijzigt weinig. Problemen met elektriciteit met risico's op elektrocutie of brand, komen veelvuldig voor, namelijk in 80 percent van de gevallen. Gebreken die CO-vergiftiging kunnen veroorzaken, waren in het vijfde werkjaar aanzienlijk gedaald, nu stijgen ze opnieuw tot het niveau van het vierde werkjaar.

1.5. Een vergelijking met ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

De Wooninspectie vergelijkt haar optreden met de normen die in de administratieve procedure door het Agentschap Wonen-Vlaanderen gehanteerd worden. Daar gaat het om het ongeschikt of onbewoonbaar verklaren van de woningen. 58,8 percent van de woningen die de inspectie bezoekt, moet als ongeschikt en onbewoonbaar gekwalificeerd worden. De burgemeester kan nadien ook effectief dat besluit nemen. In totaal, alle kwalificaties samengeteld, is 71,91 percent van de geverbaliseerde woonentiteiten onbewoonbaar. Dat betekent dat er ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's zijn voor de bewoners. Dat bewijst dat de Wooninspectie zich richt op de meest ernstige vormen van krotverhuring.

Daarnaast wil de spreker benadrukken dat een woning die voldoet aan de normen van de Wooncode of het Kamerdecreet, niet noodzakelijk een luxueuze woongelegenheid is. De normen zijn echt minimumkwaliteitsnormen. Als er nog geen besluit tot ongeschiktheid of tot onbewoonbaarheid werd genomen alvorens de Wooninspectie ter plaatse komt, wordt het dossier doorgespeeld aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen, zodat de administratieve procedure met het oog op het besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid kan worden gestart.

1.6. De huurprijzen

De Wooninspectie evalueert ook jaarlijks de huurprijzen van de door haar geverbaliseerde woongelegheden. Het achterhalen van de huurprijs wordt

echter steeds moeilijker: er is vaak geen schriftelijke huurovereenkomst; de bewoners spreken een voor de wooninspecteur onverstane taal; de huur wordt vereffend door illegale arbeid enzovoort. Uit de huurprijzen die wel te achterhalen zijn, blijkt dat die relatief gezien toch nog zeer hoog blijven. Wegens de krapte op de huurmarkt en de precare situatie van de bewoners, kunnen ze niet terecht op de reguliere huurmarkt. De maximumprijzen zijn hoog. Dat komt omdat de Wooninspectie ook wel woningen onderzoekt die er op zich uitzien als een doorsnee woning waarvoor een doorsnee huurprijs wordt gevraagd, maar die wel ernstige gebreken vertonen, met bijvoorbeeld een risico op CO-vergiftiging.

1.7. De verhuurders

Het aantal verhuurders waartegen proces-verbaal opgesteld werd, is in het zesde werkjaar nog licht gestegen, van 224 naar 248. Elke verhuurder verhuurt gemiddeld 3,05 woonentiteiten. Het aantal vennootschappen onder de verhuurders is wel licht gedaald: van 25 percent naar 16 percent. Het blijft wel zo dat vennootschappen gemiddeld gezien slechtere panden aanbieden dan natuurlijke personen. Seriële verhuring blijft voor de Wooninspectie evenwel prioritair. Indien wordt vastgesteld dat een verhuurder, natuurlijke persoon of vennootschap, meerdere slechte panden verhuurt, zullen de wooninspecteurs systematisch alle panden van die verhuurder controleren.

1.8. De gerechtelijke uitspraken

In vergelijking met het aantal opgestelde processen-verbaal blijft het aantal gerechtelijke uitspraken zeer laag. Een mogelijke verklaring is dat de Wooninspectie niet altijd op de hoogte is van de gerechtelijke uitspraak die volgt op het proces-verbaal. In 2007 heeft de inspectie inspanningen geleverd om de parketten ertoe aan te zetten de uitspraak steeds aan haar over te maken zodat ze op de hoogte is van het resultaat. Met de herstellvordering zal het voor de wooninspecteur gemakkelijker zijn om de gerechtelijke procedure te volgen, omdat hij kan optreden als formele procespartij.

Daarnaast zijn er nog heel wat zaken in vooronderzoek of hangende, in eerste aanleg of in hoger beroep. Als de overtreder beroep aantekent, krijgt de gerechtelijke uitspraak geen kracht van gewijsde, in afwachting van de uitspraak in hoger beroep. Die uitspraken staan nog niet in de statistieken.

Een laatste mogelijke verklaring voor het lage aantal gerechtelijke uitspraken is dat er geseponeerd werd of een minnelijke schikking getroffen werd, bijvoor-

beeld omdat de overtreder de toestand inmiddels heeft geregulariseerd. In dat laatste geval is er wel degelijk gevolg gegeven aan het proces-verbaal van de Wooninspectie. Het optreden van de Wooninspectie heeft dan wel degelijk nut gehad.

Uit de statistieken blijkt ook dat er drie vrijspraken zijn geweest. Eenmaal oordeelde de rechter dat de gebreken volledig door de huurder zelf waren veroorzaakt en achtte hij de verhuurder bijgevolg niet schuldig aan het verhuren van een krotwoning. Twee keer is de uitspraak van de rechter niet gemotiveerd en heeft de Wooninspectie er het raden naar waarom de rechter tot vrijspraak besloot.

Gerechtelijke vervolging gaat trouwens vaak gepaard met vervolging voor het federale misdrijf huisjesmelkerij.

2. Het nieuwe instrumentarium

De wooninspecteur beschikt door het wijzigingsdecreet van 7 juli 2006¹ over nieuwe instrumenten, in de eerste plaats de aanpassing van de strafbaarstelling. Ook bewoning in roerende goederen wordt nu gevat door het optreden van de Wooninspectie. En als er geen traditioneel huurcontract is maar de woning toch ter beschikking gesteld wordt aan mensen, kan de wooninspecteur eveneens sinds 9 september 2007 optreden.

Een tweede aanpassing is de verzwaring van de strafmaat. De belangrijkste aanpassing voor de Wooninspectie is de herstellvordering. Bij het opstellen van het jaarverslag waren 44 herstellvorderingen ingediend. Vandaag zijn dat er al 58. In die gevallen vraagt de wooninspecteur aan de rechter dat de overtreder, dus de verhuurder, wordt verplicht om de gebreken van de woning te herstellen. Eén herstellvordering is inmiddels zonder voorwerp geworden omdat de overtreder de woning heeft hersteld. De verhuurder krijgt steeds een kopie van de eis tot herstellvordering die de Wooninspectie naar het parket stuurt. De overtreder kan dan eventueel anticiperen op een gerechtelijke veroordeling. Ook in die gevallen heeft de herstellvordering nut gehad.

Voorts werd er ook een ander nieuw instrument ingevoerd dat onrechtstreeks voordelen zal hebben voor de Wooninspectie, namelijk het snelherstel. Dat

kan een onderdeel zijn van de administratieve procedure en zo zorgen voor sneller herstel, waardoor de wooninspecteur geen herstellvordering moet inleiden. Tot slot is er thans de terugvordering van de herhuisvestingskosten. Nogal wat gemeenten deinzen ervoor terug om de Wooninspectie te contacteren uit schrik te moeten opdraaien voor de herhuisvestingskosten. Nu krijgen de gemeenten een middel om die kosten terug te vorderen van de overtreder. Voorlopig zijn er de Wooninspectie nog geen gevallen bekend waarin de gemeente dat heeft toegepast. De stad Gent treft wel de interne maatregelen om dat mogelijk te maken.

3. Enkele suggesties

Traditiegetrouw doet de Vlaamse Wooninspectie een paar suggesties voor verbetering. Ze wenst te benadrukken dat ze de herstellvordering een goed en nuttig instrument vindt. Ze zal daarvan volop gebruikmaken. Naar aanleiding van het programmadecreet heeft de Wooninspectie suggesties gedaan om een paar schoonheidsfoutjes te verbeteren. Daarnaast staan er in het jaarverslag een paar suggesties om de herstellvordering nog krachtiger te maken. Zo is de poging tot krotverhuring momenteel niet strafbaar.

De herstellvordering is echter gekoppeld aan het misdrijf. Als een overtreder een verkrotte woning aanbiedt, zonder dat die bewoond is, kan er voorlopig nog geen herstellvordering uitgesproken worden. De inspectie moet wachten tot er wel een huurder in woont. Dat bemoeilijkt echter het herstel. Daarom stelt de Wooninspectie voor om ook poging tot krotverhuring strafbaar te stellen. Zo kan onmiddellijk een herstellvordering uitgesproken worden.

De Vlaamse Wooninspectie heeft ook eventjes gespiekt in het decreet op de ruimtelijke ordening. Iemand die wordt veroordeeld tot herstel van een inbreuk tegen de ruimtelijke ordening, en nadien zijn woning verkoopt, geeft ook de verplichting om het herstel uit te voeren door aan de koper. Dat is een bepaling die nuttig kan zijn voor de Wooncode. Concreet betekent het dat als iemand veroordeeld wordt tot het herstel van de gebreken, maar zijn woning verkoopt, ook de verplichting om de gebreken te herstellen overgedragen wordt aan de nieuwe eigenaar, onverminderd de verplichtingen van de veroordeelde/verkoper.

De Vlaamse Wooninspectie blijft nodig, aldus de heer Vandromme. De herstellvordering en de verhoogde strafmaat moeten de krotverhuurders nog meer afschrikken. De inspectie hoopt dat de eerste resultaten van de herstellvordering bij de voorstelling van het volgende jaarverslag zichtbaarder zullen zijn.

