

# VLAAMSE WOONINSPECTIE

## JAARVERSLAG 2010

(negende werkjaar)



VLAAMSE OVERHEID  
Agentschap Inspectie RWO  
Wooninspectie

Vlaamse overheid



## **Inleiding**

### **1. De Vlaamse Wooninspectie in 2010**

- 1.1. Het recht op een behoorlijke huisvesting
- 1.2. De plaats van de Vlaamse Wooninspectie binnen de woningkwaliteitsbewaking

### **2. Overzicht van de werkzaamheden op het terrein**

- 2.1. De vaststellingen ter plaatse
  - 2.1.1. Aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten
  - 2.1.2. Regionale spreiding van het optreden van de Vlaamse Wooninspectie
  - 2.1.3. De gebreken
  - 2.1.4. De woonvormen: kamers of woningen
  - 2.1.5. De verhuurders
  - 2.1.6. De huurprijzen
- 2.2. De herstelvordering

### **3. De resultaten van het werk van de Vlaamse Wooninspectie**

- 3.1. De strafrechtelijke vervolging van krotverhuurders
- 3.2. De verbetering van de woningkwaliteit
  - 3.2.1. Algemeen
  - 3.2.2. Veroordeling tot herstel door de rechter
  - 3.2.3. Totale herstelverwezenlijkingen

### **4. De strafrechtelijke woningkwaliteitsbewaking onder de loep**

- 4.1. De Vlaamse Wooninspectie: actieve speler ter verbetering van de woningkwaliteit
- 4.2. De woningkwaliteitsbewaking binnen het Vlaamse woonbeleid

## **Bijlage 1: coördinaten Vlaamse Wooninspectie**

## **Bijlage 2: overzicht van het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten per gemeente**

## **Bijlage 3: Overzicht van de gerechtelijke opvolging per gerechtelijk arrondissement**

**Vlaamse Wooninspectie – Jaarverslag 2010 (negende werkjaar)  
D/2011/3241/026**

**Verantwoordelijke uitgever:**

**Tom Vandromme, Koning Albert II-laan 19, bus 22, 1210 Brussel**

## **Inleiding**

Met enige fierheid kan de Vlaamse Wooninspectie u opnieuw een jaarverslag voorstellen, waarin we een overzicht geven van de huidige stand van zaken van de strafrechtelijke aanpak van de woningkwaliteitsbewaking. We geven een overzicht van de werkzaamheden op het terrein en van de resultaten ervan op het vlak van strafrechtelijke vervolging en verbetering van de woningkwaliteitsbewaking.

Het jaarverslag heeft betrekking op het kalenderjaar 2010, wat overeenkomt met het negende werkjaar. Algemeen kan over 2010 gezegd worden dat er zich geen grote wijzigingen voor deden in de context waarbinnen de Vlaamse Wooninspectie optreedt en dat de herstellvordering volledig op kruissnelheid is gekomen met een positief effect op de woningkwaliteit in het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Wooninspectie heeft het afgelopen jaar sterk geïnvesteerd in een uitgebreidere rapportering: we houden meer cijfers bij om een duidelijker beeld van onze acties en de resultaten ervan te kunnen opstellen. Deze cijfers kunnen vervolgens ook gebruikt worden bij het uitbouwen van het beleid.

In 2011 zal de gegevensverzameling nog verder uitgebreid worden.

In een eerste deel bekijken we kort de plaats van de Vlaamse Wooninspectie binnen het woonbeleid en schetsen we het regelgevend kader waarbinnen wordt opgetreden.

In een tweede deel geven we een overzicht van de werkzaamheden van de Vlaamse Wooninspectie op het terrein, d.i. het aantal uitgevoerde controles, de resultaten van deze controles, het aantal uitgebrachte herstellvorderingen,...

In het derde deel bekijken we welke resultaten werden bekomen op basis van deze werkzaamheden: in welke mate draagt de Vlaamse Wooninspectie bij tot de strafrechtelijke handhaving van de minimale kwaliteitsnormen en tot een verbetering van de woningkwaliteit.

Tot slot wordt in een vierde en laatste deel de strafrechtelijke woningkwaliteitsbewaking kritisch onder de loep genomen en wordt naar de toekomst gekeken.

Wij wensen u in ieder geval veel leesplezier.

Indien u nadien nog vragen hebt, kan u steeds met ons contact opnemen (in de bijlage bij dit jaarverslag vindt u de coördinaten van de gedecentraliseerde cellen en van het hoofdbestuur).

De jaarverslagen van de Vlaamse Wooninspectie kan u downloaden op [www.rwo.be](http://www.rwo.be) (doorklikken naar Inspectie RWO en publicaties).

Maart 2011

# **1. De Vlaamse Wooninspectie in 2010**

## **1.1. Het recht op een behoorlijke huisvesting**

Elke burger heeft het recht om een menswaardig leven te leiden. De overheid moet daarvoor onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting garanderen.

Artikel 23 van de Grondwet bepaalt immers:

*"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.*

*Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.*

*Die rechten omvatten inzonderheid:*

*3° het recht op een behoorlijke huisvesting;"*

De woningkwaliteit neemt een belangrijke plaats in binnen de verwezenlijking van het grondwettelijk gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting. De grondwetgever stelde onder meer dat het recht op behoorlijke huisvesting niet enkel betrekking heeft op een dak boven het hoofd te hebben, maar dat de overheid er naar moet streven dat iedereen gehuisvest is in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij: er kan inderdaad geen sprake zijn van behoorlijke huisvesting wanneer deze ongezond of onveilig is.

Binnen de Belgische bevoegdheidsverdeling staan de gewesten in voor de uitvoering van dit grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting. De gewesten zijn bevoegd voor "de huisvesting en de politie van de woongelegenheden die een gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid". Overeenkomstig de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof hebben de gewesten volheid van bevoegdheid over het onderwerp wonen en huisvesting.

Ter uitvoering van het recht op een behoorlijke huisvesting stemde de Vlaamse decreetgever de Vlaamse Wooncode<sup>1</sup> en het Kamerdecreet<sup>2</sup>.

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode herneemt uitdrukkelijk het recht van eenieder op menswaardig wonen. In het tweede lid wordt uitgebreider stilgestaan bij de inhoud van de recht voor eenieder: men moet kunnen beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Het belang van de woningkwaliteit komt onmiddellijk naar voren. De vraag naar goede woningkwaliteit is een terechte bekommernis van zowel eigenaar-bewoners als huurders op de private en sociale huurmarkt.

Artikel 23 van de Grondwet koppelt het grondrecht op wonen aan "*de overeenkomstige plichten*". Het grondrecht op wonen is immers niet absoluut en moet ingepast worden in een verhaal van rechten en verantwoordelijkheden. Diegene die zich op het grondrecht op wonen wil beroepen, dient – om grondrechten van anderen niet te beknotten – rekening te houden met een aantal verplichtingen.

Voor de huursector betekent dit dat steeds een evenwicht moet gezocht worden tussen het grondrecht op wonen van de bewoner-huurder en andere grondrechten van de

---

<sup>1</sup> Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19 augustus 1997.

<sup>2</sup> Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, B.S. 7 maart 1997.

eigenaar-verhuurder. Op de concrete verhouding tussen huurder en verhuurder wordt verder dieper ingegaan.

Ter verwezenlijking van een basiswoningkwaliteit voorzien de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet in elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten die van toepassing zijn op alle woningen in het Vlaamse Gewest. Deze minimale kwaliteitsvereisten worden verder uitgewerkt in twee technische verslagen<sup>3</sup>. Op basis van de inhoud van deze technische verslagen kan eenieder uitmaken of een woning voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Zowel de Vlaamse Wooncode als het Kamerdecreet volgen op het vlak van de woningkwaliteitsbewaking een tweesporenaanpak:

*Enerzijds* werd een administratieve procedure uitgewerkt, verzorgd door het agentschap Wonen-Vlaanderen en de gemeenten, waar men na kwaliteitsonderzoeken indien nodig de burgemeester adviseert een woning of een kamer ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Aan eigenaars van panden die gedurende lange tijd ongeschikt of onbewoonbaar blijven wordt een heffing opgelegd.

*Anderzijds* kunnen verhuurders van ongeschikte of onbewoonbare woningen of kamers ook strafrechtelijk aangepakt worden. Van diegenen die uit winstoogmerk huizen en kamers verhuren mag verwacht worden dat zij de nodige inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden. De strafrechtelijke aanpak wordt verzorgd door de Vlaamse Wooninspectie.

Beide procedures streven naar een verbetering van de woningkwaliteit binnen het Vlaamse Gewest, maar hebben daarvoor eigen instrumenten en een eigen reglementair kader.

Aangezien de administratieve procedure als concreet doel heeft een pand ongeschikt en/of onbewoonbaar te laten verklaren met een mogelijke heffing tot gevolg, zijn de principes van het bestuursrecht en gedeeltelijk het fiscaal recht van toepassing.

Nu de strafrechtelijke handhaving volledig in het strafprocesrecht is ingebed, gelden de algemene principes uit het Strafwetboek en het Wetboek van Strafvordering.

Beide procedures staan autonoom ten opzichte van elkaar. Onvolmaaktheden in de ene procedure leiden niet noodzakelijk tot problemen in de andere procedure.

*"De beklagde heeft de mogelijkheid de technische verslagen voor de rechter ten gronde te weerleggen zodat de rechten van verdediging niet zijn geschonden en de rechten op een eerlijk proces worden gewaarborgd. De bewering dat de hoorplicht en het recht op tegenspraak zou geschonden zijn in de administratieve procedure, heeft geen implicaties in het huidig strafrechtelijk luik."*

Bron: arrest hof van beroep Antwerpen, 31 maart 2010, nr. C/575/10.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet stellen het verhuren of ter beschikking stellen van een gebrekkige (kamer)woning strafbaar met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Ook het verhuren of

---

<sup>3</sup> Gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, *B.S.* 30 oktober 1998 (woningen) en het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *B.S.* 10 december 2003 (kamers en studentenkamers), beiden gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, *B.S.* 14 juli 2006, met ingang van 1 februari 2008.

ter beschikking stellen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd, kan met dezelfde straffen bestraft worden.

Bij veroordeling wegens krotverhuur dienen bovendien ook de ontvangen huurgelden verbeurd verklaard te worden.

Indien van krotverhuur een gewoonte wordt gemaakt, worden de straffen verzwaard tot een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro<sup>4</sup>.

Naast de straf kan de rechter de overtreder veroordelen om werken uit te voeren die het goed in overeenstemming brengen met de minimale kwaliteitsnormen (de zgn. herstellvordering).

De wooninspecteurs zijn bijzondere opsporingsambtenaren. Hun processen-verbaal gelden tot bewijs van het tegendeel.

*"Aangezien de wooninspecteurs beschouwd moeten worden als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, gelden hun vaststellingen bij proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel (zie daarover in dezelfde zin Cass., 18 maart 1993, Arr.Cass. 1993, 304 en M. BOCKSTAELE, Processen-verbaal, Antwerpen, Maklu, 2008, p. 176, nr. 386)."*

Bron: vonnis burgerlijke rechtbank Leuven, 5 oktober 2010, nr. 10/7298.

Via de strafrechtelijke aanpak van krotverhuur, draagt de Vlaamse Wooninspectie bij tot de verwezenlijking van het grondwettelijk gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting.

## **1.2. De plaats van de Vlaamse Wooninspectie binnen de woningkwaliteitsbewaking**

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur. In deze gevallen is een strafrechtelijke aanpak van de verhuurder gerechtvaardigd. Om via het optreden van de wooninspecteurs ook actief aan de verbetering van de woningkwaliteit te kunnen werken, werd in 2006 aan de wooninspecteurs de bevoegdheid verleend om via de rechter de veroordeling te bekomen van verhuurders van verkrotte woningen tot het uitvoeren van renovatiewerken (strafrechter of burgerlijke rechter). Deze bevoegdheid trad in werking op 9 september 2007. De taken van de wooninspecteur werden daarmee aanzienlijk verruimd.

De taakstelling van de Vlaamse Wooninspectie is sindsdien dubbel:

- Enerzijds draagt de Vlaamse Wooninspectie bij tot de strafrechtelijke opsporing en vervolging van krotverhuurders: door het opstellen van processen-verbaal die naar het parket van de procureur des Konings worden verzonden, kunnen krotverhuurders strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld worden.
- Anderzijds draagt de Vlaamse Wooninspectie rechtstreeks bij tot de verbetering van de woningkwaliteit in Vlaanderen. Via het opstellen van een herstellvordering wordt concrete actie gevraagd van de krotverhuurder om de woningkwaliteit van het kwestieuze pand te verbeteren. Na veroordeling tot herstel beschikt de wooninspecteur over dwangmiddelen om de nalatige krotverhuurder tot herstel te dwingen.

Om effectief de nadruk te leggen op de meest ernstige vormen van krotverhuur, werden van bij de opstart van de Vlaamse Wooninspectie in november 2001 een aantal

---

<sup>4</sup> De geldboete dient steeds vermeerderd te worden met de opdecimen (momenteel x 5,5).

prioriteiten vastgelegd, die quasi ongewijzigd bleven gedurende de eerste negen werkingsjaren.

Deze prioriteiten waren in het negende werkjaar<sup>5</sup>:

1. Ongeschikte en onbewoonbare woningen waarvoor via de administratieve procedure geen oplossing kan worden bereikt en die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden
2. Woningen met gebreken die ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden voor de bewoners of woningen die op flagrante wijze overbewoond zijn
3. Alle vormen van wonen op kamers of vormen van klein wonen, zoals het wonen op kleine studio's in opgedeelde eengezinswoningen
4. Wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning
5. De georganiseerde vormen van verhuren van niet-conforme woningen zoals het serieel verhuren van slechte woningen en het verhuren via vennootschappen
6. Optreden in een bredere gerechtelijke onderzoeksopdracht op vraag van gerechtelijke instanties of andere overheden (mensenhandel, prostitutie, illegale tewerkstelling,...)

Het uitgangspunt van het optreden van de Wooninspectie blijft het optreden tegen de meest schrijnende en ernstige vormen van krotverhuur, door eigenaars en verhuurders die vanuit geldgewin de bewoners bloot stellen aan ongezonde leefomstandigheden of zelfs onmiddellijke ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's.

In dat opzicht situeert het strafrechtelijk optreden van de wooninspecteurs zich steeds als ondersteunend ten opzichte van de administratieve procedure: ofwel is de administratieve procedure reeds volledig doorlopen en werd geen bevredigend resultaat bereikt (bv. verderzetting van verhuur ondanks een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit), ofwel is de administratieve procedure niet geschikt om het concrete geval van krotverhuur aan te pakken (bv. wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning).

In dit jaarverslag wordt voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet consequent het woord 'krotverhuur' gebruikt om het onderscheid te behouden met het federale misdrijf 'huisjesmelkerij' (artikel 433~~decies~~ e.v. Sw.).

Voor het misdrijf krotverhuur volstaat het dat wordt vastgesteld dat een verkrotte woning of kamer wordt verhuurd of ter beschikking gesteld. Voor het misdrijf huisjesmelkerij worden daarentegen bijkomende eisen gesteld, m.n. dat de verhuurder misbruik wil maken van de bijzonder kwetsbare positie van de bewoners (bv. illegalen, mensen met zeer beperkte financiële middelen,... die vatbaar zijn voor uitbuiting) en dat hij daarmee een abnormaal profijt wil verwezenlijken. De geldboete ligt bij huisjesmelkerij hoger dan bij krotverhuur (vermenigvuldiging van de geldboete met het aantal slachtoffers) en het pand moet verplicht verbeurd verklaard worden.

Om de dubbele taakstelling van de Vlaamse Wooninspectie effectief uit te voeren is zij voornamelijk decentraal georganiseerd met wooninspecteurs die het grondgebied van een provincie als hun actieterrein hebben.

Deze wooninspecteurs doen de vaststellingen op het terrein, verbaliseren en stellen herstellvorderingen op. Tijdens de vaststellingen ter plaatse wordt de wooninspecteur steeds vergezeld van een technicus met een degelijke opleiding inzake stabiliteit, elektrische installaties, gasinstallaties, vochtproblemen, binnenmilieu,...

In elke decentrale cel is er minstens één wooninspecteur en één technicus.

Op de centrale dienst in Brussel worden de procedures voor de rechtbanken inzake het toekennen van de herstellvorderingen en de uitvoeringen van veroordelingen tot herstel

---

<sup>5</sup> Verdere toelichting bij deze prioriteiten is terug te vinden op bladzijde 4 en 5 van het jaarverslag over het zesde werkjaar.

opgevolgd. Tegelijk worden de decentrale cellen opgevolgd omwille van de uniformiteit in de strafrechtelijke aanpak en de herstellvorderingen en omwille van de rapportering aan het beleidsniveau.

De Vlaamse Wooninspectie maakt deel uit van de afdeling Inspectie van het Agentschap Inspectie RWO. Naast de handhaving van de minimale woningkwaliteitsvereisten, neemt de afdeling Inspectie eveneens de handhaving van stedenbouwmisdrijven en inbreuken op de regelgeving onroerend erfgoed voor haar rekening. De mensen van de Vlaamse Wooninspectie kunnen ook ingezet worden voor de andere handhavingstaken, maar blijven hun specialisme behouden.

Het huidig aantal mensen met specialisme wooninspectie binnen de afdeling Inspectie ziet er als volgt uit. Niet alle functies zijn ingevuld door een voltijds personeelslid.

	Wooninspecteurs	Technici	Administratieven
Antwerpen	3 (2,8 VTE)	3 (2,5 VTE)	1 (1 VTE)
Vlaams-Brabant	2 (2 VTE)	1 (1 VTE)	1 (1 VTE)
West-Vlaanderen	1 (1 VTE)	1 (1 VTE)	-
Oost-Vlaanderen	3 (2,9 VTE)	2 (2 VTE)	1 (1 VTE)
Limburg	2 (1,8 VTE)	2 (1,3 VTE)	1 (0,8 VTE)
Hoofdbestuur	2 (1 VTE)	-	1 (0,5 VTE)
TOTAAL:	13	9	5

In een bijlage bij dit jaarverslag vindt u de coördinaten van de decentrale cellen en van het hoofdbestuur.

Zoals reeds gemeld in eerdere jaarverslagen<sup>6</sup> wordt van de wooninspecteurs en de technici heel wat flexibiliteit vereist (woningonderzoeken voor en na de kantooruren) en vinden de onderzoeken plaats in moeilijke omstandigheden (onhygiënische omstandigheden, verbale agressie,...).

Om deze reden wordt gepleit om aan de wooninspecteurs en technici een bijkomende vergoeding te verlenen ter compensatie van de gevraagde flexibiliteit en inzet, naar het voorbeeld van andere functies binnen de Vlaamse overheid, zoals loodsen, luchthavenpersoneel, personeelsleden van de gemeenschapsinstellingen Bijzondere Jeugdzorg,... Het is absoluut noodzakelijk om goede medewerkers te kunnen aantrekken en te behouden.

We dienen echter spijtig genoeg vast te stellen dat er in dit dossier gedurende meer dan een jaar op ambtelijk niveau geen enkele vooruitgang meer geboekt werd en zullen het dossier daarom in de loop van het huidige werkjaar op politiek niveau brengen.

---

<sup>6</sup> Zie bijvoorbeeld het verslag over het zevende werkjaar, p. 8 en het jaarverslag over het achtste werkjaar, p. 6



## **2. Overzicht van de werkzaamheden op het terrein**

Onder deze titel bekijken we een aantal cijfers en tendensen op het terrein, die een beeld geven van de werkzaamheden van de Vlaamse Wooninspectie het afgelopen werkjaar.

Het negende werkjaar van de Wooninspectie liep van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010. De in dit hoofdstuk vermelde cijfers hebben dan uiteraard ook enkel betrekking op deze 12-maandenperiode.

Het achtste werkjaar bedroeg 15 maanden en liep van 1 oktober 2008 tot en met 31 december 2009. Dit heeft uiteraard gevolgen indien de vergelijking tussen de cijfers van het achtste en het negende werkjaar wordt gemaakt. Indien dit voor een goed begrip van de cijfers nodig is, zal de omrekening naar een werkjaar met 12 maanden gemaakt worden.

### **2.1. De vaststellingen ter plaatse**

#### **2.1.1. Aantal acties, geverbaliseerde panden en geverbaliseerde woonentiteiten**

In het negende werkjaar werden in totaal 709 acties uitgevoerd (tegenover 766 in het achtste werkjaar). Gespreid over de negen werkjaren samen werden 3.061 acties uitgevoerd.

Er werden 427 aanvankelijke acties uitgevoerd en 282 navolgende acties. Bij aanvankelijke acties wordt een pand een eerste maal onderzocht; een navolgende actie heeft betrekking op een hercontrole van een eerder onderzocht pand, bv. omdat de eigenaar het herstel van het pand heeft gemeld of omdat in opdracht van het parket moet nagegaan worden of de bewoning nog steeds in dezelfde slechte omstandigheden gebeurt.

Het aantal geverbaliseerde panden bedroeg in het negende werkjaar 732. Gespreid over de negen werkjaren samen werden 3.057 panden geverbaliseerd.

In het negende werkjaar werden 2219 woonentiteiten geverbaliseerd<sup>7</sup> (tegenover 2390 geverbaliseerde woonentiteiten in het achtste werkjaar). Het totaal aantal geverbaliseerde woonentiteiten voor de negen werkjaren komt daarmee op 9.657.

Elk geverbaliseerd pand bevatte in het negende werkjaar gemiddeld 3,03 woonentiteiten (tegenover 3,04 in het achtste werkjaar en 3,30 in het zevende werkjaar). De verhouding geverbaliseerd pand - geverbaliseerde woonentiteit blijft dus stabiel.

De dalingen in de absolute cijfers zijn volledig toe te schrijven aan het werkjaar van 12 maanden tegenover het achtste werkjaar met 15 maanden. Relatief gezien zijn de cijfers opnieuw gestegen.

Werkjaar	Aantal acties	Aantal geverbaliseerde panden	Aantal geverbaliseerde woonentiteiten
1+2	135	188	550
3	179	193	666
4	186	199	798
5	352	252	815
6	331	264	757

---

<sup>7</sup> Als woonentiteit (WE) wordt beschouwd: een kamer, een studio, een appartement, een ééngezinswoning of een niet reguliere woonvorm (gebouw dat niet bestemd is voor bewoning). In éénzelfde pand kunnen dus verschillende woonentiteiten voorkomen.

7	403	442	1462
8 <sup>8</sup>	766	787	2390
9	709	732	2219
TOTAAL	3.061	3.057	9.657

Het aandeel van de navolgende vaststellingen is in het negende werkjaar nog verder gestegen, wat volledig te wijten is aan de invloed van de herstellvordering. Immers, na het uitbrengen van de herstellvordering is de overtreder verplicht zijn woning te renoveren, wat nadien door de wooninspecteur moet vastgesteld worden.

Van de 2219 gevebaliseerde woonentiteiten werden er in het negende werkjaar 1426 onderzocht in het kader van aanvankelijke vaststellingen en 793 in het kader van navolgende vaststellingen. Dat betekent dat 35,74% van de onderzochte woonentiteiten in heel Vlaanderen werd onderzocht tijdens een hercontrole (tegenover 'slechts' 27,95% in het achtste werkjaar).

Net zoals in het achtste werkjaar ligt het aandeel hercontroles bij woningen steeds hoger bij woningen dan bij kamers (39,06% bij woningen tegenover 31,25% bij kamers).

	% hercontroles bij kamers	% hercontroles bij woningen	% hercontroles bij kamers en woningen
Antwerpen	19,44	21,13	20,55
Vlaams-Brabant	45,03	51,10	49,01
West-Vlaanderen	18,60	27,84	23,50
Oost-Vlaanderen	37,69	45,00	41,53
Limburg	30,16	53,48	40,09
TOTAAL:	31,25	39,06	35,74

Het grote aantal hercontroles leidde vorig jaarverslag tot de beleidssuggestie om hercontroles betalend te maken, zodat het aantal nutteloze hercontroles (een hercontrole is nutteloos wanneer nog niet alle gebreken zijn hersteld in het pand) zou dalen.

Deze beleidssuggestie werd inmiddels opgenomen in een ontwerp van decreet dat op het ogenblik van het opstellen van dit jaarverslag hangende is in het Vlaams Parlement<sup>9</sup>. Het effect hiervan zal in de komende jaarverslagen hopelijk gunstig zijn.

### **2.1.2. Regionale spreiding van het optreden van de Vlaamse Wooninspectie**

De Vlaamse Wooninspectie moet actief zijn over heel Vlaanderen. Hoewel krotverhuur nog vaak geconcentreerd is in bepaalde wijken van grote(re) steden, komt het ook in kleinere steden en in landelijke gemeenten voor. Om deze reden dient de Wooninspectie uiteraard ook over heel Vlaanderen actief te zijn. Krotverhuurders moeten weten dat er in heel Vlaanderen een reële pakkans is.

De tabellen op de volgende bladzijden met een overzicht van het aantal gevebaliseerde panden en gevebaliseerde woonentiteiten per gemeente vormen zeker geen indicatie van de globale woningkwaliteit in die gemeente, maar illustreren enkel de geografische spreiding van het optreden van de Vlaamse Wooninspectie.

Niet enkel de verhoogde aanwezigheid van krotverhuur (veroorzaakt door een verhoogde druk op de woningmarkt, bv. de nabijheid van bepaalde sectoren in de nijverheid (bv. vleesverwerking, woningbouw, wegebouw,...) of de landbouw (fruitkweek in Limburg en de noordelijke Kempen, groententeelt in West-Vlaanderen), de aanwezigheid van

<sup>8</sup> Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 613 acties, 630 gevebaliseerde panden en 1.912 gevebaliseerde woonentiteiten.

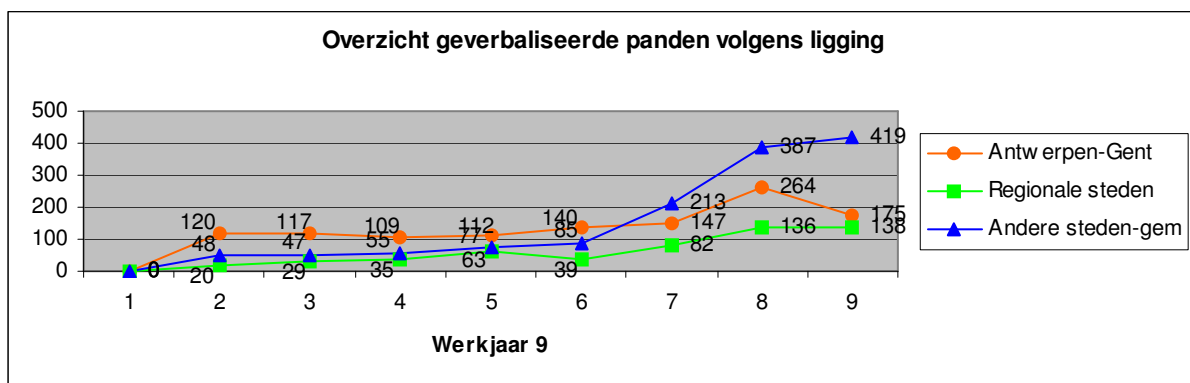
<sup>9</sup> Zie daarvoor *Parl.St.* VI.Parl. 2010-2011, nr. 854 (te raadplegen op [www.vlaamsparlement.be](http://www.vlaamsparlement.be)).

gemeenschappen van buitenlanders, de trek naar de steden door asielzoekers en minder begoeden, het plaatsen van asielzoekers door OCMW's in steden,...), maar ook de mate waarin er wordt samengewerkt met de gemeentelijke diensten en/of lokale politie,... zijn bepalend of vaak of minder vaak wordt opgetreden in een bepaalde gemeente.

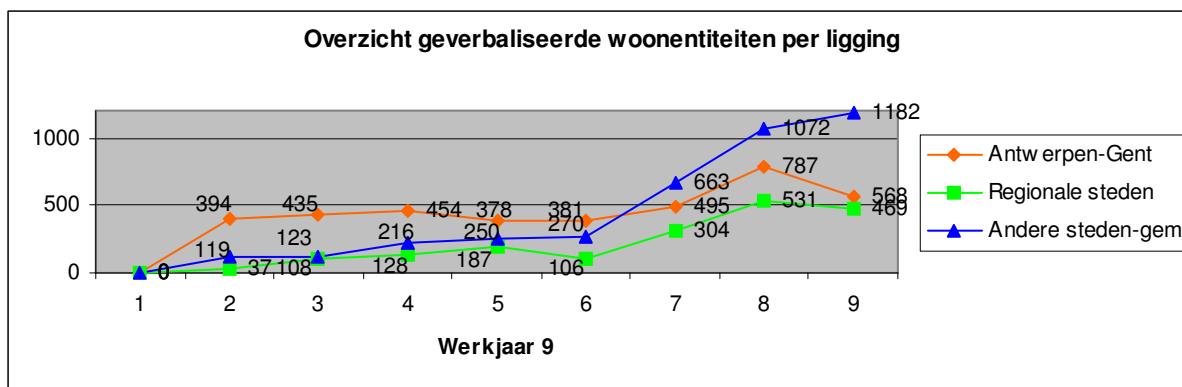
In het negende werkjaar trad de Vlaamse Wooninspectie op in 123 gemeenten (tegenover 129 in het zevende werkjaar). Gelet op de 308 Vlaamse gemeenten betekent dit 40%. De Wooninspectie blijft dus aandacht besteden aan een voldoende brede actieradius en zal in het komende jaar inspanningen leveren om ook die gemeenten te bereiken waar tot nu toe nog nooit vaststellingen zijn gebeurd. Daarbij wordt niet noodzakelijk bedoeld dat er in elke gemeente ook effectief woningonderzoeken dienen te gebeuren, maar wel dat er contacten met de gemeentelijke diensten moeten gelegd worden, zodat – indien nodig – wel vaststellingen kunnen gebeuren. Ook met politiezones en parketten worden de noodzakelijke contacten gelegd en/of onderhouden, zodat ook deze diensten de wooninspecteurs kunnen inschakelen wanneer daartoe aanleiding bestaat.

In de onderstaande tabellen zien we een overzicht van de verdeling van het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten volgens ligging. Tussen haakjes staan de cijfers van het achtste werkjaar, herberekend naar 12 maanden.

	Negende werkjaar		Achtste werkjaar	
	Panden	WE	Panden	WE
Antwerpen Gent	175	568	264 (211)	787 (630)
Regionale steden <sup>10</sup>	138	469	136 (109)	531 (425)
Andere steden en gemeenten	419	1182	387 (310)	1072 (858)
<b>TOTAAL:</b>	<b>732</b>	<b>2219</b>	<b>787 (630)</b>	<b>2390 (1912)</b>



<sup>10</sup> De regionale steden zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas en Turnhout.



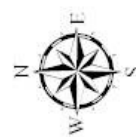
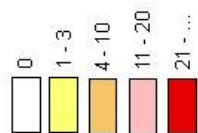
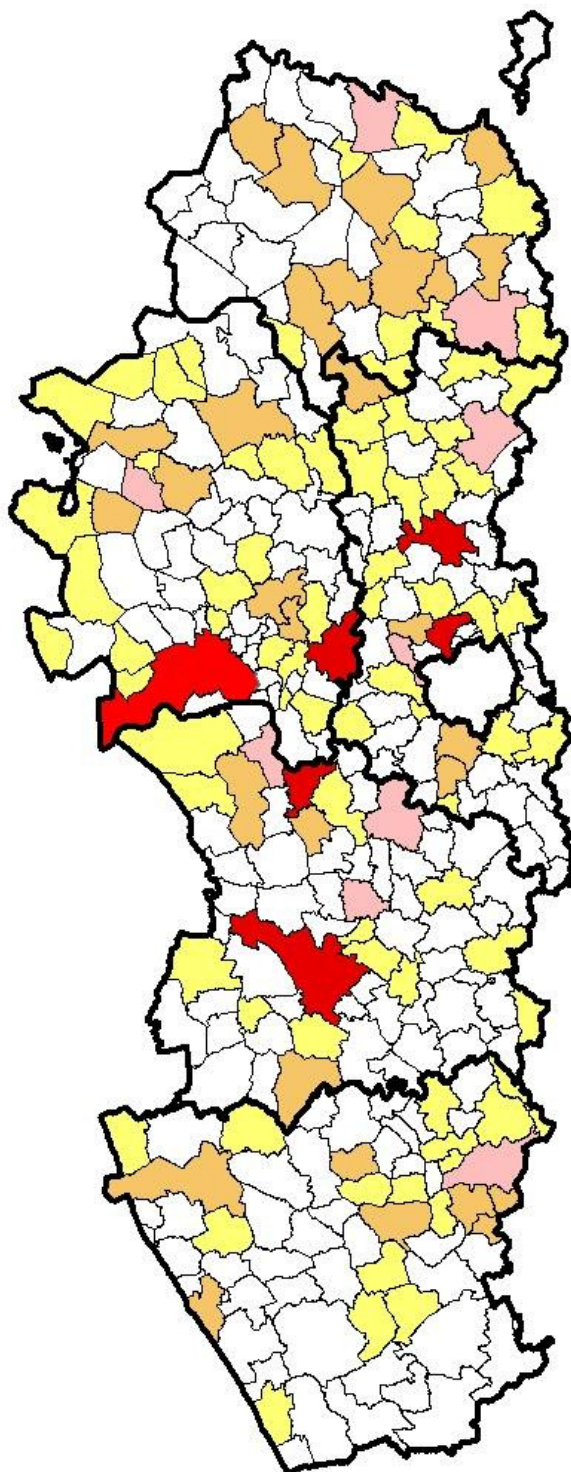
Uit deze gegevens kan afgeleid worden dat het werkveld van de Vlaamse Wooninspectie zich effectief steeds meer verspreidt over het volledige Vlaamse grondgebied. Het aantal optredens in de 'kleinere' steden en gemeenten blijft in stijgende lijn gaan, terwijl de grootsteden en de regionale steden stabiel blijven of lichtjes dalen.