¹ Het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1977 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking (B.S. 5 oktober 2006), trad in werking op 9 september 2007.

III. UITEENZETTING DOOR DE HEER ROGER VAN HYFTE, COMMISSARIS VAN POLITIE VAN DE POLITIEZONE GENT

De heer *Roger Van Hyfte*, commissaris van politie van de Politiezone Gent en unitleider van Meprosch zegt een uiteenzetting te zullen geven over de strijd tegen de huisjesmelkerij in de Politiezone Gent. Maar eerst wil hij toch wat uitleg geven over de unit Meprosch, waaraan hij leiding geeft binnen de lokale recherchedienst van de politiezone.

1. Het ontstaan en de ontwikkeling van de unit Meprosch

Begin de jaren negentig was in Gent onder meer de Nederlandse 'Bende van de Miljardair' actief. Die criminele organisatie dwong Filippijnse vrouwen in de prostitutie, wat het onderwerp uitmaakte van het fameuze boek van Chris De Stoop: 'Ze zijn zo lief, meneer'. In de Kamer van Volksvertegenwoordigers kwam een parlementaire onderzoekscommissie Vrouwenhandel, die in haar besluitvorming de noodzakelijke maatregelen voorstelde om de strijd aan te gaan tegen dergelijk misbruik van mensen.

Prof. dr. Brice De Ruyver, aangesteld als deskundige in de onderzoekscommissie, publiceerde zijn beruchte fenomeenanalyse, wat meteen de aanzet gaf voor het stadsbestuur van Gent om een herschikking te doen in de politionele controles inzake de risicosector van de zichtbare prostitutie en privé-ontvangst. Aldus werden rechercheur Patrick Bral en de heer Van Hyfte zelf aangeduid om een doeltreffend controlesysteem te ontwikkelen in het prostitutiemilieu.

De doelstelling was binnen een welbepaalde module, gesteund op een wettelijk kader met aandacht voor de integriteit van het politiepersoneel, een controleapparaat te ontwikkelen dat bestand was tegen de manipulaties van het milieu. Dat controleapparaat werd gericht op het ontnemen van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen door de daders en op het ontzetten van de slachtoffers van de gedwongen praktijken en de plaatsing ervan in de door de overheid erkende opvangcentra. Door een reorganisatie van het Gentse politiekorps, onder leiding van de korpschef Freddy Carlier, kreeg de dienst meer slagkracht. Er kon zich een unit ontwikkelen die thans bestaat uit: een commissaris, twee hoofdinspecteurs, negen rechercheurs, een toegevoegd rechercheur gespecialiseerd in het opsporen van valse reisdocumenten, en vier sociaal-consulenten toegevoegd bij uitvoering van het plan Picqué inzake preventie in het grootstedenbeleid.

De unit Meprosch is een van de elf units binnen de

lokale recherchedienst van de Politiezone Gent. Naast controles en onderzoek met betrekking tot prostitutieactiviteiten wordt ook onderzoek verricht in de strijd tegen mensenhandel en de schijnhuwelijken. Vandaar de benaming: het acroniem Meprosch (Mensenhandel – PROstitutie – SCHijnhuwelijken). De controle- en onderzoeksactiviteiten van de unit Meprosch beslaan dus: het hele prostitutiegebeuren, de schijnhuwelijken, de exotische restaurants, de nacht- en belwinkels, de tewerkstelling in industrie en economie waar koppelbaasactiviteiten gesignaleerd worden (vleesindustrie, pluksector, renovatie van gebouwen, schoonmaakbedrijven enzovoort).

De basisgedachte bij de werking van de unit is dat de uitbuiting van mensen bestreden moet worden, mensionwaardige toestanden moeten worden opgespoord en de daders ervan ter beschikking van de parketten moeten gesteld worden.

Bij de onderzoeken met betrekking tot illegale arbeid is het een vaste regel dat er wordt samengewerkt met federale overheidsdiensten (FOD) inzake Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg en de FOD Sociale Zekerheid; alsmede de Inspectie Werk en Sociale Economie van de Vlaamse overheid. Multidisciplinaire samenwerking is een noodzakelijke stap die moet worden gezet om schouder aan schouder het vooropgestelde doel te bereiken, aldus de spreker.

Voor wat het arrondissement Gent betreft, kan Meprosch tevens steeds beroep doen op de arbeidsauditeur en zijn substituten. Naast voormelde FOD's, werkt de unit geregeld samen met Controle en Bemiddeling of de Economische Inspectie, het Federaal Agentschap voor de Veiligheid in de Voedselketen en de Stedelijke Dienst Eetwareninspectie, de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening, Douane en Accijnzen, Financiën, en de Milieudienst van de stad Gent.

Door de jaren heen constateert de heer Van Hyfte een verschuiving van het fenomeen. Men spreekt al minder van vrouwenhandel; meer van mensenhandel, onder meer binnen het domein van tewerkstelling. Toen de wet van 2 januari 2001 inzake de bestrijding van huisjesmelkerij van kracht werd, wilde de toenmalige procureur des Konings Soenen er daadwerkelijk tegen optreden. Dit had tot gevolg dat de unit Meprosch de onderzoeken opstartte. De bestraffing van huisjesmelkerij zat toen nog onder de bepalingen van de vreemdelingenwetgeving, namelijk artikel 77bis, §1bis, en artikel 80 van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen. Die bepalingen waren bijgevolg niet toepasselijk op autochtonen als slachtoffer van huisjesmelkerij. De bestraffing ervan was één tot vijf jaar gevangenisstraf en een geldboete van 500 tot 25.000 euro met verzwaring naarge-

lang de omstandigheden waarin het misdrijf werd gepleegd.

Hoofdzakelijk ten gevolge van de migratiestroom, vooral uit gewezen Oostbloklanden, breidde het aantal onderzoeken inzake huisjesmelkerij zich uit. Vooral Bulgaarse onderdanen waren en zijn nog steeds het overgrote deel van de slachtoffers. De unit onder leiding van commissaris Van Hyfte kwam tot de vaststelling dat huisjesmelkerij een schakel is in de keten van misbruiken ten opzichte van mensen die zich in preciaire administratieve verblijfstoestand bevinden, meestal gepaard gaande met een preciaire sociale toestand. Die mensen zijn op zoek naar een beter leven in de westerse wereld, wat hen niet ten kwade kan worden geduid, aldus de heer Van Hyfte.

Die mensen zijn gemakkelijke prooien voor uitbuiters, verklaart de spreker. Zij worden naar hier gebracht tegen flinke betaling en dan komen zij vaak terecht in het Turkse vreemdelingenmilieu of in dranksluiterijen die bekend staan als de Turkse cafés, vaak uitgebaat in de vorm van vzw's. Daar komen zij in contact met malafide werkgevers, koppelbazen, en daar wordt hen een onderkomen beloofd. Dat onderkomen betreft veelal panden in slechte staat en verhuurd tegen fikse betaling, waar de bewoners in mensonwaardige omstandigheden verblijven. Soms is de verhuurder-eigenaar tevens hun werkgever, weliswaar in het zwart. De slachtoffers worden onvoldoende of zelfs helemaal niet betaald voor de geleverde arbeid. Soms moeten zij zonder loon en zonder socialezekerheidsbijdragen, in natura renovatiewerken uitvoeren aan de panden van wat de heer Van Hyfte 'huurstroppers' noemt. Het komt regelmatig voor, dat zij daarenboven worden bedreigd, zelfs geslagen of vernederd wanneer zij zich in de onmogelijkheid bevinden om de huur te betalen. In sommige gevallen worden de nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit zonder pardon afgesneden door de verhuurder zonder rekening te houden met de omstandigheden waarin de huurder met zijn gezin zich bevindt.

Soms stelt de spreker vast dat de huur zonder meer wordt gestort op de rekening van de huisjesmelker door het OCMW dat als budgetregelaar optreedt voor de uitkeringsgerechtigde. Volgens hem zou het nuttig zijn dat het OCMW, vooraleer tot de storting van dergelijke huur over te gaan, laat controleren of er gehuurd wordt in menswaardige omstandigheden.

Volledigheidshalve stipt de heer Van Hyfte aan dat sommige huurders zelf een stortplaats maken van het pand. Sommigen gaan zo ver dat zij de eigenaar, die de intentie heeft renovatiewerken uit te voeren, de toegang verbieden. In andere gevallen gaan de aanvankelijke huurders onderverhuren en gaan zij op hun beurt landgenoten uitbuiten om zelf gratis te

kunnen wonen. Het gerechtelijk onderzoek moet dan uitsluitend brengen over de verantwoordelijkheden van elkeen.

2. Het wettelijke kader in de bestrijding van huisjesmelkerij

Commissaris Van Hyfte geeft een overzicht van het wettelijk kader voor de bestrijding van huisjesmelkerij: het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en het Strafwetboek, artikel 433decies. Daarbij is er in Gent nog het stedelijke reglement op de verhuur van kamerwoningen, dat een beetje in de schaduw is komen te staan door de Vlaamse regelgeving, aldus de spreker.

Artikel 433decies van het Strafwetboek bestraft het "rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand of zijn preciaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken.". Die bepaling toont voldoende aan dat reguliere huurders er niet door gevat worden. Het gaat werkelijk om het realiseren van abnormale profijten door misbruik. De spreker wijst erop dat het ook de verhuur kan betreffen van een roerend goed, zodat alle entiteiten die als woning kunnen dienen onder de bepaling vallen.

Een van de belangrijke constitutieve bestanddelen van het misdrijf is de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve verblijfstoestand of zijn preciaire sociale toestand. Het begrip 'bijzonder kwetsbare persoon' wordt gedefinieerd in artikel 433quater van het Strafwetboek. Het gaat veelal om misbruik van machtspositie in een situatie van kwetsbaarheid. De 'onwettige of preciaire administratieve verblijfstoestand' is de situatie van vreemdelingen, zoals illegalen en personen zonder geldige papieren. In een 'precaire sociale toestand' kunnen ook Belgen verzeild geraken en daarom wordt van die mensen onderzocht hoe het zit met de werkloosheidsuitkering, het leefloon, andere steun van het OCMW, kindergeld, het al dan niet in orde zijn met mutualiteit of VDAB (Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding), een eventueel schuldenprobleem enzovoort. Ook lichamelijk of

geestelijk gebrek kan een rol spelen in de bijzondere kwetsbaarheid. En zelfs woningschaarste is een element dat tot machtsmisbruik kan leiden.

Op dat misdrijf staat een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 euro tot 25.000 euro. De boete wordt zo veel keer toegepast als er slachtoffers zijn. Verzwarende omstandigheden zijn er wanneer van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt, wanneer het deelneming aan de bedrijvigheid van een vereniging betreft, en wanneer het deelneming aan de bedrijvigheid van een criminele organisatie betreft, ongeacht of de schuldlige daarbij een leidend persoon is of niet.

Als er verzwarende omstandigheden worden aangenomen, worden de schuldigen bovendien veroordeeld tot de ontzetting van de rechten bedoeld in artikel 31 van het Strafwetboek. Belangrijk acht de heer Van Hyfte eveneens de bijzondere verbeurdverklaring die wordt toegepast op de schuldigen aan huisjesmelkerij, zelfs als de zaken waarop het misdrijf betrekking heeft niet het eigendom van de veroordeelde zijn. Evenwel moeten bij een dergelijke verbeurdverklaring de rechten van de derden gerespecteerd worden.

Indien nodig kan de procureur des Konings of de onderzoeksrechter beslag leggen op het goed of de ruimte die verhuurd worden. Dat goed of die ruimte kunnen ook verzegeld worden, of met schriftelijk akkoord van de eigenaar of verhuurder, ter beschikking worden gesteld van het OCMW om opgeknapt en tijdelijk verhuurd te worden. De beslissing tot inbeslagneming van, naargelang van het geval, de procureur des Konings of de onderzoeksrechter wordt betekend aan de eigenaar of de verhuurder. In geval van beslag op een onroerend goed moet de beslissing bovendien worden betekend uiterlijk binnen vierentwintig uur, alsmede ter overschrijving worden aangeboden op het kantoor der hypotheek van de plaats waar het goed gelegen is. Opheffing van het beslag kan te allen tijde worden verleend, door de procureur des Konings of door de onderzoeksrechter nadat deze de procureur des Konings daarvan in kennis heeft gesteld. Dat kan bijvoorbeeld als de huisjesmelker bereid is zijn pand op te knappen. De recentelijk ingevoerde herstellvordering is een heel nuttige aanvulling van al die instrumenten ter bestrijding van de huisjesmelkerij, aldus spreker.

Niet helemaal bevredigend voor de slachtoffers vindt de heer Van Hyfte artikel 433decies van het Strafwetboek. Door dat artikel kunnen slachtoffers worden opgevangen of gehuisvest, waarbij de huisvestingskosten ten laste komen van de beklaagde. Minister *Marino Keulen* begrijpt die opmerking, maar hij wijst erop dat de federale wetgeving op de men-

senhandel hierin de Vlaamse regelgeving inzake huisvesting heeft gevolgd. Belangrijk is, voor de minister, de vaststelling dat zowel de federale als de Vlaamse overheid steeds meer inzetten op de strijd tegen de huisjesmelkerij.

3. De werking van de unit Meprosch

De heer *Roger Van Hyfte* zegt dat de unit Meprosch in 2007 in totaal 44 huiszoekingen heeft uitgevoerd. 284 processen-verbaal zijn opgesteld in het kader van de verdere onderzoeksverrichtingen in opdracht van de procureur of de onderzoeksrechter. Hoe komen die onderzoeksverrichtingen bij de unit? Dat kan op verschillende manieren gebeuren. Zo doet de unit ambtshalve vaststellingen bij de uitvoering van niet op huisjesmelkerij gerichte onderzoeken (bijvoorbeeld huiszoekingen in andere dossiers). Huisjesmelkerij kan blijken uit de inhoud van politieke informatierapporten opgesteld door buurtinspecteurs of interventiepersoneel. Gedupeerden kunnen klachten neerleggen in het politiekantoor. Wijkcommissariaten kunnen op huisjesmelkerij stoten bij onderzoek in overlastdossiers. Klachten komen ook in de vorm van brieven, al dan niet naamloos. De dienst Huisvesting – Sociale Cel van de stad Gent stuurt informatie door. In kantschriften, toegezonden door de magistraten van het centraal parket en van de arbeidsauditeur, zijn soms passages te vinden over de lamentabele huisvesting van betrokkenen. En er zijn de kantschriften bij processen-verbaal opgesteld door de Wooninspectie tijdens haar reguliere controleactiviteiten; soms is er een huiszoeking nodig, nadat ter plaatse vaststellingen gebeurden met bijstand van de wijkpolitie.

Spreker wijst erop dat de unit Meprosch ook preventief werkt. Bijvoorbeeld in de Turkse gemeenschap in Gent waarin veel gevallen van huisjesmelkerij worden gesignaleerd. Een van de initiatieven betrof de verspreiding van enkele persberichten om de bevolking te waarschuwen voor de mogelijke strafrechtelijke gevolgen van huisjesmelkerij. Om het publiek te bereiken dat Turkse kranten leest in diverse vzw's en cafés, zocht de unit contact met een Turkse journalist in de hoop een artikel gepubliceerd te krijgen over de kwestie. Jammer genoeg beperkte dat artikel zich tot enkele regeltjes.

Een ander idee was om in samenwerking met de Wooninspectie en andere bijzondere inspectiediensten voorlichtingssessies te organiseren in vergaderzalen bij moskees in Gent. Op die manier wou de unit een moeilijk bereikbare groep medeburgers inlichten over de regelgeving tegen huisjesmelkerij. Om niet het risico te lopen een groep medeburgers te stigmatiseren, werd dat initiatief nog niet uitgevoerd, maar de heer Van Hyfte blijft er voorstander van:

“Het is immers beter te voorkomen dan te genezen, zelfs al slagen we maar gedeeltelijk in ons opzet”.

De unit werkt nauw samen met het parket en de onderzoeksrechters. Het is het Gentse stadsbestuur dat politie, parket en gerecht heeft samengebracht op een overleg over de gewijzigde wetgeving inzake huisjesmelkerij. De heer Van Hyfte getuigt ondervonden te hebben dat zowel de parketmagistraten als de onderzoeksrechters echt begaan zijn met de bestrijding van de huisjesmelkerij en niets onverlet laten om doorgedreven onderzoeken te voeren, met meestal gerechtelijk beslag op onroerende of roerende eigendommen. Al naar gelang het geval wordt het onroerende goed overgeschreven op het kantoor der hypotheek. Vrij vaak wordt aan de verdachte op diens verzoek de toestemming gegeven het pand te herstellen, waarna het aan een tweede controle wordt onderworpen door de Wooninspectie in samenwerking met Meprosch. Als het zinvol is, geeft de onderzoeksrechter toestemming tot verdere verhuur. Bij elk onderzoek berekent de unit Meprosch in opdracht van de onderzoeksrechter ook het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel, dat dan wordt opgenomen in het vonnis. Niet zelden wordt daarenboven de bijzondere verbeurdverklaring van de betrokken panden uitgesproken.

Bij acties van Meprosch wordt veelal personeel van de gerechtelijke directie van de dienst Vreemdelingenzaken gevraagd om deel te nemen. Maar die vraag om bijstand vermindert omdat door de uitbreiding van de Europese Unie minder bewoners in de staat van illegaliteit worden aangetroffen. Bulgaren, Roemenen en Slovakken kunnen hier nu immers verblijven als EU-burgers.

De heer Van Hyfte noteert ook een bijzonder goede samenwerking door de jaren heen met het Vlaamse agentschap Inspectie RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) en met de Wooninspectie. De unit spreekt zijn acties af met de Wooninspectie in Gent en er zijn geregeld operationele coördinatievergaderingen met de betrokken diensten. Iedere door Meprosch geplande actie wordt de dag zelf voorafgegaan door een briefing waarop ook de Wooninspectie aanwezig is.

4. Het probleem van de herhuisvesting

Eveneens niets dan lof heeft de heer Van Hyfte voor de Sociale Cel Huisvesting van de dienst Huisvesting van de stad Gent. Die dienst levert grote inspanningen bij de herhuisvesting van de slachtoffers van huisjesmelkerij. De heer Van Hyfte citeert uitvoerig mevrouw Annemie Van Hoecke, dienstchef van de Sociale Cel Huisvesting, waarin zij de moeilijke omstandigheden schetst waarin de cel moet werken.

Mevrouw Van Hoecke schreef aan de heer Van Hyfte:

“De onmiddellijke herhuisvesting naar aanleiding van een actie huisjesmelkerij is vaak een probleem. De herhuisvestingstijd is immers zeer beperkt. Pas na het geschiktheidsonderzoek van de Wooninspectie en de beslissing van de onderzoeksrechter is bekend of het gezin moet geherhuisvest worden. Vaak draait het tegen de middag eer we de beslissing effectief kennen en kunnen starten met de herhuisvesting.