Per provincie kan volgend overzicht worden opgesteld:

	Acties	Geverbaliseerde panden	Geverbaliseerde woonentiteiten	Entiteiten per pand
Antwerpen	206	210	623	2,97
Vlaams-Brabant	142	139	555	3,99
West-Vlaanderen	73	77	183	2,37
Oost-Vlaanderen	186	196	419	2,13
Limburg	102	110	439	3,99
TOTAAL	709	732	2219	3,03

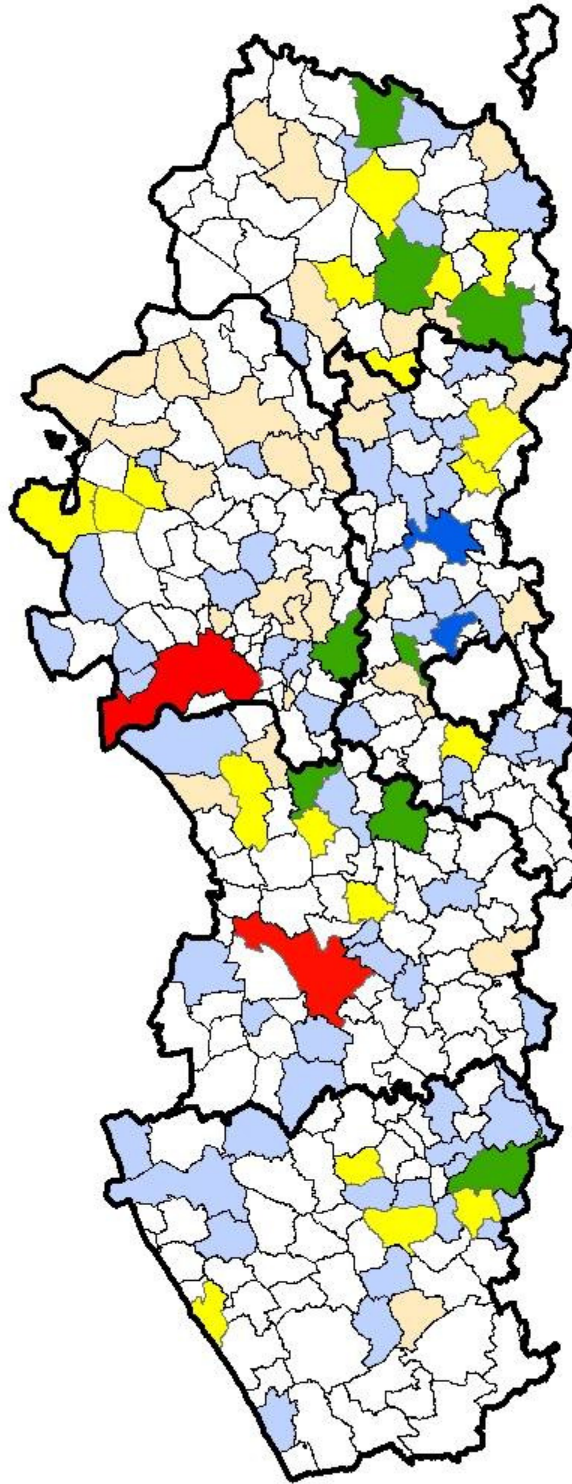
Ook dit jaar werd de geografische spreiding van het aantal processen-verbaal ingekleurd op twee kaartjes van Vlaanderen, op basis van het aantal geverbaliseerde panden en het aantal geverbaliseerde woonentiteiten.

## Overzicht gemeenten met geverbaliseerde panden



Data: Vlaamse Wooninspectie  
Kaartlaag: AGIV

## Overzicht gemeenten met gevaloriseerde woonentiteiten



Data: Vlaamse Wooninspectie  
Kaartlaag: AGIV

### **2.1.3. De gebreken**

- HET AANTAL STRAFPUNTEN

Er is sprake van het misdrijf krotverhuur indien een gebrekkige woning of een gebrekkige kamer wordt verhuurd of ter beschikking gesteld. De gebreken van onderzochte (kamer)woningen worden opgelijst aan de hand van het technisch verslag, wat resulteert in een bepaald strafpuntenaantal.

Het feit dat de wooninspecteurs zich concentreren op de meest ernstige gevallen van krotverhuur komt steeds terug bij het overlopen van de vastgestelde gebreken en de eraan gekoppelde strafpuntenaantallen.

	KAMERS	WONINGEN
Aanvankelijke vaststellingen	86,11	52,57
Navolgende vaststellingen	35,46	18,73
Totaal	70,73	38,43

Ten opzichte van de gemiddelde strafpuntenaantallen van het achtste werkjaar, wordt voor het negende werkjaar een aanzienlijke stijging genoteerd. De behaalde strafpuntenaantallen bij de aanvankelijke vaststellingen zijn gestegen van 72,50 en 49,75 voor respectievelijk kamers en woningen in het achtste werkjaar naar 86,11 en 52,57 in het negende werkjaar.

Wat wel steeds een constante blijft is dat de gemiddelde kwaliteit van de onderzochte kamers steeds slechter blijkt te zijn dan de gemiddelde kwaliteit van de onderzochte woningen. Kamers worden vaak ondergebracht in oude eengezinswoningen, die op het ogenblik van de onderverdeling al van slechte kwaliteit zijn en door het veelvuldige gebruik als kamerwoning snel verder aftakelen. Kamerbewoning blijft dus zonder twijfel de meest preciaire vorm van bewoning en de bewoners van kamers blijven daardoor vatbaarder voor uitbuiting.

Aangezien het gemiddeld aantal strafpunten zo hoog ligt, hoeft het niet te verbazen dat het aandeel woonentiteiten met meer dan 50 strafpunten eveneens hoog ligt.

Het aandeel kamers met meer dan 50 strafpunten bedroeg 47,10%; voor woningen bedroeg dit 25,69%. Het gemiddelde aandeel onderzochte woonentiteiten met meer dan 50 strafpunten daalt licht, wat te wijten is aan de dalende strafpuntenaantallen bij navolgende vaststellingen (hercontroles).

Wanneer we kijken naar de aanvankelijke vaststellingen behaalt 59,36% van de onderzochte kamers en 33,55% van de onderzochte woningen meer dan 50 strafpunten.

In het verslag over het achtste werkjaar beklemtoonden we reeds dat de strafbaarstellingen van artikel 20 Vlaamse Wooncode en artikel 17 van het Kamerdecreet niet voorzien in een strafpuntengrens en er sprake is van een misdrijf zodra één gebrek wordt vastgesteld. De rechtspraak bevestigde dit ook in het negende werkjaar.

*"De beklagde verwacht de mededeling dat er "geen inbreuken meer vastgesteld werden die aanleiding kunnen geven tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring" met een mededeling dat de woning voldeed. Het eerste bericht werd hem toegestuurd op ... Dit bericht betekende evenwel niet dat alles in orde was; het maakte zelf melding van ... overblijvende strafpunten. Ingevolge het gedoogbeleid van artikel 3 van voornoemd besluit van 6 oktober 1998 moest door de ambtenaar die de vaststellingen deed geen ongeschiktheidsverklaring worden voorgesteld vermits elk van de woningen geen 15 (18) punten op het technisch*

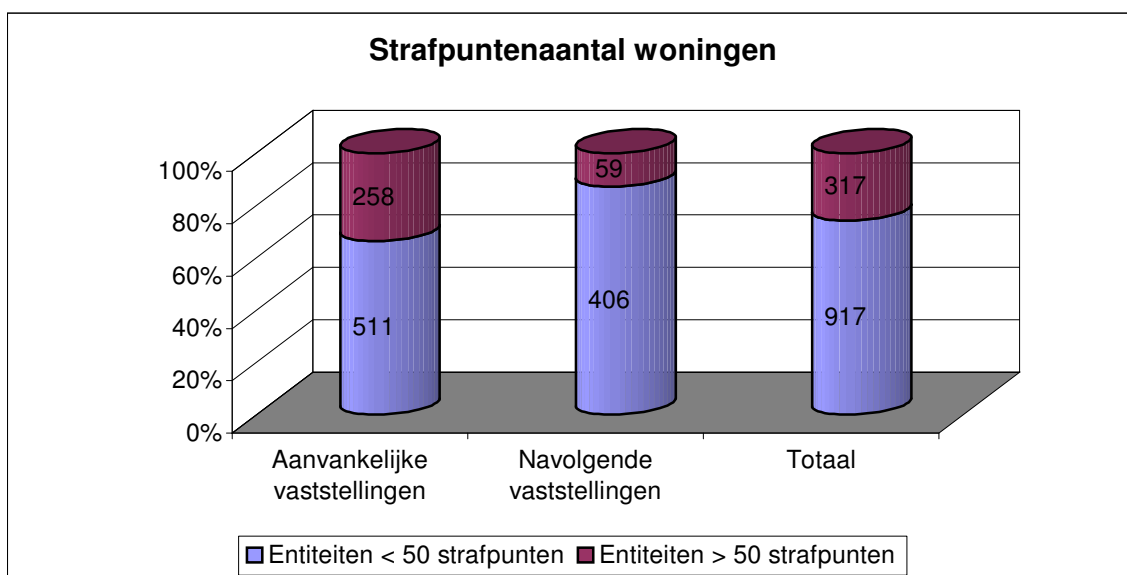
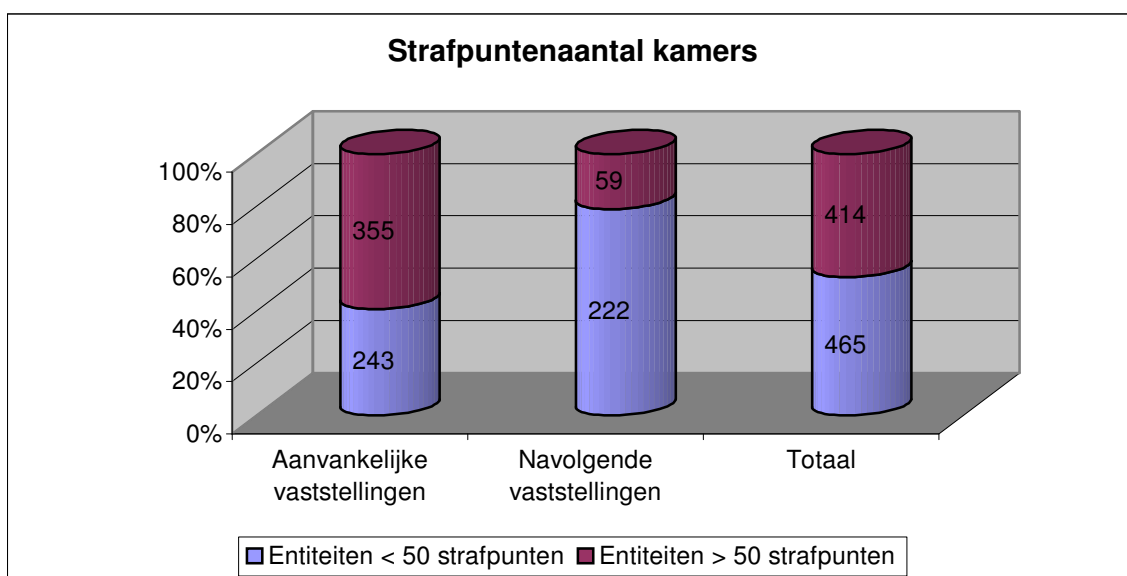


verslag vertoonde. Dit betekent niet dat alles in orde was en dat er geen misdrijf meer was vastgesteld.”

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 7 juni 2010, nr. 2010/2490.

"Het bestaan van het misdrijf is niet afhankelijk van de tussenkomst van enige administratieve overheid, Wooninspectie of burgemeester en ook niet van enige formele administratieve beslissing. Ten allen tijde rust op de verhuurder de verplichting om ervoor te zorgen dat het verhuurde goed voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Van zodra de verhuurde woning niet voldoet aan de vooropgestelde normen pleegt de verhuurder een misdrijf.”

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 21 juni 2010, nr. 2010/2681.



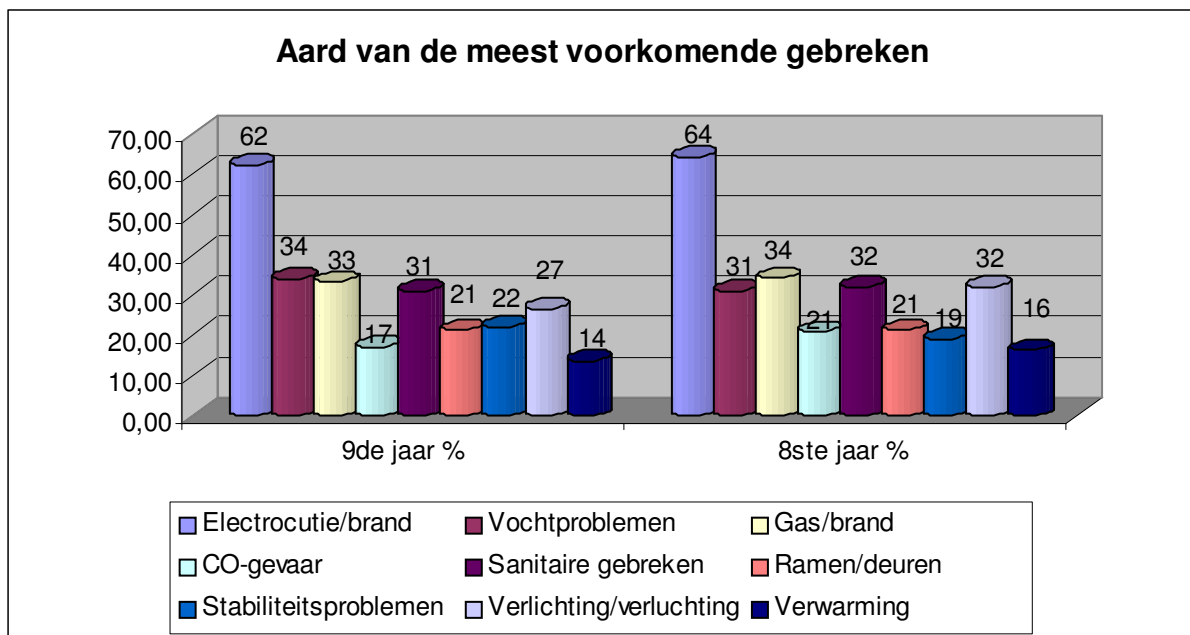
#### - DE AARD VAN DE GEBREKEN

De aard van de gebreken blijft al een aantal jaren stabiel. Een indicatie voor een ernstig risico op electrocutie en/of brand blijft het meest voorkomende gebrek. In meer dan de helft van de onderzochte woonentiteiten worden problemen met de elektrische installatie vastgesteld.

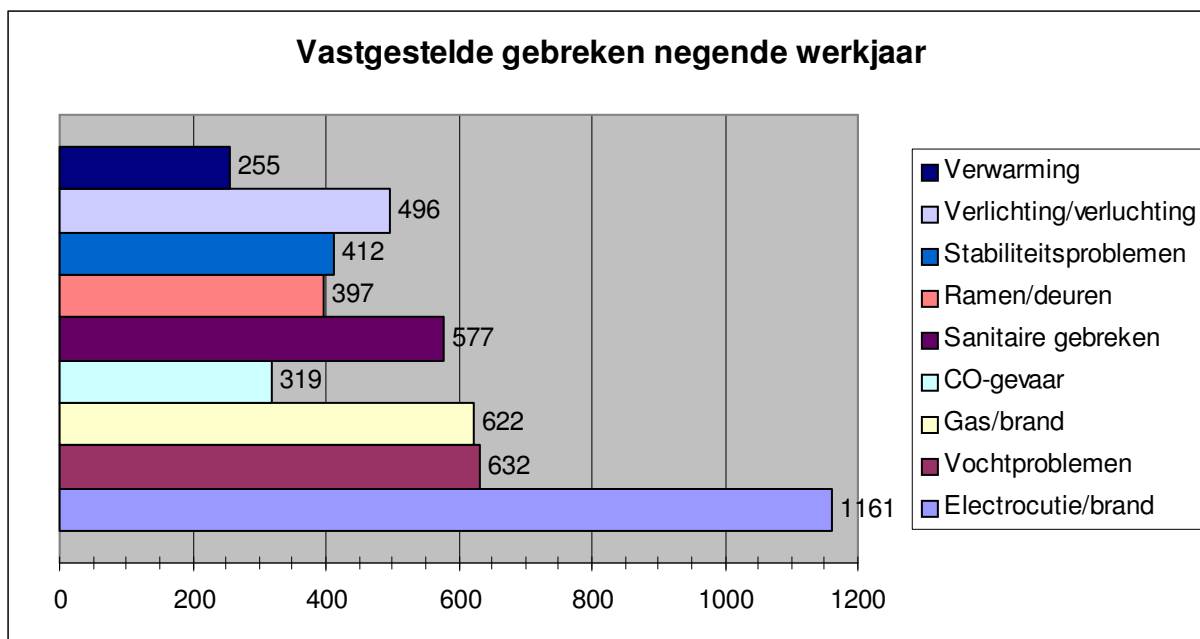


Ook vochtproblemen blijken vaak aanwezig te zijn in de onderzochte woonentiteiten: meer dan één derde blijkt één of meerdere vochtproblemen te vertonen. De top 3 wordt tot slot vervolledigd door problemen met de gas- of stookolie-installatie, waaruit een gevaar voor ontploffing en/of brand voortvloeit.

Het feit dat het percentage onderzochte woonentiteiten waarin de genoemde categorieën van gebreken zich voordoet stabiel blijft, betekent echter dat dit in werkelijkheid blijft stijgen. Onder de onderzochte woonentiteiten zijn door de invloed van de herstellvordering immers steeds meer entiteiten zonder gebreken en ook die entiteiten zitten mee in deze cijfers. Vanaf 1 januari 2011 worden de gegevens bijgehouden in een nieuw computerprogramma, waardoor vanaf het tiende werkjaar ook voor de aard van de gebreken een onderscheid kan gemaakt worden tussen de aanvankelijke en de navolgende vaststellingen.



Wanneer we naar de effectieve getallen kijken, krijgen we volgend beeld. Eén woonentiteit kan behept zijn met meerdere gebreken.



In het vorige jaarverslag maakten we melding van het feit dat veel bewoners klagen over de hoge energiekosten van hun woning of kamer. Door de stijging van de elektriciteits- en gasprijzen blijft dit probleem prangend en actueel.

De energiezuinigheid behoort momenteel echter niet tot de minimale kwaliteits- en veiligheidsvereisten uit de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet, waardoor op dit vlak geen vaststellingen kunnen worden gedaan. Wanneer de verwarmingsinstallatie geen veiligheidsrisico's veroorzaakt en er minimale verwarmingsmogelijkheden zijn, voldoet de woning en kunnen geen strafpunten toegekend worden.

In het reeds vermelde ontwerp van decreet dat momenteel hangende is in het Vlaams Parlement wordt een decretale basis gecreëerd om in het technisch verslag ook gebreken op te nemen die te maken hebben met energie-inefficiëntie van de woning. De verdere uitwerking dient te gebeuren door de Vlaamse Regering.

Het uitwerken van deze normen zal een moeilijke evenwichtsoefening zijn tussen enerzijds de noodzaak en het belang voor de bewoners om over een energiezuinige woongelegenheden te kunnen beschikken en anderzijds de bijkomende verplichtingen voor de verhuurders om te vermijden dat de huurmarkt te ernstig wordt verstoord en al te sterk inkrimpt. Bovendien dient ook voldoende zorg gedragen te worden voor de praktische hanteerbaarheid van de nieuwe norm: de energie-efficiëntie moet correct en objectief vastgesteld kunnen worden door de wooninspecteurs en hun technici.

Op vraag van minister van wonen Freya Van den Bossche werd vanaf het najaar 2010 door de wooninspecteurs actief naar het energieprestatiecertificaat (EPC) gevraagd.

Voor huurovereenkomsten die werden afgesloten vanaf 1 januari 2009 moet de eigenaar over een geldig EPC beschikken. Hij moet dit op eenvoudig verzoek aan de kandidaat-huurder voorleggen en moet een kopie ervan bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst aan de nieuwe huurder overhandigen<sup>11</sup>.

Aangezien een EPC de kandidaat-huurder toelaat om een inschatting te maken over de te verwachten energiekost van de woning die hij mogelijks gaat huren, is het EPC een belangrijk informatiedocument.

De wooninspecteurs vragen vanaf het najaar van 2010 actief naar het EPC, wanneer dit vereist is. De periode waarin dit gebeurde is nog te kort om representatieve cijfers te

<sup>11</sup> Artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, B.S. 8 februari 2008.

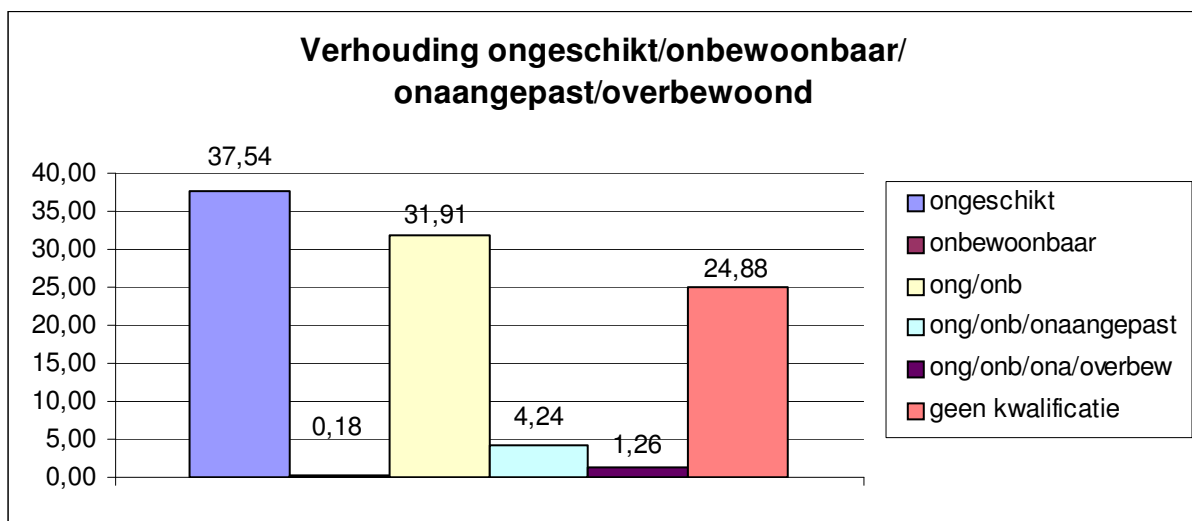
kunnen voorleggen, maar de eerste algemene indruk is toch dat het EPC in de meerderheid van de gevallen waarin het vereist is, niet aanwezig is. Deze gevallen werden systematisch doorgegeven aan het Vlaamse Energieagentschap (VEA) dat een administratieve geldboete kan opleggen aan de eigenaar.

#### - DE GEVOLGEN VAN DE GEBREKEN

De conclusies van de woningonderzoeken door de wooninspecteurs en hun technici worden samengevat in het technische verslag en/of een omstandig verslag. Op basis daarvan kunnen de kwalificaties ongeschikt, onbewoonbaar, onaangepast en overbewoond worden toegekend aan de onderzochte woonentiteiten.

- Ongeschikt: de woning of kamer heeft 15 strafpunten of meer.
- Onbewoonbaar: er zijn ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners aanwezig.
- Onaangepast: de maximaal toegelaten bezetting (=bezettingnorm) van de woning of kamer is overschreden.
- Overbewoond: de overschrijding van de bezettingnorm leidt tot ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's.

Er dient benadrukt te worden dat de kwaliteitsvereisten uit het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zijn. Woningen die niet aan deze minimale normen voldoen, leveren op korte of lange termijn gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners op en in die gevallen is er dus sprake van een zeer lamentebele woonsituatie.



De resultaten uit bovenstaande grafiek hebben betrekking op alle onderzoeken door de Vlaamse Wooninspectie (aanvankelijke vaststellingen en navolgende vaststellingen). 31,91% van de onderzochte woonentiteiten moet als ongeschikt en onbewoonbaar worden gekwalificeerd. 37,54% is enkel ongeschikt en 0,18% kreeg enkel de kwalificatie onbewoonbaar.

In totaal kreeg 74,95% van de onderzochte en geverbaliseerde woonentiteiten de kwalificatie ongeschikt (tegenover 78,50% in het achtste werkjaar). Dit wil dus zeggen dat ongeveer drie vierde van de door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte woonentiteiten ongeschikt is voor bewoning.

Het percentage ongeschikte en ongeschikte-onbewoonbare woonentiteiten is licht gedaald ten opzichte van het achtste werkjaar, terwijl de categorie 'geen kwalificatie' is gestegen (van 21,33% naar 24,88%). In deze laatste categorie zitten o.m. de woonentiteiten die minder dan 15 strafpunten behaalden op het technisch verslag. We zien dus ook hier de doorwerking van de herstellordering.

De kwalificatie 'ongeschikt-onbewoonbaar-onaangepast-overbewoond' bedraagt slechts 1,26%. Dit laat echter niet toe een uitspraak te doen over het aandeel overbewoonde woonentiteiten, aangezien de woonentiteiten met de kwalificatie 'ongeschikt-onbewoonbaar-overbewoond' niet in deze categorie worden opgenomen.

#### **2.1.4. De woonvormen: woningen of kamers**

##### - ONDERSCHIED WONINGEN-KAMERS

Terwijl de Vlaamse Wooncode van toepassing is op zelfstandige woonentiteiten (eengezinswoningen, appartementen of studio's), heeft het Kamerdecreet betrekking op niet-zelfstandige woonentiteiten (kamers, studentenkamers en kamers voor seizoensarbeiders). Hiermee worden woonentiteiten bedoeld waarin een aantal voorzieningen ontbreken, maar waarbij de bewoners daarvoor beroep kunnen doen op gemeenschappelijke voorzieningen. Het gaat daarbij over een keuken, een badfunctie en/of het toilet. Alle vormen van matrassenverhuur worden eveneens als kamers gekwalificeerd.

Aangezien de normen voor niet-zelfstandige woonentiteiten strenger zijn dan voor zelfstandige woonentiteiten, wordt de door de wooninspecteur gegeven kwalificatie van kamerwoning in een aantal gevallen betwist door de verhuurder.

De principes van het onderscheid tussen kamers en woningen zijn echter duidelijk en werden ook in 2010 bevestigd door de rechtspraak: zodra er sprake is van gedeelde voorzieningen, valt het pand onder toepassing van het Kamerdecreet. Daarvoor dient nagegaan te worden of de bewoners van het pand duurzaam samenleven.

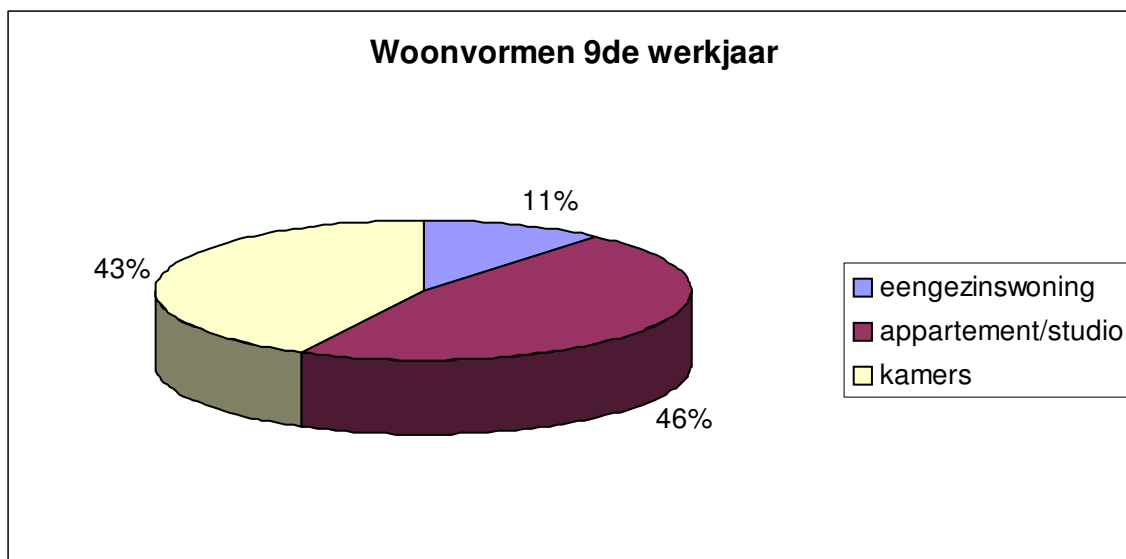
*"Het betrof in casu duidelijk een woning waar kamers werden ter beschikking gesteld, zodat er inderdaad geen toepassing kan gemaakt worden van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode onder tenlastelegging A. ... Vermits in de woning kamers ter beschikking gesteld worden aan verschillende personen zonder familiale band, zijn de vastgestelde inbreuken niet strafbaar door de Wooncode, zodat de beklaagde voor het feit onder tenlastelegging A wordt vrijgesproken."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Leuven, 29 juli 2010, nr. 1967.

Noot: de beklaagde werd onder tenlastelegging B eveneens vervolgd voor inbreuken op het Kamerdecreet.

De verdeling tussen kamers, appartementen of studio's en eengezinswoningen bleef het afgelopen werkjaar gelijk aan de verdeling in vorige werkjaren.

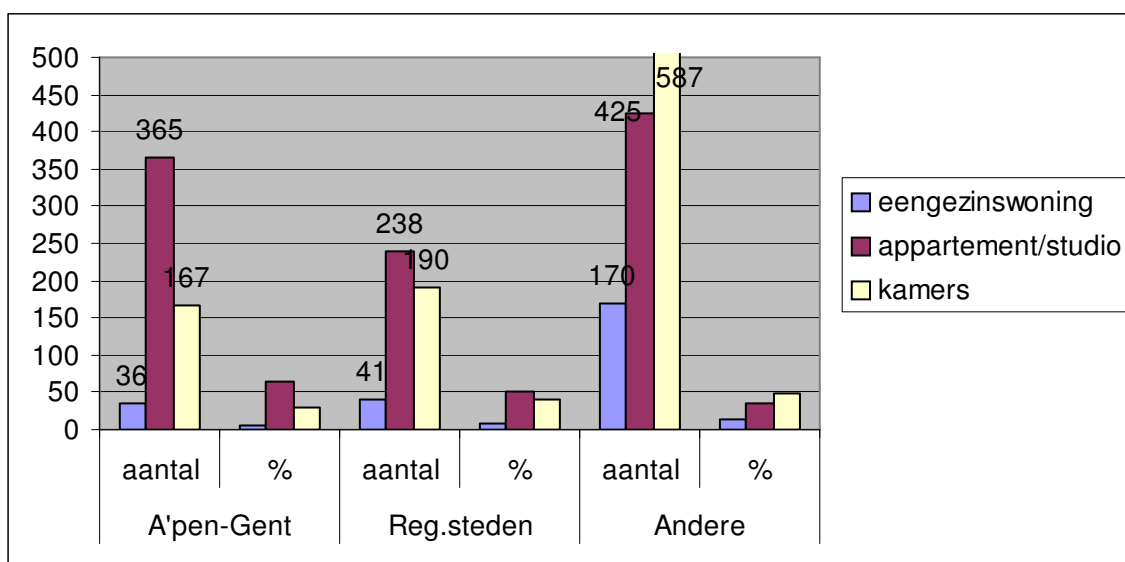
Het merendeel van de onderzochte woonentiteiten zijn appartementen of studio's (46,33%); 42,54% heeft betrekking op kamers en 11,13% op eengezinswoningen.