De tijdelijke herhuisvesting vraagt onmiddellijk beschikbare, bij voorkeur gemeubelde panden. Er zijn wel negen opvangwoningen in uitvoering van een samenwerkingsprotocol, maar die moeten ook dienen voor de doelgroep onbewoonbaarverklaringen. Vaak zijn ze alle negen bezet omdat de doorstroom naar een definitieve oplossing onvoldoende vlot verloopt. Er is telkens ook nood aan onmiddellijk beschikbaar verhuismateriaal en -mensen, maar geen enkele dienst zit te wachten op dergelijke onverwachte opdrachten, en bovendien gaat het karwei vaak gepaard met kakkerlakken, muizen, vuile toestanden enzovoort. Bovendien moet de woning in kwestie worden leeggemaakt. Ook dat vergt verhuizers en een opslagplaats; hiervoor een oplossing vinden ligt niet voor de hand, want het OCMW kan niet verhuizen op korte termijn en een firma inschakelen is te duur.

Het statuut van de slachtoffers bepaalt welke herhuisvesting kan aangeboden worden. De dienst herhuisvest de legaal verblijvende en gedomicilieerde bewoners (tenzij ze een recent huurcontract kunnen voorleggen en een adreswijziging lopende hebben). Asielzoekers worden opgevangen en verder opgevolgd door de dienst Asiel- en Vluchtelingenbeleid. Belgen en vreemdelingen worden opgevangen en verder opgevolgd door de dienst Huisvesting. Studenten worden niet opgevangen omdat zij in principe terug naar de ouders kunnen. Niet-gedomicilieerden, mensen die administratief als ‘toerist’ beschouwd worden en illegalen, worden niet opgevangen en moeten zelf een onderkomen vinden.

Inzake de niet-gedomicilieerden en toeristen is er vaak discussie, zij zijn hier eigenlijk niet echt toerist, maar worden gezien hun statuut wel zo beschouwd. Zij trekken meestal in bij vrienden en familie. Dat is schrijnend wanneer er eveneens kinderen bij betrokken zijn. Ook zijn er soms onduidelijke statuten, zoals: zij die gedoopt worden, zij die al dan niet een inkomen hebben enzovoort. Die mensen vallen uit de boot voor herhuisvesting: ze mogen hier blijven, hebben vaak geen inkomen, kunnen niet terecht in OCMW- of stadswoning. Dus zijn ze aangewezen op familie of vrienden, als ze die hebben.

De definitieve herhuisvesting nadien loopt vaak zeer moeilijk. Het betreft immers een zwakke doelgroep: weinig inkomen, weinig weerbaarheid. Zij worden geweerd op de huisvestingsmarkt en kennen vaak amper de taal. Er is geen voorrang voor de verkrijging van een sociale woning. Zij komen dus terecht op de private huurmarkt. Zij hebben wel recht op huursubsidie, maar hun profiel (zwakke doelgroep) maakt dat ze niet vlug, of helemaal niet aan een geschikte en betaalbare woning geraken. Bovendien gaat het bij definitieve herhuisvesting om een tweede verhuis in korte tijd. Dat kost veel geld en men heeft al een zeer beperkt inkomen.

De vaststelling van de Sociale Cel Huisvesting is dat die mensen vaak van de regen in de drop geraken, tenzij ze een sociale woning bekomen en dat is dan een hele vooruitgang. Dat zijn echter uitzonderingen! Bij de invoering van het nieuwe socialehuurbesluit is de kans gemist om die doelgroep, de slachtoffers van huisjesmelkerij voorrang te geven. Nochtans is dit eerder gesignaleerd aan de overheid.

De Sociale Cel Huisvesting heeft volgende aanbevelingen. De cel vraagt indien mogelijk de bewoners in de woning laten. Dat kan bijvoorbeeld bij ongeschiktverklaring: dan is er geen herhuisvesting nodig. Bij onbewoonbaarverklaring moet er een redelijke herhuisvestingstermijn komen. Enkele dagen herhuisvestingstermijn is wenselijk. Alleen bij zeer schrijnende en acute onbewoonbaarheid zou er tot onmiddellijke herhuisvesting besloten mogen worden. Een alternatieve maatregel is het afsluiten van bepaalde voorzieningen (bijvoorbeeld verzegelen boiler), of de verplichting opleggen om werken uit te voeren op korte termijn; dan moeten de bewoners niet geherhuisvest worden of slechts zeer tijdelijk.

De cel is groot voorstander van de oplegging van snelherstel door de Wooninspectie en bevestigd door de onderzoeksrechter. De dienst neemt dan de tijdelijke herhuisvesting op zich en de bewoners kunnen later terug naar de verbeterde woning. Op die manier is er een betere doorstroom in de noodwoningen en zal een voorlopige huisvesting ook vlotter verlopen omdat de noodwoningen minder lang bezet zijn. Nogmaals vraagt de cel voorrang te geven aan die slachtoffers bij de toewijzing van sociale woningen. Ten slotte vraagt de cel dat de eigenaar die veroordeeld wordt voor huisjesmelkerij, aan de herhuisvestingsdienst een forfaitaire vergoeding zou moeten betalen.

Overigens heeft de Sociale Cel Huisvesting de indruk dat het niet steeds de slechtste woningen zijn waar acties tegen huisjesmelkerij gebeuren. Aangezien er weinig maatregelen zijn voor de slachtoffers, zijn ze dubbel slachtoffer en raken ze vaak van de regen in de drop. De samenwerking met de politie

loopt echter goed en iedereen doet zijn best om die situaties vlot te laten verlopen, maar het is en blijft een moeilijke opdracht op korte en lange termijn.”. Tot zover het uitgebreide citaat door de heer Van Hyfte uit een mailbericht van mevrouw Anemie Van Hoecke.

De heer Van Hyfte schetst de concrete gang van zaken als Meprosch uitrukt tegen huisjesmelkerij. De dienst van mevrouw Van Hoecke krijgt minstens veertien dagen op voorhand medegedeeld wanneer de actie zal gebeuren en wat de eventueel te verwachten behoefte aan herhuisvesting kan zijn. Hij stelt dat bij gebrek aan correcte inschrijving van domicilie van bepaalde mensen, dat cijfer slechts bij benadering kan gelden. De acties starten meestal om vijf of zes uur 's morgens. Het personeel van de Wooninspectie is onmiddellijk mee ter plaatse. Zij doen erg gedetailleerde technische vaststellingen. Meestal nog voor het middaguur ontvangt de unit de eerste voorlopige technische bevinding. Dat voorlopig rapport komt per mailbericht, wat zeer nuttig is omdat de verdachte onmiddellijk kennis krijgt van de technische mankementen. Als de Wooninspectie besluit dat het pand onbewoonbaar is dan krijgt de onderzoeksrechter daar ook onmiddellijk kennis van en besluit hij over te gaan tot de verzegeling omwille van het gevaar voor de bewoners. Pas dan kan inderdaad gestart worden met de herhuisvesting. In zeer schrijnende gevallen wordt reeds onmiddellijk gestart met de herhuisvesting bij aanvang van de huiszoeking. Dan werkt volgens de spreker iedereen mee aan de overbrenging, zelfs met politiecombi's.

De heer Van Hyfte bevestigt de mededeling van mevrouw Van Hoecke dat een verhuis vaak gepaard gaat met kakkerlakken, muizen en vuile toestanden. In die gevallen, in opdracht van de onderzoeksrechter en in samenspraak met de eigenaar van het pand, wordt dan een firma ingeschakeld om het te ontsmetten. Dat gebeurt in drie fases met een noodzakelijk interval van enkele weken om te verhinderen dat het ongedierte nieuwe besmettingen veroorzaakt bij verhuis. Meestal gaat de eigenaar van het pand akkoord met de betaling van de kosten gemaakt door ontsmettingsfirma.

5. Conclusies

Concluderend hoopt de heer Van Hyfte de politionele strijd tegen de huisjesmelkerij in Gent nog beter te kunnen voeren binnen een zo mogelijk uitgebreider wettelijk kader, vooral om de slachtoffers beter te kunnen opvangen. Spreker heeft gelezen dat de Vlaamse Regering heeft beslist om tussen 2009 en 2020 het bestaande aanbod van 138.000 sociale woningen te verruimen met nog eens 45.000. De heer Van Hyfte pleit ervoor om daarvan toch een deel te

bestemmen voor de herhuisvesting van de slachtoffers van huisjesmelkers. De heer Van Hyfte stelt dat er een soort van waarborgfonds zou moeten bestaan waaruit meteen geld kan worden geput om tot onmiddellijke herhuisvesting van slachtoffers over te gaan. Zolang een procedure loopt, komt er immers geen geld op tafel, maar moeten er wel mensen betaald worden. Zoniet komt het soms zover dat mensen op hotel moeten worden ondergebracht.

Minister *Marino Keulen* beaamt dit, maar stelt dat de factuur dan naar de huisjesmelker wordt gestuurd. Hij gaat ervan uit dat dit in de meeste steden en gemeenten zo is. Sommige steden hebben reservewoningen, maar die dienen ook voor andere crisissituaties. De heer *Roger Van Hyfte* vraagt wat er gebeurt als de huisjesmelker niet betaalt. Minister *Marino Keulen* repliceert dat de nieuwigheid in de wetgeving er precies toe strekt dat de herhuisvestingskosten voortaan op die huisjesmelkers kunnen worden verhaald. Eventueel kan in een tussenfase het OCMW wel tussenkomen, maar waar de kosten vroeger vaak volledig bij OCMW en gemeente lagen, is dat nu niet meer zo. De minister benadrukt nogmaals dat er ook veel illegaliteit voorkomt in die situaties. Vanuit dat menselijk drama kunnen echter geen legaliteitsrechten worden geput, stelt hij. Veel van die mensen verdwijnen met de noorderzon als de politie binnenvalt.