In absolute cijfers geeft dit het volgende overzicht:

	Aantal
Eengezinswoning	247
Appartement/studio	1028
Kamers	944
TOTAAL	2219

Al naargelang men naar de ligging kijkt van de onderzochte en gevaloriseerde woonentiteit, geeft dit een ander beeld:



Het aandeel appartementen en studio's ligt hoog in de grote en regionale steden (tot 84,73% in Antwerpen en 50,75% in de regionale steden). In de andere gemeenten blijft de kamerverhuur oververtegenwoordigd (49,66% van alle onderzochte woonentiteiten).

#### - SEIZOENSARBEIDERS

Met de invoering van een afwijkend kwaliteitsregime voor seizoenarbeiders werd in het Kamerdecreet een derde type bewoners ingevoegd: de seizoenarbeiders die werkzaam

zijn in de land- en tuinbouw en die tijdelijk gehuisvest moeten worden. De decreetgever was van oordeel dat voor deze tijdelijke vorm van huisvesting minder strenge kwaliteitsnormen vereist waren.

Als uitzonderingsregime dient het toepassingsgebied van deze afwijkende regeling restrictief geïnterpreteerd te worden. De definitie van seizoenarbeider wordt omschreven in het Kamerdecreet:

*12° seizoenarbeider: de gelegenheidsarbeider als bedoeld in artikel 1 van het koninklijk besluit van 22 december 2004 houdende wijziging van de artikelen 8bis, tweede lid, en 31bis van het koninklijk besluit van 28 november 1969 tot uitvoering van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders.*

Bron: artikel 2, 12° van het Kamerdecreet.

De verwijzing naar de federale regelgeving inzake sociale zekerheid heeft tot gevolg dat enkel een beperkte categorie van 'gelegenheidsarbeiders' onder het begrip seizoenarbeider vallen<sup>12</sup>.

We kaartten in ons vorig jaarverslag al toepassingsmoeilijkheden aan en stelden de principiële vraag waarom voor seizoenarbeiders een lager beschermingsniveau wordt voorzien dan voor studenten en 'gewone' bewoners<sup>13</sup>. Deze bemerkingen blijven ook nu nog onverkort van toepassing.

Seizoenarbeiders negende werkjaar - 2010					
	Aantal dossiers	Aantal onderzochte entiteiten	Aantal entiteiten ongeschikt	Aantal entiteiten onbewoonbaar	Aantal bewoners
Antwerpen	7	38	25	21	63
Vlaams-Brabant	0	0	0	0	0
West-Vlaanderen	4	8	7	0	13
Oost-Vlaanderen	1	3	3	3	2
Limburg	11	61	60	5	151
TOTAAL	23	110	95	29	229

De kwaliteit van de aanvankelijk onderzochte woonentiteiten voor seizoenarbeiders blijft ondermaats en in de overgrote meerderheid van de gevallen uiterst ongezond en gevaarlijk voor de betrokken bewoners.

Positief is dat meer en meer landbouwers zich bewust zijn van het feit dat zij dienen in te staan voor de huisvesting van de seizoenarbeiders waarop zij voor hun landbouwbedrijf een beroep doen en van het feit dat deze huisvesting kwaliteitsvol moet zijn. Mede onder druk van de strafrechtelijke vervolgingen ter zake, zorgen steeds meer landbouwers via nieuwbouw of via renovatie van bestaande agrarische gebouwen voor voldoende en degelijke huisvesting voor hun seizoenarbeiders.

De cijfers in bovenstaande tabel hebben betrekking op alle vaststellingen (aanvankelijke en navolgende). Wanneer we bijvoorbeeld de cijfers voor de provincie Antwerpen uitsplitsen in aanvankelijke en navolgende vaststellingen geeft dit volgend beeld:

<sup>12</sup> Artikel 1 van het betrokken koninklijk besluit beschouwt als gelegenheidsarbeider: (i) de handarbeiders in een tuinbouwbedrijf, die maximaal 65 dagen per kalenderjaar te werk gesteld worden, (ii) de handarbeiders in de landbouw, die maximaal 30 dagen per kalenderjaar te werk gesteld worden en (iii) de uitzendarbeiders die maximaal 65 dagen te werk gesteld worden bij een tuinbouwbedrijf.

<sup>13</sup> Zie het verslag over het achtste werkjaar, p. 29.

Seizoensarbeiders negende werkjaar – 2010 (provincie Antwerpen)					
	Aantal dossiers	Aantal onderzochte entiteiten	Aantal entiteiten ongeschikt	Aantal entiteiten onbewoonbaar	Aantal bewoners
Aanvankelijk	5	23	23	21	59
Navolgend	2	15	2	0	4

Dit leidt opnieuw tot de conclusie dat conformering aan de normen wel degelijk mogelijk is.

Het vorige jaarverslag illustreerden we al met een aantal positieve voorbeelden. Ook dit jaar willen we dit doen.

Het betreft opnieuw een landbouwbedrijf in de Antwerpse noorderkempen, waar met een stedenbouwkundige vergunning een nieuw gebouw werd opgetrokken voor de huisvesting van de seizoenarbeiders. De foto's tonen aan dat kwalitatieve huisvesting aanbieden aan seizoenarbeiders in de land- en tuinbouw geen onmogelijke opgave is.





### **2.1.5. De verhuurders**

- DE CIJFERS M.B.T. DE VERHUURDERS

In het negende werkjaar werden 684 verhuurders gevebaliseerd. Hierin kunnen verhuurders zitten die ook in vorige werkjaren werden gevebaliseerd. Het gaat dus niet noodzakelijk om 'nieuwe' verhuurders. Tevens worden man en vrouw telkens geregistreerd als afzonderlijke verhuurders.

Werkjaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Geverbaliseerde Verhuurders	46	75	123	145	224	248	348	740 <sup>14</sup>	684

De lichte daling in het aantal gevebaliseerde verhuurders vloeit uiteraard voort uit het minder aantal gevebaliseerde panden, te wijten aan het kortere werkjaar (ten opzichte van werkjaar 8).

	Verhuurders	Entiteiten	Gemiddelde
Antwerpen & Gent	158	568	3,59
Regionale steden	129	469	3,64
Andere steden en gemeenten	397	1182	2,98
TOTAAL	684	2219	3,24

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het gemiddeld aantal gevebaliseerde woonentiteiten per verhuurder in het negende werkjaar 3,24 bedroeg (tegenover 3,23 in het achtste werkjaar en 3,80 in het zevende werkjaar).

Afgelopen werkjaar werden ook een aantal grote verhuurders aangepakt. Seriële verhuur duidt op een gewoonte en de gewoonte bij de verhuur van krotten maakt een verzwarende omstandigheid uit in de strafbaarstelling. Merk op dat de rechtspraak niet enkel het aantal verhuurde woonentiteiten in rekening neemt bij het aannemen van de verzwarende omstandigheid gewoonte, maar ook de duur van de verhuuring.

<sup>14</sup> Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 592 verhuurders.



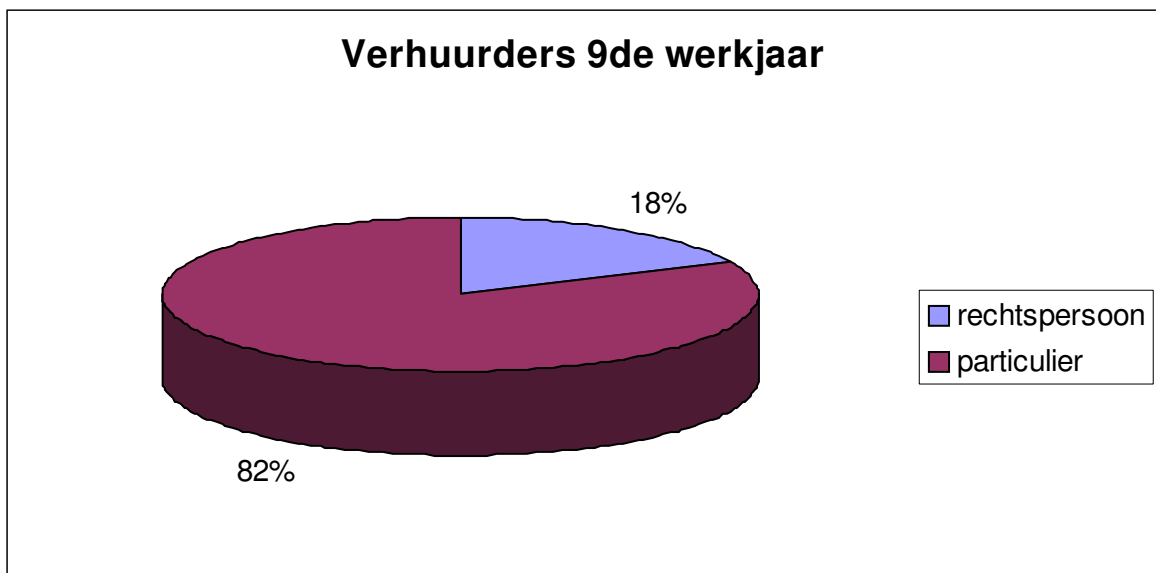
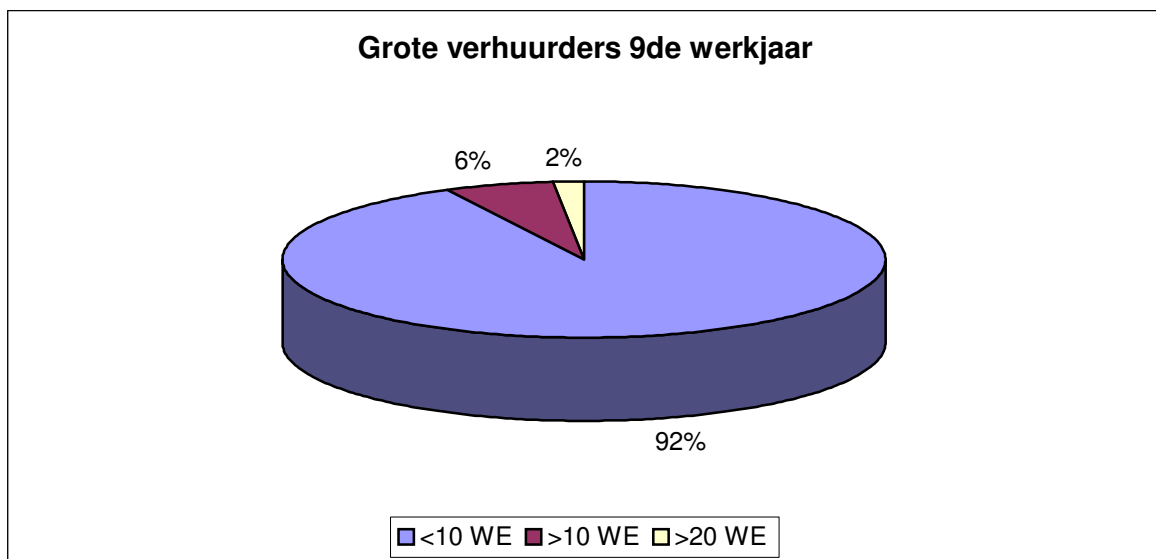
"Het aantal woningen dat verhuurd wordt en het feit dat dit jarenlang gebeurde, bewijzen dat er van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt."

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 19 april 2010, nr. 2010/1725.

"In dit dossier staat vast dat acht kamers geruime tijd aan verschillende personen werden verhuurd. Het staat dus vast dat de beklaagden het wederrechtelijk verhuren van kamers herhaalden; de verzwarende omstandigheid van de gewoonte staat eveneens vast."

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 28 september 2010, nr. 2010/3568.

41 verhuurders verhuurden meer dan 10 woonentiteiten; 11 verhuurders verhuurden zelfs meer dan 20 woonentiteiten. Dit blijft gelukkig beperkt tot een klein aantal in het totaal van geverbaliseerde verhuurders.



Immobiëlmakelaars en andere tussenpersonen zijn verantwoordelijk voor de staat van de via hen verhuurde panden. Zij hebben bijgevolg een onderzoeksplicht en mogen slechts hun medewerking aan de verhuur verlenen wanneer zij er zich van vergewist hebben dat de kamers of woningen voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.

*"Derde beklagde gaf zijn rol in deze toe in zijn verhoor van ...: hij deed in opdracht van eerste beklagde mee het beheer van de panden."*

Bron: arrest hof van beroep Antwerpen, 23 juni 2010, nr. C/1106/10.

*"Wetende dat een dergelijk advies voorhanden was [bedoeld wordt een advies ongeschiktheid, nvdr] mocht van deze beklagden, als professionelen, verondersteld worden dat ze het dossier actief zouden opvolgen, door o.m. bij de huurders en in het pand zelf de toestand te gaan opmeten. Uit de foto van de voorgevel van het pand blijkt verder reeds de algehele verloederde toestand van het pand. ... Van deze beklagden mocht verondersteld worden dat ze tijdens/na de verbouwings/verfraaiingswerken aan het pand zouden nagaan of aan deze gebreken verholpen werd. ... Artikel 20 VWC viseert specifiek de verhuurder, ook als tussenpersoon."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 16 november 2010, nr. 2010/4238.

Er werden in het negende werkjaar nauwelijks sociale woonactoren geverbaliseerd (sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren); in de meeste provincies zelfs geen (in totaal 1 pand van een sociale huisvestingsmaatschappij en 3 panden van sociale verhuurkantoren).

#### - DE RELATIE TUSSEN HUURDER EN VERHUURDER

In het vorige jaarverslag wezen we al op het vaak voorkomende verweer van eigenaars en verhuurders dat de gebreken door de bewoners zelf werden veroorzaakt en dat zij er bijgevolg niet voor verantwoordelijk zijn<sup>15</sup>.

In de rechtspraak werden de contouren van de relatie tussen huurder en verhuurder verder gepreciseerd in een aantal interessante vonnissen.

*"Er kan worden aangenomen dat er gebreken ontstaan tijdens de bewoning zoals tekortkomingen aan de elektriciteitsinstallatie, aan de verwarming, aan de bekleding van muren, enz. Het is evenwel een stap te ver om in alle gevallen het bestaan van de gebreken uit te sluiten van bij de aanvang van de huur; deze bestaan met name van bij de aanvang in geval van structurele problemen die niet het gevolg zijn van de aftakeling door de tand des tijds. Van een te steile trap, de afwezigheid van daglicht, onvoldoende verluchting, een te kleine oppervlakte moet worden aangenomen dat deze reeds aanwezig waren voor de huiszoeking en vanaf het begin van de huur."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 30 december 2010, nr. 2010/4940.

*"De vaststellingen van de politie en van de Wooninspectie tonen aan dat de gebreken niet toe te schrijven zijn aan de huurders: onder andere doorslaand vocht, condensvorming en schimmelvorming, verweerde deuren en ramen, gebrekkige afwerking van de buitenmuren, een te steile trap. Dit zijn allemaal gebreken die zonder enige twijfel aan de eigenaar van de woningen dienen te worden toegeschreven."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 19 april 2010, nr. 2010/1725.

In de eerste plaats dient inderdaad vastgesteld te worden dat veel gebreken van structurele aard zijn en dus niet toegeschreven kunnen worden aan de huurders. Daarnaast bevestigt de rechtspraak ook dat verhuurders of terbeschikkingstellers van woningen bepaalde verplichtingen hebben: de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet leggen de verantwoordelijkheid voor de minimale basiskwaliteit van de door hen

---

<sup>15</sup> Zie hierover het verslag over het achtste werkjaar, p. 21-22.

verhuurde of ter beschikking gestelde woonentiteiten immers bij hen. Indien de huurders opzettelijk gebreken zouden veroorzaken, zouden nalaten de herstellingen te doen die overeenkomstig het huurrecht ten hunnen laste vallen of hun mededelingsplicht niet zouden nakomen, dient de verhuurder de nodige maatregelen te nemen.

*"De verplichting de woonkwaliteit van het betreffende pand te garanderen, rust niet bij de huurders. De beklagde toont daarenboven niet aan dat zij in de strafbaar gestelde periode de huurders in gebreke heeft gesteld om herstellingen uit te voeren."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Leuven, 29 juli 2010, nr. 1967.

*"De verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning of kamer ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode of het Kamerdecreet, zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud in die toestand. Artikel 17 Kamerdecreet en artikel 20 Wooncode stellen strafbaar wie niet conforme goederen verhuurt, maar maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.*

*Bij een toevallige schade zou kunnen aangenomen worden dat de verhuurder daar niet van op de hoogte kon zijn; in het geval van de beklagden kan niet worden aangenomen dat zij niet op de hoogte konden zijn, vermits bijna al hun onroerende goederen schade vertonen die door de huurders zou kunnen veroorzaakt zijn. Dit wijst erop dat zij niet wilden weten hoe het met hun eigendommen ging.*

*De beklagden waren niet alleen nalatig doordat zij nalieten de werken uit te voeren die hen als eigenaars toekomen maar ook omdat zij er niet op toezagen dat de werken werden uitgevoerd waarvoor de huurders aansprakelijk zijn."*

Bron: herhaalde rechtspraak van de correctionele rechtbank Gent, o.a. 4 oktober 2010, nr. 2010/3674.

*"Ook voor andere gebreken blijft de verantwoordelijkheid bij de beklagden berusten, zelfs wanneer zij (mede) door toedoen van de bewoners zouden zijn ontstaan. Dit geldt in het bijzonder voor de gebreken aan de gasinstallaties. Art. 5 VWC legt aan de eigenaar de verplichting op erop toe te zien dat de gasinstallaties van de woning de nodige garanties bieden, zowel wat de toestellen betreft als wat betreft de plaatsing en aansluiting. ... Of de gaskachels eigendom waren van de beklagde, dan wel of de huurder deze kachels had overgenomen, is niet van doorslaggevend belang. Ook als de gasinstallaties niet geplaatst werden door de beklagde, bleef zij daarvoor de verantwoordelijkheid dragen. De verantwoordelijkheid van de eigenaar wordt niet uitgesloten doordat hij de plaatsing en aansluiting van gasinstallaties aan de huurders overlaat. De decreetgever heeft de veiligheid en de gezondheid van de bewoners laten primeren; de verhuurder heeft als sterke contractpartij de verplichting en de verantwoordelijkheid op te treden, ook wanneer de gebreken aan het toedoen van de huurder te wijten zou zijn (T. Vandromme, Woonkwaliteitsbewaking in het Vlaamse gewest, Mechelen, Kluwer, 2008, nr. 48, p. 20-21)."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 20 december 2010, nr. 2010/4762.

Indien de huurders hun verplichtingen niet nakomen, dient de verhuurder zijn verantwoordelijkheid te nemen en de vrederechter in te schakelen. Het niet-betalen van de huurgelden is ook nooit een rechtvaardigingsgrond is om slechte woningkwaliteit aan te bieden.

*"Indien de huurster beklagde weigerde toegang te verschaffen, had beklagde zich echter steeds kunnen richten tot de vrederechter om toegang te bekomen tot het appartement en alzo de gebreken te verhelpen die toch zeer ernstig van aard waren. Er is derhalve geen sprake van overmacht in hoofde van beklagde. Het is*

*duidelijk dat beklagde niet de nodige stappen heeft ondernomen om tot herstelling van de gebreken in het appartement over te gaan."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Leuven, 18 mei 2010, nr. 1359.

Het feit dat de huur via het OCMW wordt betaald, is evenmin een rechtvaardiging voor de verhuurder.

*"De beklagde kan zich niet verschuilen achter het gegeven dat enkele huurders hun huur betaalden via het OCMW. Het feit dat het OCMW bij de maatschappelijke onderzoeken geen alarm sloeg kan de beklagde geenszins als element à décharge dienen."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Brugge, 28 juni 2010, nr. 3134.

*"De taak van het OCMW bestaat er niet in om de woonkwaliteitsnormen te controleren. De beklagde kan zich dus niet op dwaling beroepen."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 30 december 2010, nr. 2010/4944.

De volgende passage vat de verplichtingen van de verhuurder nogmaals treffend samen.

*"Verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen van de Wooncode, zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die toestand. Artikel 20 Wooncode stelt strafbaar wie niet conforme goederen verhuurt, maar maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 30 december 2010, nr. 2010/4944.

En ook in 2010 diende de rechtspraak standpunt in te nemen over standaardvermeldingen in huurcontracten<sup>16</sup>.

*"Beklaagde verwijst naar de plaatsbeschrijving van ... om aan te tonen dat het appartement wel degelijk voldeed aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Deze plaatsbeschrijving is echter zeer summier en geeft geen aanduiding inzake de toestand van het toilet, de elektriciteit en de schouwaansluiting van de gaskachel. Het is dus niet geweten in welke toestand deze onderdelen van het appartement zich bevonden bij het aangaan van de huurovereenkomst. De omschrijving dat het appartement in het algemeen in goede staat is, volstaat niet om aan te tonen dat het appartement voldeed aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Leuven, 18 mei 2010, nr. 1359.

*"Het recht op behoorlijke huisvesting wordt door de Grondwet gewaarborgd. De bepalingen van de Vlaamse Wooncode zijn ook van openbare orde. Wat de beklagde met de huurders mocht zijn overeengekomen in het huurcontract in 1996 moet dan ook wijken voor de bepalingen van de Wooncode die op 15 juli 1997 werd ingevoerd."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 30 december 2010, nr. 2010/4944.

Tot slot kan nog vermeld worden dat een verhuurder van woongelegenheden van slechte kwaliteit het risico loopt alle huurgelden terug te moeten betalen. Dat bleek ook in het negende werkjaar.

*"De burgerlijke partijen vorderen de teruggave van de huurgelden over de periode oktober 2006 tot en met januari 2008. De betaling van huurgelden krachtens een*

---

<sup>16</sup> Zie hierover ook het verslag over het achtste werkjaar, p. 22.

*huurcontract dat in strijd met de strafwet werd uitgevoerd, maakt schade uit als gevolg van een misdrijf. De beide beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot vergoeding van deze schade."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 6 september 2010, nr. 2010/3311.

### **2.1.6. De huurprijzen**

Naar jaarlijkse gewoonte wordt in het jaarverslag een overzicht gegeven van de huurprijzen van de door de Vlaamse Wooninspectie onderzochte woonentiteiten waarvan de huurprijs achterhaald kon worden.

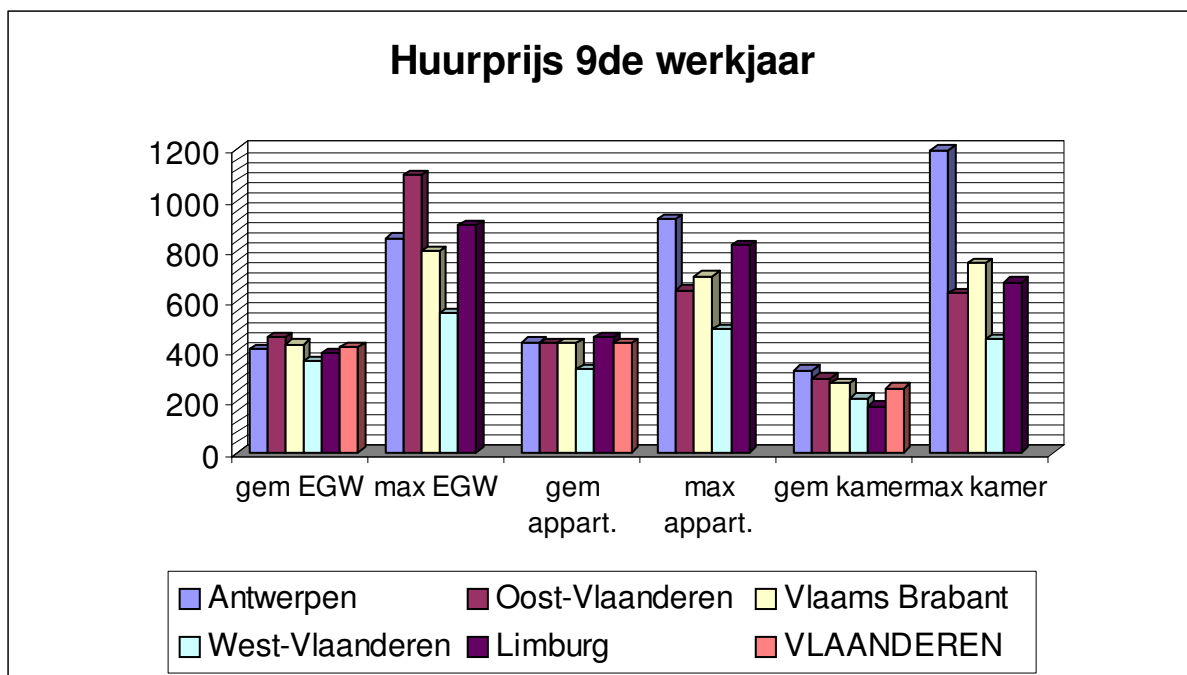
We beklemtonen dat deze huurprijzen niet kunnen gezien worden als de gemiddelde huurprijzen in Vlaanderen, noch als de gemiddelde huurprijzen voor verkrotte woningen in Vlaanderen. Zij illustreren enkel welke (hoge) huurprijzen worden gevraagd door de verhuurders van verkrotte woningen.

	Aantal geverbaliseerde WE	Aantal gekende huurprijzen	Percentage gekende huurprijzen
Eengezinswoning	247	148	59,92%
Appartement/studio	1028	519	50,49%
Kamer	944	338	35,81%
TOTAAL	2219	1005	45,29%

In de volgende tabel worden de gemiddelde en maximale huurprijzen vermeld per woonvorm. Bij de berekening van de gemiddelden werd geen rekening gehouden met de gevallen waarin geen huur betaald wordt.

	EENGEZINSWONING		APPARTEMENT/ STUDIO		KAMER	
	Gemiddeld	Maximum	Gemiddeld	Maximum	Gemiddeld	Maximum
Antwerpen	414,46	850	438,36	925	327,25	1260
Oost-Vlaanderen	456,04	1100	431,87	644	294,58	630
Vlaams Brabant	429,30	800	432,87	700	276,40	750
West-Vlaanderen	359,97	550	332,35	490	214,69	450
Limburg	394,64	900	459,66	820	183,74	675
TOTAAL	418,05		431,96		255,01	

Grafisch geeft dit volgende grafiek.



De maximale huurprijs voor een kamer in Antwerpen bedraagt 1260 euro. Dit hoge bedrag wordt verklaard doordat het in kwestie ging over een grote kamer waar Poolse arbeiders samenleefden die allen huurgeld moesten samen leggen. In totaal werd zo 1260 euro aan huurgeld voor één kamer betaald.

In Vlaams-Brabant werd een leeftehuis voor (ex-)psychiatrische patiënten onderzocht. In het maandelijks bedrag dat de bewoners moesten betalen zaten ook maaltijden en verzorging. Aangezien niet te achterhalen was hoeveel het deel van het maandelijks bedrag bedroeg dat als huurgeld moest beschouwd worden, werd dit niet opgenomen in de tabel en grafiek.

Sinds vorig jaar vermelden we ter vergelijking de geïndexeerde gemiddelde huurprijs in Vlaanderen, gebaseerd op de Woonsurvey 2005<sup>17</sup>.

	Woonsurvey 2005 <sup>18</sup>	Geïndexeerd bedrag 31/12/2009 <sup>19</sup>	Geïndexeerd bedrag 31/12/2010 <sup>20</sup>
Eengezinswoning	456	489,39	504,57
Appartement	432	463,63	478,01
Studio, loft of kamer	294	315,53	325,32

Hoewel de categorieën niet volledig gelijk liggen met de categorieën zoals in de databank van de Wooninspectie wordt opnieuw duidelijk dat de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen weliswaar hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van de door de Wooninspectie onderzochte woonentiteiten, maar dat dit verschil – gelet op de uitermate slechte woningkwaliteit – zeer gering is.

<sup>17</sup> Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B., Winters S. (2007), *Wonen in Vlaanderen; De resultaten van de woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwing 2005*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, p. 158 e.v.

<sup>18</sup> Als vertreksbasis werd februari 2006 genomen (einddatum van het onderzoek Woonsurvey 2005 – indexcijfer 103,93).

<sup>19</sup> Indexcijfer december 2009: 111,54.

<sup>20</sup> Indexcijfer december 2010: 115.

## **2.2. De herstellvordering**

Na 3,5 jaar is de herstellvordering volledig op kruissnelheid en behoort de herstellvordering tot de vaste instrumenten van de wooninspecteurs.

In het negende werkjaar werden 326 herstellvorderingen opgesteld. Per pand wordt telkens één herstellvordering opgesteld.

Deze herstellvorderingen hadden betrekking op 1085 entiteiten.

Werkjaar	7	8	9	TOTAAL
Panden met HV	126	352	326	804
Entiteiten met HV	380	1184	1085	2649

Wanneer we de cijfers van het negende werkjaar verder uitsplitsen per provincie en gerechtelijk arrondissement, geeft dit volgend beeld.

<u>Panden met HV:</u>	Gerechtelijk arrondissement	Totaal per provincie
Antwerpen	Antwerpen: 67	115
	Mechelen: 30	
	Turnhout: 18	
Vlaams-Brabant	Leuven: 33	71
	Brussel: 38	
West-Vlaanderen	Brugge: 4	29
	Kortrijk: 23	
	Ieper: 1	
	Veurne: 1	
Oost-Vlaanderen	Gent: 37	79
	Dendermonde: 41	
	Oudenaarde: 1	
Limburg	Hasselt: 17	32
	Tongeren: 15	

<u>Woonentiteiten met HV:</u>	Gerechtelijk arrondissement	Totaal per provincie
Antwerpen	Antwerpen: 296	486
	Mechelen: 108	
	Turnhout: 82	
Vlaams-Brabant	Leuven: 100	232
	Brussel: 132	
West-Vlaanderen	Brugge: 6	46
	Kortrijk: 38	
	Ieper: 1	
	Veurne: 1	
Oost-Vlaanderen	Gent: 116	192
	Dendermonde: 73	
	Oudenaarde: 3	
Limburg	Hasselt: 62	129
	Tongeren: 67	

Wanneer we de vergelijking maken met het aantal aanvankelijk geformaliseerde panden, geeft dit volgend overzicht:

	Panden met PV	Panden met HV	Percentage HV
Antwerpen	152	115	75,66%
Vlaams-Brabant	107	71	66,36%
West-Vlaanderen	47	29	61,70%
Oost-Vlaanderen	99	79	79,80%
Limburg	63	32	50,79%
TOTAAL	468	326	69,66%

De redenen waarom geen herstellvordering werd opgesteld, zijn divers: voor kleinere inbreuken is het opstellen van een herstellvordering niet prioritair, in een aantal gevallen zal de overtreder al snel na de inbreuk tot herstel zijn overgegaan,...

Voor zover bekend bij de Vlaamse Wooninspectie, werden in het negende werkjaar geen herstellvorderingen ingeleid door de gemeenten.

Wel sloot een heleboel gemeenten zich systematisch aan bij de herstellvorderingen van de wooninspecteurs, waarmee zij aangeven achter het herstellbeleid van de Vlaamse Wooninspectie te staan.



### **3. De resultaten van het werk van de Vlaamse Wooninspectie**

Zoals geschetst onder punt 1.2 is de taakstelling van de Vlaamse Wooninspectie dubbel: enerzijds draagt zij bij tot de strafrechtelijke vervolging en veroordeling van verhuurders en ter beschikking stellers van verkrotte woningen en kamers; anderzijds streeft zij actief naar de verbetering van de woningkwaliteit in het Vlaamse Gewest.

Terwijl in het vorige deel dieper werd ingegaan op de werkzaamheden en de vaststellingen op het terrein, bekijken we in dit deel hoe deze werkzaamheden bijdragen tot de verwezenlijking van de dubbele taak van de Vlaamse Wooninspectie.

#### **3.1. De strafrechtelijke vervolging van krotverhuurders**

Telkens een aanvankelijk proces-verbaal wordt opgesteld, wordt dit overgemaakt aan het parket van de procureur des Konings en wordt er een opsporingsonderzoek geopend. Het opsporingsonderzoek kan worden afgesloten door een dagvaarding voor de correctionele rechtbank, een seponering of de betaling van een minnelijke schikking.