De heer *Roger Van Hyfte* onderstreept dat het niet zo is dat de politie bij dergelijke acties jacht maakt op illegalen, maar wel achter de huisjesmelkers aan zit. Hij gaat dieper in op wat mevrouw Annemie Van Hoecke schreef. Zij had de indruk dat het niet altijd de slechtste woningen zijn waar aan huisjesmelkerij wordt gedaan. Spreker stelt dat ze gelijk zou kunnen hebben. Verder stelt het diensthoofd van de Sociale Cel Huisvesting dat de slachtoffers dubbel getroffen worden en in heel wat gevallen van de regen in de drop geraken. Ze schrijft verder dat de samenwerking met de politie zeer goed verloopt en dat elkeen er alles aan doet om de operaties vlot te laten verlopen. De heer Van Hyfte meldt dat elke opdracht tot nu tot een goed einde is gebracht. Hij refereert aan een moment waarop maar liefst 99 mensen opnieuw moesten worden gehuisvest. Ook dat verliep uiteindelijk goed, maar het zou volgens de spreker vlotter verlopen zijn als de diensten over meer middelen zouden kunnen beschikken. Hij geeft als voorbeeld de nood aan een snel inzetbare verhuisdienst.

IV. VRAGEN VAN COMMISSIELEDEN

Mevrouw *Vera Dua* herinnert eraan dat ze lid is geweest van de commissie Mensenhandel. Ze stelt dat daar baanbrekend werk is geleverd om voorstellen uit te werken voor een beleid met betrekking tot

danseressen en prostitutie. Dat heeft, toch voor Gent volgens haar, goede resultaten opgeleverd, maar het probleem is naar de illegale tewerkstelling verschoven, meent het lid. Er is ook een deel van de prostitutie ondergronds gegaan en minder controleerbaar geworden, voegt ze eraan toe. De hoofdbekommerenis van die onderzoekscommissie bestond erin de slachtoffers te helpen en degene die de misdaad pleegt, te pakken te krijgen. In dat opzicht is de link gelegd met de Vlaamse Wooninspectie en de huisvesting. Het was de bedoeling de misdadigers te pakken in hun portemonnee.

Mevrouw Dua stelt onthutst te zijn bij het verhaal van de heer Van Hyfte. Een van de principes van de commissie luidde dat mensen zonder papieren die getuigden tegen wie hen hadden misbruikt, het recht verwierven om te blijven. Zo haalde men die mensen over de brug. Mevrouw Dua stelt dat die mensen nooit tot een getuigenis kunnen worden aangezet, als ze met de vrees leven dat ze door de politie zullen worden opgepakt en over de grens gezet. Ze leerde uit het verhaal van de heer Van Hyfte dat het probleem van de huisjesmelkerij en de illegale tewerkstelling nog steeds niet is opgelost. Veel mensen durven niet getuigen omdat de link met Vreemdelingenzaken wordt gelegd en ze bang zijn om op straat gezet te worden. Het lid refereert aan de problemen van de Roma-zigeuners. Welke mogelijkheden ziet de heer Van Hyfte om mensen die illegaal zijn zover te krijgen dat ze de overheid helpen de mistoestanden aan te pakken en aan te klagen?

Wat de herhuisvesting betreft, komt mevrouw Dua terug op het waarborgfonds waarover de heer Van Hyfte het had. Ze stelt dat het in sommige gemeenten allicht kan werken dat mensen in een hotel worden ondergebracht, maar dat ze in Novotel Gent waarschijnlijk snel weg zullen zijn. Ze vindt die aanpak onrealistisch. Marginale mensen kunnen bezwaarlijk zomaar op hotel worden ondergebracht, tenzij misschien als overeenkomsten worden afgesloten met bepaalde hotels. De sprekerstert vraagt zich af of niet moet worden nagegaan of een waarborgfonds of beschikbare woningen geen soelaas kunnen bieden. Aan de minister richt ze de vraag wie dat dan moet dragen: stad of gemeente of de hogere overheid?

De Wooninspectie heeft 140 pv's opgemaakt voor Gent en Antwerpen. Mevrouw Dua stelt dat de dienst blijkbaar schitterend werk levert, maar dat het amper een topje van de ijsberg is. 140 pv's vindt ze weinig voor die twee steden samen, en terloops merkt ze op dat ze graag de gescheiden cijfers wil zien. Op basis van de kwaliteitsnormen zouden veel meer pv's kunnen worden opgemaakt, veronderstelt het lid, aangezien er niet alleen sprake is van 'huurstroppers', maar ook van een hele reeks huizen van

slechte kwaliteit die voor een veel te hoge prijs worden verhuurd. Daarop biedt volgens haar niemand een antwoord.

Mevrouw *Hilde De Lobel* spitst zich toe op het jaarrapport van de Wooninspectie, dat een diepe indruk heeft gemaakt. Ze kan eruit afleiden dat er goed werk wordt geleverd, gezien het hoge aantal vaststellingen dat uit bezoeken voortvloeit. Ze wil graag weten hoe de Wooninspectie aan adressen en informatie komt.

Daarnaast heeft ze gelezen dat de aard van de vastgestelde gebreken nauwelijks verschilt met wat de jaren voordien is vastgesteld. Dat geldt ook voor de cijfers, stelt het lid. De Wooninspectie is een jonge dienst met veel werk, maar zo op het eerste gezicht brengen de inspanningen niet veel op, stelt mevrouw De Lobel. Ze vraagt meer uitleg bij de verwachting die de Wooninspectie koestert voor de volgende jaren waar er meer effect zichtbaar zou moeten worden van inspecties en veroordelingen. Begint hun werk eindelijk door te dringen tot de huisjesmelkers die nog aan de beurt zullen komen?

In de statistieken over de resultaten blijkt dat bij 0,46 percent de ongeschiktheid voortkomt uit overbevolking. Mevrouw De Lobel wil verduidelijkt zien hoe het komt dat dit zo laag ligt. Is het uiterlijk niet zo duidelijk vast te stellen, wordt er minder naar gezocht of is dat probleem echt minder aanwezig?

Mevrouw *Dominique Guns* verheugt zich over het feit dat inderdaad de meeste verhuurders te goeder trouw zijn. De strijd wordt geleverd tegen een zeer klein segment, stelt ze. Voorts vindt ze het goed te horen dat de samenwerking tussen de diverse diensten optimaal is.

Volgens het lid toont de stagnatie van de cijfers precies aan dat het beleid stilaan zijn doel begint te treffen, hoewel de realiteit altijd nog “zijn smeerlappen zal kennen”.

In het verslag vond ze niet het verschil terug tussen het aantal gecontroleerde woningen en de geverbaliiseerde woningen binnen die groep. Mevrouw Guns wil ook graag weten hoe beslist wordt welke panden gecontroleerd worden. Gebeurt dit op grond van informatie van de politie, of van OCMW's? Of gebeurt het ook lukraak op grond van bevindingen in bepaalde zones?

Worden alleen huurwoningen gecontroleerd of doet de Wooninspectie ook controle in eigenaarswoningen?

De herstellordering vindt mevrouw Guns een zeer positief nieuw element in de regelgeving. Wordt dit

ook opgevolgd, of gaat men meteen over van pv naar parket, wil ze weten van de Wooninspectie? Het kan ook zijn dat er een termijn gegund wordt aan de betrokkene om de gebreken te herstellen voor er een pv aan het parket wordt overgemaakt, speculeert mevrouw Guns. Is dat zo, wil ze weten en welke termijnen worden dan gehanteerd?

Ze haalt een opmerking aan die gemaakt is bij de commissiebespreking van het decreet betreffende de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders²: bij de controle van de woonomstandigheden van seizoenarbeiders was tot heden weinig soepelheid mogelijk. De tijdelijke huisvesting moest gecontroleerd worden op basis van het Kamerdecreet. Het voorstel van decreet is iets soepeler dan het Kamerdecreet. Hoe zal men de reeds opgestelde pv's afwegen met het oog op dat verschil?

Mevrouw Guns feliciteert de Wooninspectie nog met het goede werk dat wordt geleverd.

De heer *Carl Decaluwe* spreekt eveneens zijn waardering uit voor de goede werking van de Wooninspectie. Elke keer dat een parlementaire commissie zich over het jaarrapport van de Wooninspectie buigt, wordt er in de media over gepraat. Het lid acht dit evenzeer een waarschuwing voor wie nog niet aan een controle is onderworpen.

De heer Decaluwe pleit ervoor jaarlijks een tandje te blijven bijsteken en verwijst in dat verband naar de 24 mensen van de Wooninspectie die moeten instaan voor 73 gemeenten op 308 die worden gecontroleerd. Hij stelt dat het de ambitie moet zijn in een structurele controle te voorzien voor alle 308 gemeenten. Er wordt goed werk geleverd, volgens de heer Decaluwe, maar het blijft een druppel op een hete plaat. Hij veronderstelt dat men enkel de huursector controleert, en niet de eigenaars. Dat beslaat 450.000 woningen en er is sprake van een totaal van 3500 gecontroleerde woningen.

De heer Decaluwe oppert dat de herhuisvesting de achillespees in het dossier blijft. Er zijn geen structurele oplossingen voorhanden, stelt hij, en verwijst ernaar dat dit ook in het rapport van de Wooninspectie wordt vermeld. Wat doet men daarmee? Het lid veronderstelt dat het algemeen bekend is dat de eigendom vaak in handen is van dubieuze vennootschappen, waarvan men amper weet wie erachter zit. Ze betalen dus de inningen niet omdat men ze nooit vindt, en gaan stante pede failliet, stelt het lid. Er zijn verbeteringen, stelt hij, maar hij acht het nood-

² Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, met het oog op tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, *Parl. St.* VI. Parl. 2007-08, nr. 1592.

zakelijk te evolueren naar een ander systeem. In die zin suggereert de heer Decaluwe om bij de overheveling van de huurwetgeving naar de regio's te bekijken of de betrokken woningen niet kunnen worden ontnomen aan de eigenaars en ondergebracht in sociale verhuurkantoren. Dan kunnen ze met subsidies eventueel gerenoveerd worden en de mensen die erin ondergebracht worden, kunnen mogelijk ook genieten van huursubsidie. Hij stelt dat dit allemaal juridisch moet worden getoetst, maar dat een dergelijk systeem moet kunnen.

De suggestie van een waarborgfonds vindt hij positief. De heer Decaluwe stelt dat dit op het Vlaamse niveau moet gebeuren. In absolute cijfers zit het probleem meest geconcentreerd in Gent en Antwerpen, bevestigt het lid, maar hij verzekert de minister ervan dat op het platteland de cijfers minstens even hoog liggen, zij het gespreid over een veel groter aantal gemeenten. Dat moet toch worden onderzocht, vindt hij, in het kader van de kwaliteitsbewaking van het woningpatrimonium. Hij stelt dat de politie en controlediensten in grootsteden wel beter uitgerust zijn om dit aan te pakken. Het probleem moet echter ook aandacht krijgen elders, herhaalt hij.

De heer Decaluwe heeft zijn twijfels bij bepaalde gehanteerde cijfers in het rapport. De huurprijzen van West-Vlaanderen worden als de hoogste gemarkeerd en dat kan volgens het lid niet. Hij stelt dat de cijfers niet representatief kunnen zijn en dat er naar zijn gevoel iets niet mee klopt.

De heer Decaluwe vraagt vervolgens of er al een resultaat kan worden waargenomen inzake kwaliteitsverbetering. Bij de uitzettingen heeft hij een slecht gevoel. Hoe worden de mensen opgevolgd, vraagt hij zich af? Het is volgens het lid de taak van het beleid om in begeleiding te voorzien, zeker voor de zwaksten. Bij de suggestie om de slachtoffers van huisjesmelkerij prioriteit te geven bij de toewijzing van sociale woningen, maant de heer Decaluwe aan tot voorzichtigheid. Hij acht het zeer goed mogelijk dat men dan bewust eerst in een krot gaat wonen om prioriteit te krijgen voor een sociale woning.

De analyse van de sprekers vindt het lid positief, maar hij stelt dat het aan het beleid is om een tandje bij te steken. Met de koopkracht in gedachten en het feit dat mensen het op de privéhuurmarkt steeds moeilijker hebben, zoals de mensen die werkloos worden, en ouderen die in slechte woningen verblijven, is er nog veel werk voor de boeg, oppert de heer Decaluwe. Hij stelt voor om de kaders te verdubbelen en meteen ook de middelen voor begeleiding. Hij stelt dat er niet alleen in bakstenen, maar ook in mensen en begeleiding moet worden geïnvesteerd. Ook de rol van alle mogelijke betrokken instanties moet daarbij worden onderzocht ten behoeve van de

uitgebuide personen, besluit hij.

De heer *Tom Dehaene* is blij met het verslag en met de extra inspanningen die Vlaanderen wil leveren. De cijfers zijn misschien wel relatief, stelt hij, maar ook de voorbeeldfunctie is belangrijk. Daarenboven wenst het lid nogmaals te beklemtonen dat heel wat huurwoningen wél in goede staat zijn en dat de meeste verhuurders wél goede bedoelingen hebben. Daarom gaat het volgens hem niet op de vergelijking te maken van het aantal gecontroleerde huurwoningen in slechte staat met het totale aantal huurwoningen.

De heer Dehaene is ervan overtuigd dat met meer middelen en mensen er een correcter beeld zal worden gevormd. Daarom kijkt hij vol verwachting uit naar de cijfers van het volgende werkjaar, als er een volledige bezetting zal zijn. Hij treedt de opmerking bij dat er een betere spreiding van de inspecties moet zijn en verwijst naar de even schrijnende toestanden die op het platteland voorkomen.

Nazorg blijft een zwakke schakel, stelt de heer Dehaene, vooral omdat lokale besturen niet altijd de middelen hebben om onder meer de herhuisvesting te verzorgen. De idee van een waarborgfonds verdient nader onderzoek, volgens het lid. Hij sluit zich aan bij de vrees dat heel wat kosten niet terug te vorderen zullen zijn.

De heer Van Hyfte merkte op dat OCMW's meer moeten nagaan of tussenkomsten niet ten goede komen van huisjesmelkers. Al begrijpt hij de stelling, toch kan de heer Dehaene zich voorstellen dat OCMW's niet altijd de nodige middelen hebben om dit te doen. Het lid stelt voor omgekeerd te werken. De inspectie of de politie zou dan met lijsten de lokale besturen op de hoogte kunnen brengen van risicowoningen.

De spreker heeft er alle begrip voor dat er keuzes moeten worden gemaakt, gezien de beschikbare middelen en mensen, en hij kan dus vrede nemen met een prioriteitenlijst. Hij stelt zichzelf wel de vraag of bij het melden van probleemsituaties er al meteen een inschatting moet worden gemaakt of een situatie moet worden onderzocht of niet. Of doet men overal een eerste onderzoek, wil hij weten?

Met betrekking tot de weekendverblijven zijn er net zo goed mensenwaardige woontoestanden te melden, stelt het lid. Hij stelt voor dit ook mee onder de loep te nemen, zelfs al valt dit niet onder de huursector.

De heer *Jan Roegiers* erkent eveneens dat de herhuisvesting het meest heikele punt in de discussie is. Het viel hem op dat dit punt bij de aanbevelingen

volledig in het niets verdwijnt. Er zijn geen aanbevelingen of oplossingen geformuleerd, en dat moet volgens het lid voor de commissie een prioriteit zijn voor het volgende werkjaar. Hij meent bij de bespreking van het volgende jaarverslag toch enige voorstellen te mogen verwachten.

Er is sprake van een tegenstelling tussen stad en platteland, verklaart het lid, maar ook hij vindt dat men zich bewust moet zijn van de problemen op het platteland. Daarom doet hij al de suggestie de volgende keer alvast iemand uit te nodigen van een landelijke politiezone.

De heer Van Hyfte meldde dat zijn eenheid in 2007 284 pv's heeft opgemaakt. De heer Roegiers stelt weet te hebben van gerechtelijke themazittingen die daarbij gebeuren in het geval van effectieve vervolgingen. Kan de heer Van Hyfte percentsgewijs aangeven om hoeveel effectieve vervolgingen het gaat?

Mevrouw *Veerle Heeren* sluit zich aan bij het debat. Ze stelt dat er de voorbije jaren steeds meer arbeidsvergunningen zijn uitgereikt en heeft vernomen dat daarbij ook wordt gevraagd naar de huisvesting. Er zou onder meer nagevraagd worden hoe men woont, of er sanitair is en dies meer. Het departement Arbeidsvergunningen, dat uiteraard niet bij de Vlaamse minister van Wonen is ondergebracht, zou daarop zijn goedkeuring geven. Het lid vindt het dan nogal vreemd dat de Wooninspectie daarna kan oordelen dat de woning niet voldoet. In welke mate is er een samenwerking tussen beide departementen, vraagt ze, en is daar een verdere verfijning mogelijk?

De heer *Jan Penris, voorzitter*, dankt alle sprekers en drukt zijn waardering en die van de commissie uit ten aanzien van de sprekers die enthousiast over hun werkzaamheden hebben verteld. Hij vraagt zich af of de heer Van Hyfte met zijn collega's van andere zones overleg pleegt en ervaringen uitwisselt? Zou het niet zinvol zijn dat te doen in dit verband? Ten aanzien van de heer Vandromme en zijn dienst drukt hij zijn dank uit voor het feit dat deze een lans heeft gebroken voor een Vlaamse administratie die op het brede vlak van Wonen werkzaam is en in andere dossiers zeer nuttig werk verricht.

Minister *Marino Keulen* verklaart dat aan de heer Hubert Bloemen, administrateur-generaal van het administrateur-generaal van het IVA Inspectie Wonen RWO en zijn medewerkers alles ter beschikking is gesteld wat men vroeg. De minister achtte het zijn plicht het thema van de woonkwaliteitscontrole op de politieke agenda te plaatsen. De discussie ging lang over voldoende mankracht, stelt de minister. Het cijfer van 24 inspecteurs werd daarbij altijd vooropgesteld. Het verhaal van de herstellordering en de herhuisvestingsplicht waren twee andere

steeds terugkerende aspecten. Het boetesysteem moest zo zwaar mogelijk worden en de woningen moesten verbeurd verklaard kunnen worden. De minister benadrukt dat dit nu allemaal is gerealiseerd.