Hoewel de beslissing om al dan niet tot vervolging over te gaan autonoom door het openbaar ministerie wordt genomen, moet een effectief handhavingsbeleid gevoerd kunnen worden. Daarvoor moet een voldoende groot aantal processen-verbaal leiden tot effectieve vervolging. Veroordelingen hebben een preventieve werking en genereren ook rechtspraak waarin over bepaalde rechtsvragen wordt beslist, waardoor de praktijk daarop kan worden afgesteld. Sinds kort is de dagvaarding eveneens belangrijk om de herstellenvordering behandeld te krijgen.

Om een beter zicht te hebben op het gerechtelijk gevolg dat aan de processen-verbaal van de wooninspecteurs wordt gegeven, werd een grote bevraging gedaan bij de 14 parketten van het Vlaamse Gewest. Voor alle nieuw opgestarte dossiers vanaf 2007 (provincies Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Vlaams-Brabant) en vanaf 2008 (provincies Limburg en West-Vlaanderen) werd gepeild naar de actuele stand van zaken. Het spreekt voor zich dat voor de in 2010 nieuw opgestarte dossiers het merendeel nog in onderzoek is bij de parketten, waardoor over deze dossiers weinig kan gezegd worden. Voor eerdere jaren zijn er daarentegen interessante vaststellingen te doen.

Deze gegevens zullen voortaan in elke provincie op constante basis bijgehouden worden.

Een belangrijke vaststelling is dat er zeer grote territoriale verschillen zijn. Bij bepaalde parketten wordt een zeer actief beleid gevoerd tegen krotverhuur en krijgt het merendeel van de dossiers een concreet gevolg (dagvaarding voor de strafrechter of minnelijke schikking), terwijl slechts een klein deel van de dossiers leidt tot een seponering. Vooral het parket van Gent onderscheidt zich door een zeer efficiënte en kordate aanpak van de krotverhuur, maar ook bij de parketten van Antwerpen, Mechelen en Leuven behoort de strijd tegen krotverhuur tot de prioriteiten. De parketten van Dendermonde, Turnhout, Hasselt en Tongeren behandelen in meer of mindere mate dossiers krotverhuur, terwijl er in de overige parketten voorlopig nauwelijks of geen vervolging vast te stellen valt.

We herhalen nogmaals dat o.i. een voldoende groot aantal processen-verbaal tot effectieve vervolging dient te leiden. Een beleid waarbij herstel van het pand door de overtreder quasi automatisch tot sepot leidt wegens toestand geregulariseerd is o.i. niet correct: er is immers wel degelijk een misdrijf gepleegd en niet enkel het herstel telt. Een eigenaar die voor langere of kortere tijd een krot verhuurde, heeft daarmee de veiligheid en gezondheid van zijn bewoners in gevaar gebracht, heeft onrechtmatig huurgelden opgestreken en heeft de noodzakelijke herstellingswerken van het pand kunnen uitstellen. Bovendien mag evenmin de preventieve werking van veroordelingen onderschat worden: krotverhuurders moeten weten dat zij een aanzienlijk risico op vervolging lopen wanneer zij zich tot krotverhuur laten verleiden.

In de loop van dit werkjaar zullen blijvend initiatieven genomen worden om in overleg tot een aanvaardbare vervolgingsgraad te komen in alle parketten. De samenwerkingsverbanden tussen de vier parketten van de provincies West-Vlaanderen (in werking getreden op 1 november 2010), de parketten van Mechelen en Turnhout (in werking getreden op 1 januari 2011) en de parketten van Oost-Vlaanderen (gepland voor 2011) kunnen alvast een eerste aanzet zijn, aangezien hierdoor specialisatie optreedt en kennis gebundeld wordt. Verder wordt voor 2011 ook de oprichting van een commissie vervolgingsbeleid RWO in het vooruitzicht gesteld<sup>21</sup>, waar op beleidsniveau afspraken met parketten kunnen gemaakt worden.

In totaal werden er volgens de gegevens van de Vlaamse Wooninspectie in het negende werkjaar 124 strafrechtelijke uitspraken gedaan, waarvan er 78 in kracht van gewijsde (d.i. definitief) zijn getreden (62,90%).

In het achtste werkjaar werden 87 gerechtelijke uitspraken ontvangen, waarvan 60 in kracht van gewijsde. Het aantal strafrechtelijke uitspraken gaat al een aantal jaren in stijgende lijn, wat uiteraard een positieve evolutie is.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven per provincie en per gerechtelijk arrondissement. In deze cijfers zitten ook de uitspraken die werden gedaan door de hoven van beroep.

De uitspraken hebben zowel betrekking op oude dossiers, waarbij nog geen herstellvordering hangende was, als op nieuwe dossiers met herstellvordering.

	Aantal uitspraken	Aantal uitspraken in kracht van gewijsde
Antwerpen	Antwerpen: 17 Mechelen: 30 Turnhout: 2	Antwerpen: 9 Mechelen: 17 Turnhout: 2
Vlaams-Brabant	Leuven: 9	Leuven: 6
West-Vlaanderen	Brugge: 1	Brugge: 1
Oost-Vlaanderen	Gent: 52 Dendermonde: 4	Gent: 36 Dendermonde: 3
Limburg	Hasselt: 5 Tongeren: 4	Hasselt: 1 Tongeren: 3
TOTAAL	124	78

Er werden geen volledige vrijspraken uitgesproken.

In het jaarverslag over het achtste werkjaar maakten we de bemerking dat de snelheid waarmee de procedure voor de rechter ten gronde wordt doorlopen soms te wensen over laat en dat in bepaalde gevallen zaken op de zitting te dikwijls worden uitgesteld<sup>22</sup>. We gaan hier bij de bespreking van de resultaten van de herstellvordering dieper op in, maar het spreekt voor zich dat trage doorlooptijden voor de correctionele kamers niet wenselijk zijn: ze beletten een vlotte afhandeling van het dossier en brengen het recht van de beklagde op behandeling van zijn zaak binnen een redelijke termijn in het gedrang.

Ook hier moet evenwel vastgesteld worden dat er grote verschillen zijn onder de verschillende rechtbanken. Zo zijn er rechters die één uitstel toelaten, maar de zaak sowieso op de volgende zitting behandelen; andere rechters blijven dossiers uitstellen en uitstellen, wachtende op het door de beklagde beloofde herstel:

<sup>21</sup> Voor de hervormingen binnen de Vlaamse Overheid in het kader van Beter Bestuurlijk Beleid bestond voor het toenmalige departement LIN (Leefmilieu en Infrastructuur), waar de Vlaamse Wooninspectie deel van uitmaakte, reeds een commissie vervolgingsbeleid.

<sup>22</sup> Zie verslag over het achtste werkjaar, p. 38.

- In een bepaald dossier werd gedagvaard voor de zitting van 25/11/2008. Een vonnis volgde snel op 22/12/2008, waarna de veroordeelde in beroep ging. Voor het hof van beroep werd het dossier ingeleid op de zitting van 10/06/2009, waarop de zaak onmiddellijk werd uitgesteld. Meerdere uitstellen bleven volgen. Op de laatste zitting werd de zaak opnieuw uitgesteld naar 15/06/2011. Na een gerechtelijke procedure van meer dan 2,5 jaar is er dus nog geen zicht op een uitspraak.
- In een andere zaak werd een vonnis uitgesproken op 27/04/2009, waarna beroep werd aangetekend. De beklaagde beloofde te herstellen. Bij elke hercontrole moest echter vastgesteld worden dat nog niet alle gebreken hersteld waren, waarna telkens een nieuw uitstel volgde. Bij de laatste hercontrole werd opnieuw vastgesteld dat er nog gebreken over waren. Pas op 6/04/2011 werd de zaak effectief behandeld voor het hof van beroep en werd de zaak voor uitspraak gezet op 4 mei 2011 (d.i. meer dan twee jaar na het vonnis).
- In een relatief eenvoudig dossier (verhuur van een verkrot weekendverblijf) werd gedagvaard voor de zitting van 28/09/2009. Er volgde onmiddellijk uitstel naar 23/02/2010 omdat de beklaagde de dagvaarding nog niet had kunnen bekijken. Nadien volgde uitstel naar 27/09/2010 en 6/12/2010. Op deze laatste zitting vroeg de raadsman van de tegenpartij opnieuw uitstel omdat hij het dossier onvoldoende had kunnen voorbereiden... Dit werd toegestaan door de rechter met uitstel naar 21/03/2011 tot gevolg. Op deze zitting werd de zaak eindelijk behandeld en in beraad genomen.
- Tot slot schetsen we nog een laatste dossier waarin gedagvaard werd voor de zitting van 18/01/2010. Onmiddellijk werd de zaak door de rechtbank uitgesteld naar 4/05/2010 zonder enige reden. Op 4/05/2010 verzocht de raadsman van tegenpartij om uitstel 'om het dossier te kunnen bekijken' en op de zitting van 14/09/2010 werd de zaak opnieuw uitgesteld 'zodat de rechter de regelgeving over de kwaliteitsbewaking zou kunnen bekijken'. Vervolgens behandeling op de zitting van 11/01/2011, waarop de zaak in beraad werd genomen. Uitspraak was voorzien op 08/02/2011, maar werd uitgesteld naar 08/03/2011, om dan uitgesteld te worden naar 05/04/2011 en tenslotte naar 03/05/2011.

Behoudens specifieke omstandigheden zou één aanleg van een gerechtelijke procedure o.i. toch binnen 6 maanden afgerond moeten kunnen worden.

Naast dagvaarding voor de correctionele rechtbank kan ook op een andere manier een gerechtelijk gevolg gegeven worden aan een proces-verbaal, m.n. door een minnelijke schikking voor te stellen aan de overtreder (verval van de strafvordering tegen betaling van een geldsom).

Volgens de ons meegedeelde gegevens werden er minnelijke schikkingen voorgesteld aan overtredders tussen 200 euro en 13.530 euro. De gemiddelde minnelijke schikking ligt rond de 500 euro.

Tot slot kijken we ook naar de seponeringen door het parket.

Hoewel met een seponering niet echt een gevolg wordt gegeven aan de vastgestelde inbreuk, kan het in een aantal gevallen verantwoord zijn dat het parket overgaat tot seponering van het dossier.

De meest voorkomende grond van seponering is 'toestand geregulariseerd'. Hierbij dient opgemerkt dat dit begrip een andere invulling krijgt wanneer het bekeken wordt vanuit het standpunt van het parket dan vanuit het standpunt van de wooninspecteur: voor het parket is het misdrijf geregulariseerd wanneer de bewoning is stop gezet, terwijl er voor de wooninspecteur pas sprake is van regularisatie wanneer de woningkwaliteit effectief is hersteld.

De andere meest voorkomende gronden van sepot zijn 'andere prioriteiten bij het opsporings- en vervolgingsbeleid' en 'redelijke termijn overschreden'.

## **3.2. De verbetering van de woningkwaliteit**

### **3.2.1. Algemeen**

Om ook in de strafrechtelijke procedure aandacht te kunnen besteden aan de verbetering van de woningkwaliteit, heeft de Vlaamse decreetgever met het decreet van 7 juli 2006 aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheid gegeven om voor de rechtbank de veroordeling van een overtreder te vorderen om werken uit te voeren aan een verkrot pand, waardoor het opnieuw zal voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Daarmee werd een nieuwe taak aan de wooninspecteurs toebedeeld, aangezien voordien hun optreden beperkt was tot het opsporen en vaststellen van de gevallen van krotverhuur.

Bij opmaak van de herstellvordering wordt steeds een afschrift verstuurd naar de overtreder, zodat deze op de hoogte is van hetgeen tegen hem wordt gevorderd en zodat hij – indien hij van goede wil is – reeds aan de renovatiewerkzaamheden kan beginnen. De herstellvordering heeft dus niet alleen effect wanneer zij door de rechter wordt opgelegd, maar ook wanneer de overtreder onder druk van een dreigende veroordeling tot herstel van alle gebreken overgaat.

Binnen het voorziene decretale kader en om tot een duurzame verbetering van de woningkwaliteit te komen, vordert de wooninspecteur het herstel van alle gebreken. Dit wil zeggen dat er na het uitvoeren van de werken geen gebreken meer mogen overblijven. Zoals eerder aangehaald is er sprake van een misdrijf zodra er één gebrek kan worden vastgesteld. Dit betekent dan ook dat de herstellvordering, die strekt tot het wegwerken van de gevolgen van het misdrijf, als voorwerp heeft dat er geen gebreken meer overblijven. De herstellvorderende overheid noch de rechter hebben de bevoegdheid om een herstellvordering zonder voorwerp te verklaren wanneer wordt vastgesteld dat er nog kleine gebreken overblijven.

Dit werd inmiddels bevestigd door de rechtspraak:

*"De herstellvorderende partij vordert bij wijze van herstel de veroordeling tot het uitvoeren van werken waardoor het pand opnieuw voldoet aan de kwaliteitsnormen, hetgeen impliceert het wegwerken van alle gebreken aan het pand. De meeste gebreken werden in de loop van het onderzoek weggewerkt, doch niet alle. Meer bepaald bleek bij het laatste nazicht dat het buitenschrijnwerk, dat algemeen verweerd is, nog moest vervangen worden."*  
Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 1 juni 2010, nr. 2010/2390.

*"Krachtens artikel 5 Wooncode moet elke woning voldoen aan de in dat artikel vermelde elementaire kwaliteits- en veiligheidsnormen, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald. ... Rubriek 19 van het technisch verslag zoals het nog gold op het ogenblik van de hercontrole, voorzag dat een woning niet voldeed aan de normen wanneer er onvoldoende natuurlijke verlichting is in één of meer slaapkamers.*

*Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat het totaal ontbreken van natuurlijke verlichting in slaapkamer 1 een gebrek categorie II is en 3 punten dient te krijgen. Terzake gaat de administratie niet willekeurig te werk. ... Het is dus de wet die voorziet dat er natuurlijke verlichting moet zijn in een verhuurde woning. De motieven om herstel te vorderen vinden rechtstreeks hun grondslag in de bezorgdheid van de wetgever om de woonkwaliteit te verzekeren. ... Het getuigt dan ook niet van machtsmisbruik of machtsafwendung dat de herstellvorderende overheid de beëindiging nastreeft van de met de strafwet strijdige toestand."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 4 oktober 2010, nr. 2010/3674 (eigen onderlijning).

Naast het wegwerken van alle gebreken als voorwerp van de herstellvordering, kan het herstel ook bestaan in het ontmantelen van een constructie die niet voor bewoning is bestemd of in de afbraak van het pand.

Enkel de stopzetting van de verhuring zonder het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden is niet voldoende, aangezien daarmee de woningkwaliteit niet wordt verbeterd.

*"Partij ... is van oordeel dat deze vordering onontvankelijk, minstens ongegrond is, omdat hij intussen de verhuring van het pand heeft stopgezet. In beginsel kan dit standpunt niet worden bijgetreden. Aangezien de finaliteit van de herstellvordering betrekking heeft op de verbetering van de woonkwaliteit, moet de rechter alsnog het herstel van de gebreken bevelen indien de gebrekkige woning of kamer inmiddels niet meer verhuurd of ter beschikking gesteld wordt en er dus geen misdrijf meer is. Er anders over oordelen holt het instrument van de herstellvordering immers volledig uit, aangezien de overtreder dan gemakkelijk aan de herstellverplichting zou kunnen ontsnappen door de verhuur of terbeschikkingstelling tijdelijk stop te zetten."*

Bron: vonnis burgerlijke rechtbank Leuven, 5 oktober 2010, nr. 10/7298.

De praktijk leert dat de herstellvordering overtreders effectief aanzet tot grondige renovatie van hun panden. In een aantal gevallen wordt het pand verkocht, maar wordt met de koper contractueel overeengekomen dat die zal instaan voor de renovatie. De gunstige effecten van de herstellvordering zullen uitgebreid blijken uit hetgeen volgt.

### **3.2.2. Veroordeling tot herstel door de rechter**

We bekijken hoeveel veroordelingen tot herstel er werden uitgesproken door rechters (strafrechter of burgerlijke rechter).