De behoefte aan 24 inspecteurs volgt uit de opdracht van de dienst: het bestrijden van criminele verhuuring. Er kan volgens minister Keulen heel wat lokaal worden opgevangen, als de burgemeesters samen met de huisvestingsdiensten optreden. Dat gebeurt ook, stelt hij. Hij onderstreept dat het in dit verband gaat om heel marginale groepen die in de meest schabouwelijke omstandigheden leven. Ze komen nergens voor op kandidatenlijsten voor sociale woningen. De minister noemt een aantal voorbeelden, waaronder drugsverslaafden, mensen met allerhande miserie of ziekten, mensen die failliet gingen en op de vlucht zijn voor deurwaarders of hun gezin, over illegalen enzovoort. Minister Keulen benadrukt dat een aantal mensen die illegaal verblijven nooit een aanvraag hebben ingediend om wettig te verblijven, en dat een aantal dat wel hebben gedaan, maar herhaaldelijk afgewezen werden. Die mensen moeten uiteindelijk uit het land gezet worden, stelt de minister. Dat is volgens hem inherent aan een vreemdelingenbeleid waarbij als vanzelfsprekend ook een uitwijzingsbeleid hoort. Minister Keulen meent dat eenieder even bekommerd is om het menselijke leed dat gepaard gaat met de vermelde woonsituaties. Hij oppert dat het ook voor hen uiteindelijk beter is terug te keren naar het land van herkomst of een derde land. Ze komen anders hoe dan ook in de klauwen van huisjesmelkers terecht. Hij stelt dat mensen in nood geholpen moeten worden en dat ook is voorzien dat kinderen van die mensen naar school kunnen en er dringende medische hulp kan worden verleend. Ergens houdt het echter op, besluit de minister.

Wat betreft de Roma-zigeuners in Gent, meent minister Keulen dat iedereen intussen weet dat daar een netwerk actief is. Dát moet worden aangepakt, onderstreept hij. Het is noodzakelijk dat men probeert aan de bron op te treden, zoals men al herhaaldelijk met meer of minder succes heeft gedaan. Minister Keulen vraagt zich af waarom zij specifiek in Gent zitten en beantwoordt ze meteen: omdat precies daar dat netwerk actief is. Het is niet altijd even evident om dat efficiënt aan te pakken. Het gaat ook niet op om daarvoor dan een aantal sociale woningen te reserveren. Die problemen moeten anders opgelost worden. Hij vergelijkt het met drugsverslaafden en mensen met andere problemen. Mensen moeten in de eerste plaats verzorgd worden en de juiste medische zorg krijgen.

De Wooninspectie telt 24 personeelsleden en daarvan zijn er 11 in opleiding, zegt minister Keulen. Hij

stelt dat dit de slagkracht danig zal doen toenemen. Iedereen kan er een beroep op doen. Als een gemeente zich wendt tot de Wooninspectie, dan komt die langs. Het gaat om criminele verhuring, herhaalt de minister en niet om graffiti spuiten of een inge-gooid ruit, want dat zijn taken voor het lokale niveau. Hij heeft de indruk dat onderhand die verantwoordelijkheid ter zake wel wordt opgenomen. Criminele verhuring is ook altijd vertakt met uitbuiting, illegaliteit, zwartwerk, verslaving enzovoort, stelt hij en daarom is gecoördineerd optreden noodzakelijk. Men boekt resultaten, oppert de minister, maar tot voor kort werd de kwestie op een typisch Vlaamse wijze niet erkend, omdat het niet zichtbaar was en men het niet kende. Nu de kwestie in het daglicht is gebracht, klaagt iedereen de omvang van de plaag aan. De minister opteert voluit om keihard door te gaan.

Waarom is de herhuisvesting ingeschreven in de wetgeving? Precies omdat daar de achillespees ligt, stelt de minister. Wie zich verschuilt achter een vennootschap kan zich dus niet onschendbaar maken, want de woningen kunnen finaal verbeurd verklaard worden. Minister Keulen maakt de leden er opmerkzaam op dat het mogelijk is dat de mensen van de vennootschap zelf aangepakt kunnen worden, maar dat ook een aantal zullen ontsnappen. Het gaat ten slotte om criminelen, besluit hij, maar de overheid gaat verder dan ooit het geval is geweest. Hij geeft aan open te staan voor goede ideeën, maar ziet geen heil in louter extra opvangwoningen en prioriteitstellingen. Daarvoor moeten andere regelingen mogelijk zijn. Hij vernam van burgemeesters dat ze blij zijn met de herhuisvestingsverplichting en met het feit dat ze zo de huisjesmelkers zelf de factuur kunnen toeschuiven.

Intussen lopen er 58 herstellvorderingen. Dat maakt dat woningen die niet geschikt bleken voor bewoning, na de herstellwerken wél als zodanig kunnen dienen. De minister stelt dat vooral ook moet worden gezegd dat de globale woonkwaliteit in Vlaanderen goed is. Hij haalt er wel een ander probleem bij, met name dat in landelijk Vlaanderen soms een eigendomsquote geldt van om en bij de 90 percent. Er is bijna geen huurmarkt.

Wat de eigenaarswoningen betreft, raakt de minister even recente feiten uit de media over Zuid-Limburg aan. Stebo vzw, een zeer gerespecteerde en gespecialiseerde instelling, kon vaststellen dat drie percent van de woningen geen toilet in huis heeft. Dat staat dan ergens buiten achterin. Dat is volgens de minister een ernstig probleem in de 21e eeuw, waar er premies zijn, Vlaams, provinciaal en lokaal, om zo'n elementair wooncomfort te verzekeren. De eigenaars zelf maken er echter geen probleem van en daarin schuilt het echte probleem, stelt de minister. Vaak

zijn het mensen van 70 of 80 jaar die het nooit anders hebben gekend. Die doen dat dus niet, welke incentives er ook gegeven worden.

Voor de minister is de witte vlek in het verslag West-Vlaanderen, waar er weinig tot geen controle blijkt te zijn. Toch weet hij dat Oostende ter zake goed werk levert. Hij is van plan om aan de tafel te gaan zitten met de diensten om te zien hoe er extra mankracht gemobiliseerd kan worden om dat aan te pakken, complementair aan wat lokale besturen doen.

Minister Keulen ontkent ten stelligste dat wat er gebeurt druppels op een hete plaat zouden zijn. Hij stelt dat het beleid de mazen van het net van de huisjesmelkerij aan het dichthalen is. Bovendien beweegt men zich in een internationale, geglobaliseerde wereld, stelt de minister, en daaraan moet permanent aandacht worden besteed. Hij is ervan overtuigd dat een aantal zaken worden rechtgetrokken.

Bij herhuisvesting moet de achtergrond van het slachtoffer in rekening worden gebracht, moet huumaan worden omgesprongen met de personen in kwestie, maar moet ook duidelijk worden gemaakt dat er geen toekomst is, als zij als illegaal op dat punt zijn aanbeland.

De heer *Roger Van Hyfte* verklaart dat als de vaststellingen worden gedaan, samen met de Wooninspectie, het misdrijf ophoudt te bestaan. Er zijn vragenlijsten ontwikkeld waarop alle mogelijke informatie van de huurder kan worden ingevuld, om de aanklacht hard te maken. Vaak is er ook sprake van illegale tewerkstelling, legt de spreker uit. Zelden vermeldt men werkgevers of werkplaats. Op de vraag of men zich als slachtoffer van mensenhandel beschouwt en opvang wenst in dat kader, antwoordt men resoluut neen. Slechts één keer heeft de heer Van Hyfte een jongen op zijn verzoek naar een opvangcentrum gebracht. Hij verdween na enkele dagen weer in de illegaliteit. De spreker heeft niet de indruk dat die mensen om opvang zitten te schreeuwen. Opvang betekent in die zin dan een plaats waar men gezamenlijk kan verblijven. De opvangcentra zitten ook meer dan vol, stelt de politiechef. Hij vermeldt dat er in het vreemdelingenmilieu ook slachtoffers zijn van gedwongen prostitutie. Ook die vrouwen komen terecht in de huisjesmelkerij.

Een heel andere ervaring van de heer Van Hyfte met mensen die, nadat ze een woning toegewezen kregen door de socialehuisvestingsdiensten, eruit trokken om in garageboxen te gaan wonen, zonder sanitaire voorzieningen of stromend water en elektriciteit. Hij stelt dat er geen touw aan vast te knopen is. Die mensen willen niet als slachtoffer gedirigeerd worden vanuit een opvangcentrum.

Er is gevraagd naar meer vaststellingen, maar de heer Van Hyfte beklemtoont dat bijvoorbeeld de eenheid Meprosch meer dan verzadigd is. De idee om een 'krot-op-cel' op te richten bij Meprosch, leeft al enige jaren. Er zijn nog heel wat andere ernstige zaken te behartigen, stelt de spreker, en men kan het programma amper binnen de vooropgestelde termijnen tot een goed einde brengen. De controles kunnen opgedreven worden, besluit hij, als voormelde cel wordt opgericht. De elf rechercheurs krijgen allemaal zaken toebedeeld volgens beurtrol, legt hij uit. De Wooninspectie stelt de technische inbreuken vast en maakt een gedetailleerd proces-verbaal op. Ze trekt zich tevens de opvolgingscontroles aan, maar het gerechtelijk onderzoek dat door de onderzoeksrechter wordt opgedragen, wordt door de rechercheurs gevoerd. Zaken zoals het berekenen van de vermogensvoordelen, verhoren en uit het onderzoek voorvloeiende zaken zoals illegale tewerkstelling, vormen allemaal een extra belasting. Ook de inbeslagname van het pand en de verzegeling, de verhuis, volgen de rechercheurs op. De heer Van Hyfte concludeert dat het voor hem geen probleem is om een tandje bij te steken, als er meer mensen ter beschikking worden gesteld.

Mevrouw Guns wilde weten wie beslist over het uitvoeren van controles. In sommige gevallen is dat ogenblikkelijk en ter plekke waar men zich bevindt: door toevallige ontdekking dus. Als er schrijnende toestanden worden vastgesteld, dan wordt soms meteen de Wooninspectie opgebeld. Alle bevindingen die in pv-vorm aankomen, gaan eerst naar het parket, legt politiechef Van Hyfte uit. Daar wordt beslist tot vervolging, opsporing of gerechtelijk onderzoek. Als er voor seponering wordt gekozen, kan de unit er verder niet veel aan doen, maar dat gebeurt normaal gezien niet, stelt de spreker. Meestal komen de kantschriften terug en vormen die de aanleiding tot een gerechtelijk onderzoek. De heer Van Hyfte stelt dat de unit zich niet bevoegd acht om het beleid van het gerechtelijke apparaat in vraag te stellen en de eigen visie aan te brengen. Als er om een huiszoekingsbevel wordt gevraagd, krijgt men dat echter altijd.

Aan de heer Roegiers legt de heer Van Hyfte uit dat door de onderzoeksrechter geregeld een vonnis wordt toegestuurd, wat handig is om te zien hoe de rechters de regels interpreteren. Over cijfers beschikt de politiechef niet.

Een andere vaststelling is dat het grootste deel van de zeer hoge boetes voorwaardelijk zijn. Er worden toch ook effectieve gevangenisstraffen uitgesproken en soms wordt een pand verbeurdverklaard. Vaak is er echter sprake van een welwillende eigenaar die meewerkt en zich bereid toont een woonst op een goede manier te herstellen en op een menswaardige

manier naar prijs-kwaliteitverhouding te verhuren. Huisjesmelkers zijn diegenen die een abnormaal profijt realiseren, stelt de heer Van Hyfte. De absolute prioriteit gaat naar een verbetering van de toestand en naarmate de eigenaar meewerkt, zal deze ook kansen krijgen.

De heer *Tom Vandromme* legt uit dat de Wooninspectie pas optreedt als er sprake is van een verhuurde woning of een woning die ter beschikking wordt gesteld van anderen. Als een eigenaar zelf zijn bouwvallige woning betreft, komt ze niet tussen. De spreker maakt de leden vervolgens attent op de collega's van het Agentschap Wonen Vlaanderen die ook bezig zijn met kwaliteitsbewaking en zich ook woningen aantrekken die door de eigenaars worden bewoond. Ook zij boeken goede resultaten omdat op basis van hun procedure een besluit tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid kan worden uitgevaardigd. Op basis daarvan kan dan een heffing worden opgelegd aan de eigenaar, wat hem ertoe moet aanzetten de woning te renoveren. Ook op die manier wordt de woningkwaliteit in Vlaanderen bevorderd, stelt de heer Vandromme.

De Wooninspectie zit op het einde van het traject en treedt strafrechtelijk op tegen verhuurders die misbruik maken van de kwetsbare positie van hun huurders. De acties van de Wooninspectie zetten het gerechtelijke apparaat in werking door middel van het pv dat wordt opgesteld en naar het parket wordt gestuurd, met alle zware gevolgen van dien voor de verhuurders. Als de Wooninspectie van oordeel is dat het probleem inzake woonkwaliteit kan worden opgelost met de administratieve procedure, dan wordt daarvoor geopteerd, omdat zo ook het doel wordt bereikt.

In verhouding tot het totale woningenbestand in Vlaanderen is het aantal pv's dat door de Wooninspectie werd opgesteld, niet zo groot, geeft de heer Vandromme toe, maar hij voegt daar meteen aan toe dat men ook de werkzaamheden van het Agentschap Wonen Vlaanderen niet uit het oog mag verliezen.

Hoe komt de Wooninspectie aan de adressen? In de eerste plaats bouwen ze voort op de werkzaamheden van het Agentschap Wonen Vlaanderen. Als er besluiten van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid zijn genomen, dan controleert de Wooninspectie of er na verloop van tijd nog bewoning is. Als dat zo is, dan is een strafrechtelijk optreden gerechtvaardigd. De eigenaar kan immers niet onwetend zijn over de slechte kwaliteit van de woning. In dergelijke gevallen zal de Wooninspectie op eigen initiatief de controle voorafgaandelijk doen in die panden.

Daarnaast wint de Wooninspectie aan bekendheid en wordt ze steeds vaker door burgers zelf gecontact-

teerd. Er gebeurt dan een inschatting van de ernst van de klacht. Klachten worden altijd behandeld, maar het gebeurt ook dat ze worden doorspeeld naar Wonen Vlaanderen, stelt de spreker. De druk of dreiging van een besluit kan de eigenaar er immers toe aanzetten uit eigen beweging tot verbetering van de woonkwaliteit over te gaan. Dan is een optreden van de Wooninspectie overbodig.

Er zijn ook meldingen van huisvestingsambtenaren die zeer ernstige gevallen signaleren. Daar gaat de Wooninspectie meteen op af, zonder de administratieve procedure af te wachten. Na het optreden kan die alsnog worden opgestart.

De Wooninspectie krijgt ook kantschriften van het parket indien er andere onderzoeken lopen en er vermoedens zijn dat er met woningkwaliteit een probleem bestaat. Politiediensten verwittigen soms de Wooninspectie als ze bij controles van inschrijving een slechte woonkwaliteit vaststellen.

Er is ook gewezen op het lage percentage van overbwoonde woningen. De heer Vandromme schetst het verschil tussen een onaangepaste woning en een overbwoonde woning. Onaangepaste woningen zijn woningen waarin volgens de regels van de uitvoeringsbesluiten te veel bewoners verblijven. De woning is dan onaangepast aan de hoeveelheid mensen die er wonen. Aan de woning zelf zijn er dan niet noodzakelijk gebreken. De overbwoonde woningen zijn woningen waar veiligheids- en gezondheidsrisico's ontstaan door het teveel aan bewoners. Het is dus een stap verder dan onaangepast. De details van die risico's moeten in een omstandig verslag uiteengezet worden. Het komt relatief weinig voor, stelt de heer Vandromme en dus ligt dat percentage laag.

Dat de cijfers ongeveer gelijk blijven, bevestigt de spreker. De nieuwe arbeidskrachten hebben een lange inlooperperiode nodig voor ze eigen technische verslagen mogen opstellen. De verdere strafrechtelijke procedure wordt er immers op gestoeld, benadrukt de heer Vandromme.

De spreker is er vast van overtuigd dat het optreden van de Wooninspectie wel degelijk iets uithaalt. De symboolfunctie kan mensen ervan afbrengen woningen te verhuren die niet aan de normen voldoen. Daarnaast lijkt het hem een blijvend fenomeen dat er mensen woningen zullen verhuren die niet voldoen. De Wooninspectie blijft zodoende nodig. De herstellvordering maakt dat men actiever naar herstel van de woningen kan streven. Het optreden van de Wooninspectie beperkte zich voordien tot het verbaliseren van de verhuurder, zonder dat aan de woningkwaliteit iets werd gedaan, stelt de heer Vandromme.

Het feit dat er een herstellvordering kan worden inge-

steld, impliceert dat de Wooninspectie een dossier langer zal moeten opvolgen. Er zal ook een hercontrole moeten gebeuren om te zien of de gebreken verholpen zijn. Dat vraagt tijd en middelen, onderstreept de spreker. Hij vermoedt dan ook dat het aantal controles ongeveer gelijk zal blijven, ondanks de extra manschappen.

Gaat men onmiddellijk over tot een herstellvordering of krijgen eigenaars een termijn toegekend waarin ze herstellingen kunnen uitvoeren? De heer Vandromme legt uit dat in principe de herstellvordering gelijktijdig met het pv aan het parket wordt overgemaakt. Hij stelt dat de verhuurder in de praktijk door de lange procedure dan al een lange termijn heeft om de gebreken te verhelpen vooraleer hij daartoe wordt veroordeeld. Als de eigenaar meldt dat alle gebreken zijn weggewerkt, controleert de Wooninspectie dat en zij laat dit aan de rechter in kwestie ook weten.

Er zijn 757 woonentiteiten geverbaliseerd en bij 176 is er wel een onderzoek gebeurd, maar geen verdere procedure ingesteld, meldt de heer Vandromme.

Met betrekking tot de aanpassing van het Kamerdecreet met betrekking tot de seizoenarbeiders, heeft de Wooninspectie de voorstellen gelezen. Zodra het decreet is aangepast, zal het worden toegepast. Voor de huisvesting van de seizoenarbeiders zal het herstel gevorderd worden op basis van de normen van het nieuwe decreet. Voor het strafrechtelijke aspect van de vaststellingen zal voor de zaken die al bij het parket zitten, de zachtere sanctie worden toegepast indien toepasselijk. Voor wat het herstel betreft, zijn er voorlopig geen herstellvorderingen opgesteld voor gevallen waarbij seizoenarbeiders werden gehuisvest, meldt de heer Vandromme. De nieuwe reglementering zal dus van toepassing worden.

Tot slot geeft de heer Vandromme nog mee dat voor het eerst duidelijk is geworden dat er blinde vlekken zijn in het optreden van de Wooninspectie. Dat is een van de actiepunten voor 2008, meldt hij. Los daarvan stelt de Wooninspectie vast dat de gemeenten in West-Vlaanderen daarin zelf zeer actief zijn. Minister *Marino Keulen* herhaalt dat Oostende qua initiatieven een voorbeeldfunctie vervult.

De verslaggever,

Tom DEHAENE

De voorzitter,

Jan PENRIS