#### **1. Correctioneel**

		Aantal uitspraken	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal met HV zonder voorwerp	Aantal met HV opgelegd KvG	Aantal met HV opgelegd KvG uitgevoerd	
Antwerpen	AN	17	5	5	1	2	0	0
	ME	30	20	20	14	2	10	0
	TU	2	2	2	0	2	0	0
Vlaams-Brabant	BR	0	0	0	0	0	0	0
	LE	9	8	8	4	2	2	1
West-Vlaanderen	BG	1	1	1	1	0	1	0
	VU	0	0	0	0	0	0	0
	KO	0	0	0	0	0	0	0
	IE	0	0	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	52	33	33	19	14	7	4
	DE	4	3	3	2	1	1	0
	OU	0	0	0	0	0	0	0
Limburg	HA	5	4	4	3	0	0	0
	TG	4	3	3	1	1	1	1
<b>TOTAAL</b>		<b>124</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>45</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>6</b>

## 2. Burgerlijk

		Aantal uitspraken	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal met HV zonder voorwerp	Aantal met HV opgelegd KvG	Aantal met HV opgelegd KvG uitgevoerd	
Antwerpen	AN	0	0	0	0	0	0	0
	ME	0	0	0	0	0	0	0
	TU	0	0	0	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	BR	0	0	0	0	0	0	0
	LE	1	1	1	0	1	1	0
West-Vlaanderen	BG	0	0	0	0	0	0	0
	VU	0	0	0	0	0	0	0
	KO	0	0	0	0	0	0	0
	IE	0	0	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	GE	2	2	1	0	1	1	0
	DE	0	0	0	0	0	0	0
	OU	0	0	0	0	0	0	0
Limburg	HA	0	0	0	0	0	0	0
	TG	1	1	1	0	1	1	0
TOTAAL		4	4	3	0	3	3	0

## 3. Totaal

	Aantal uitspraken	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal met HV zonder voorwerp	Aantal met HV opgelegd KvG	Aantal met HV opgelegd KvG uitgevoerd	
TOTAAL:	128	83	48	24	25	6	

We stellen vast dat van de 83 gerechtelijke uitspraken waarbij een herstellvordering van de wooninspecteur in het geding was er 72 een gunstig gevolg kregen. Immers in 48 gevallen werd de vordering effectief toegekend, terwijl in 24 gevallen werd vastgesteld dat de herstellvordering inmiddels zonder voorwerp, d.w.z. reeds uitgevoerd, was.

Slechts 25 van de 48 gerechtelijke uitspraken waarbij het herstel werd bevolen traden in kracht van gewijsde. In de overige 23 zaken werd beroep aangetekend, waardoor de zaak nog steeds hangende is.

Van de 25 gerechtelijke uitspraken in kracht van gewijsde kon voor 6 dossiers reeds het integraal herstel vastgesteld worden.

Van de 83 gerechtelijke zaken waarbij een herstellvordering van de wooninspecteur hangende was, kon in 30 zaken het integraal herstel vastgesteld worden (voor 24 dossiers reeds voor de einduitspraak; voor 6 dossiers na het in kracht van gewijsde treden).

Het lage aantal gerechtelijke uitspraken is voor een groot deel te wijten aan de lange procesgang. Vaak wordt uitstel verleend om de beklagde de kans te geven het herstel van de verkrotte woning door te voeren. Hoewel hiervoor begrip kan worden opgebracht, vindt de Vlaamse Wooninspectie dat hierbij niet oneindig dient tegemoet gekomen te worden aan de vragen van de beklagde. Eens duidelijk is dat de beklagde talmt of helemaal niet tot herstel overgaat, kan tot veroordeling met herstel worden overgegaan. Aan een veroordeling tot herstel is immers steeds een termijn gekoppeld om het herstel door te voeren. Bovendien heeft een beklagde ook vooraleer de zaak voor de rechter komt al een heel uitgebreide termijn gekregen om alle gebreken in zijn pand te herstellen, aangezien de herstellvordering door de Wooninspecteur steeds wordt overgemaakt aan de overtreder. Wie dus echt van goede wil is, heeft ook al vroeger kunnen herstellen. De lange duur van de gerechtelijke procedures bemoeilijkt een snelle en doortastende aanpak van verhuurders van krotten. In bepaalde gevallen blijven de

bewoners heel de tijd in de woning, waardoor zij bloot gesteld blijven aan veiligheids- en gezondheidsrisico's. En zelfs wanneer de woningen tijdens de procedure leeg zouden staan, blijven ze vaak verder aftakelen, wat de kosten om te renoveren enkel doet stijgen.

Bovendien worden vaak nieuwe controles gevraagd door de rechter tijdens de gerechtelijke procedure. Deze talrijke hercontroles leggen een hypotheek op de werking van de Wooninspectie, aangezien ze zeer tijdrovend en vaak nutteloos zijn. De rechter beschikt over een uitgebreid dossier en heeft alle gegevens in handen om te oordelen. Indien de overtreder effectief is overgegaan tot het wegwerken van alle gebreken, kan van hem verwacht worden dat hij daartoe de nodige stavingstukken voorlegt (bv. facturen van werklui of materiaal, foto's,...). Pas dan maakt de overtreder aannemelijk dat hij effectief de vereiste renovatiewerkzaamheden heeft uitgevoerd en is een nieuwe controle ter plaatse aangewezen.

Bij het inleiden van een herstellvordering wordt tegelijk steeds de veroordeling tot een dwangsom gevraagd. De dwangsom zorgt ervoor dat de veroordeelde wordt aangespoord om de veroordeling tot herstel effectief uit te voeren en vermindert de kans dat de wooninspecteur tot ambtshalve uitvoering moet overgaan, wat aanzienlijke extra kosten met zich brengt.

*"Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen, gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.*

*Tenslotte zijn het de beklaagden die veroordeeld worden om de plaats in haar vorige toestand te herstellen en heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel."*

Bron: vonnis correctionele rechtbank Gent, 7 september 2010, nr. 2010/3336.

### **3.2.3. Totale herstelverwezenlijkingen**

In dit onderdeel van het jaarverslag bekijken we de totale herstelverwezenlijkingen, abstractie makend van de vraag of de betrokkene heeft hersteld na veroordeling tot herstel of vrijwillig tot herstel overging na opmaak van de herstellvordering.

In onderstaande tabel geven we een overzicht van het aantal panden waarvan integraal herstel kon worden vastgesteld.

	Panden met HV tot einde werkjaar 9	Panden hersteld in werkjaar 9	Totaal hersteld tot einde werkjaar 9	Aantal dagen tussen HV en hersteld
Antwerpen	270	26	39	369,69
Vlaams-Brabant	136	10	22	292,25
West-Vlaanderen	61	5	5	212,75
Oost-Vlaanderen	249	45	84	307,27
Limburg	88	8	10	414,80
TOTAAL	804	94	160	319,35

Een gelijkaardige tabel kan opgesteld worden voor het aantal woonentiteiten waarvan integraal herstel kon worden vastgesteld.

	Entiteiten met HV tot einde werkjaar 9	Entiteiten hersteld in werkjaar 9	Totaal hersteld tot einde werkjaar 9
Antwerpen	1002	71	110
Vlaams-Brabant	527	49	105
West-Vlaanderen	99	7	7
Oost-Vlaanderen	673	117	198
Limburg	370	10	16
TOTAAL	2671	254	436

Van de 804 opgestelde herstellvorderingen werden dus inmiddels 160 herstellvorderingen uitgevoerd; dit is 19,90%.

Terwijl het opstellen van herstellvorderingen reeds op kruissnelheid is, blijft het doorvoeren van het integraal herstel door de overtreders nog wat achter. Dit is echter normaal aangezien het grondig renoveren van een verkrot pand de nodige tijd vereist en omdat een aantal eigenaars onwillig is en niet overgaat tot herstel tenzij ze daartoe veroordeeld worden door een rechter.

Ten opzichte van het aantal herstellverwezenlijkingen in het zevende en achtste werkjaar (65 panden – 183 entiteiten) is er trouwens al een stijging vast te stellen.

In een aantal gevallen werd het dossier vroegtijdig afgesloten. Omwille van de principiële verplichting van herstel van alle gebreken zal dit slechts zeer uitzonderlijk gebeuren nadat gebleken is dat het niet opportuun is om verdere stappen te ondernemen (bv. wanneer de kosten-batenanalyse niet rechtvaardigt om hoger beroep aan te tekenen of een burgerlijke procedure op te starten). Hierbij dient opgemerkt te worden dat dossiers nooit worden afgesloten indien een woonentiteit nog 15 strafpunten of meer heeft.

Het ging daarbij in het negende werkjaar over 23 dossiers.

	Aantal panden	Aantal entiteiten
Antwerpen	6	38
Vlaams Brabant	2	2
West-Vlaanderen	3	3
Oost-Vlaanderen	4	4
Limburg	8	25
TOTAAL	23	72

Het aantal afgesloten dossiers zonder integraal herstel ligt dus beduidend lager dan het aantal volledig herstelde dossiers.

We vinden het nuttig om ook nu enkele voorbeelden te geven van het positieve effect van de herstellvordering in de praktijk.



Een eerste voorbeeld heeft betrekking op een woning in het Mechelse. Een woning in het Mechelse was totaal verweerd:



De wooninspecteur ging een eerste maal ter plaatse op 10 februari 2009 en trof een totaal verweerde en vervallen woning aan. De woning vertoonde zware vochtproblemen, de ramen en deuren waren ernstig verweerd, er was geen warm water, de elektriciteit was totaal verouderd en door de slechte aansluiting van het verwarmingstoestel in de leefkamer was er een ernstig risico op CO-vergiftiging. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Op 23 september 2009 werd een herstelvordering opgesteld.

Bij een eerste hercontrole op 13 juli 2010 werden nog enkele gebreken vastgesteld: de woning voldeed nog niet volledig aan de minimale kwaliteitsnormen, maar was al grotendeels gerenoveerd. Aan de eigenaar werd een brief verzonden met een overzicht van de nog resterende gebreken en het verzoek opnieuw melding van herstel te doen



nadat deze laatste gebreken waren weggewerkt. Op 22 september 2010 kon het volledige herstel van alle gebreken vastgesteld worden: de woning was volledig gerenoveerd.



Een tweede voorbeeld komt uit de provincie Vlaams-Brabant en betreft een appartement in een gebouw in Grimbergen.

Bij de aanvankelijke vaststellingen op 25 november 2009 werd een controle uitgevoerd in een aantal uitgeleefde appartementen: er was een uitgebreide vochtproblematiek, er waren koppelstukken voor waterleidingen gebruikt voor de gastoevoer naar de gaskachel, een aantal stopcontacten met aardingspen was niet aangesloten op een aarding (geeft een vals gevoel van veiligheid), er was onvoldoende verluchtingsmogelijkheid voor de geplaatste gaskachels en in de kelder werden niet afgeschermd messchakelaars aangetroffen.







Op 27 januari 2010 werd een herstelvordering opgesteld, die zoals gewoonlijk strekt tot het doen uitvoeren van werken om te verhelpen aan alle vastgestelde gebreken. De appartementen werden niet volledig gerenoveerd, maar alle gebreken werden aangepakt, zodat op 15 september 2010 het integrale herstel kon worden vastgesteld.





Het wegwerken van de gebreken kan afhankelijk van de staat van de woning een grondige en totale renovatie van het pand noodzakelijk maken, maar kan in andere gevallen met beperktere herstellingswerken bekomen worden.

Door te vorderen dat alle gebreken worden weggewerkt, wordt in ieder geval vermeden dat oppervlakkig oplapwerk wordt gedaan en wordt getracht deze panden definitief uit het circuit van verkrotte panden te krijgen.

Door bijvoorbeeld toe te laten dat er nog een (kleine) vochtproblematiek over blijft, kan de woning in relatief korte tijd opnieuw zware gebreken vertonen wanneer het niet aangepakte vochtprobleem zich verder ontwikkelt.

## **4. De strafrechtelijke woningkwaliteitsbewaking onder de loep**

Bij het schrijven van dit jaarverslag zijn we voorjaar 2011. Reeds iets meer dan negen jaar staat de Vlaamse Wooninspectie in voor de strafrechtelijke handhaving van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten.

De werking van de Vlaamse Wooninspectie is in die periode aanzienlijk gewijzigd, zowel inhoudelijk als kwantitatief (het aantal controles ter plaatse).

In dit laatste deel van het jaarverslag bekijken we kritisch de werking van de Vlaamse Wooninspectie enerzijds en de woningkwaliteitsbewaking als onderdeel van het Vlaamse woonbeleid anderzijds.

### **4.1. De Vlaamse Wooninspectie: actieve speler ter verbetering van de woningkwaliteit**

Het hoeft niet meer gezegd dat de invoering van de herstelvordering de werkwijze van de wooninspecteurs ingrijpend heeft gewijzigd: het opstellen van een proces-verbaal is voortaan nog maar het beginpunt van een dossier, waarop het opstellen van de herstelvordering, het opvolgen van meldingen van herstel door de overtreder, het uitvoeren van één of meerdere hercontroles, het opvolgen van de juridische procedure voor de correctionele of burgerlijke rechter, het opvolgen van de veroordeling tot herstel tot en met het invorderen van dwangsommen,... volgen.

Doordat dossiers meegedragen worden tot wanneer effectief herstel wordt verwezenlijkt, blijft de dossierlast voorlopig groeien. De opvolging duurt tot aan de afsluiting van een dossier (in principe door het integrale herstel (0 strafpunten) – in een minderheid van de gevallen tot een herstel tot onder de 15 strafpunten). Daarmee kunnen geverbaliseerde panden effectief uit het circuit van de krotverhuur gehaald worden.

Op 31 december 2010 waren er 612 actieve dossiers met herstelvordering<sup>23</sup>. Daarnaast zijn er ook nog een aantal dossiers waarin nog geen herstelvordering werd opgesteld, maar die eveneens opgevolgd worden om na te gaan of alsnog een herstelvordering moet opgesteld worden.

De nadruk van de werking van de wooninspectie komt daardoor steeds meer te liggen op de tweede taak, m.n. het verbeteren van de woningkwaliteit. Om deze taak volop te vervullen worden zoals gezegd de dossiers volledig in eigen handen genomen tot aan de vaststelling van het herstel. Het aandeel hercontroles blijft daardoor stijgen: in het negende werkjaar bedroeg dit voor gans Vlaanderen (kamers en woningen) 35,74% (tegenover 27,95% in het achtste werkjaar) met uitschieters tot 49,01% hercontroles in Vlaams-Brabant en 41,53% hercontroles in Oost-Vlaanderen<sup>24</sup>.

De resultaten van de herstelvordering tonen evenwel duidelijk aan dat de inspanningen lonen en dat er effectief herstel kan verwezenlijkt worden.

De aanhoudende aandacht voor de hangende dossiers heeft onvermijdelijk tot gevolg dat er minder ruimte overblijft voor nieuwe dossiers. Dit hoeft niet noodzakelijk negatief te zijn. De instroom van nieuwe dossiers blijft groot genoeg om effectief aanwezig te zijn op het terrein en de meest ernstige gevallen van krotverhuur aan te pakken. De cijfers met betrekking tot het aantal correctionele gerechtelijke uitspraken tonen aan dat ook de eerste taak van de Vlaamse Wooninspectie, m.n. meewerken aan strafrechtelijke

---

<sup>23</sup> Er werden 804 dossiers met herstelvordering opgesteld, waarvan er 160 integraal werden hersteld en 32 voortijdig werden afgesloten.

<sup>24</sup> Het betalend karakter van de hercontroles, dat wordt voorzien in het ontwerp van decreet dat hangende is in het Vlaams Parlement, zal een gunstige invloed hebben op het aantal nutteloze hercontroles, maar zal toch niet kunnen verhinderen dat het aandeel hercontroles substantieel zal dalen (eerder er voor zorgen dat het niet blijft stijgen).



vervolging en veroordeling van krotverhuurders, nog steeds vervuld wordt. De mogelijkheden van de parketten zijn trouwens ook beperkt, waardoor een stagnering of beperking van het aantal nieuwe dossiers niet noodzakelijk leidt tot een minder aantal vervolgingen.

De extra aandacht voor de herstellvorderingen en de erop volgende vermindering van capaciteit voor nieuwe dossiers zet de bestaande prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie enigszins onder druk. In het vorige jaarverslag werd reeds gemeld dat de prioriteiten strikter moesten gehanteerd worden. In dit jaarverslag moeten we ons de vraag durven stellen of de prioriteiten allemaal behouden kunnen blijven, dan wel of er een rangorde in de prioriteiten aangebracht moet worden.

De huidige prioriteiten zijn:

1. Ongeschikte en onbewoonbare woningen waarvoor via de administratieve procedure geen oplossing kan worden bereikt en die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden
2. Woningen met gebreken die ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden voor de bewoners of woningen die op flagrante wijze overbewoond zijn
3. Alle vormen van wonen op kamers of vormen van klein wonen, zoals het wonen op kleine studio's in opgedeelde eengezinswoningen
4. Wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning
5. De georganiseerde vormen van verhuren van niet-conforme woningen zoals het serieel verhuren van slechte woningen en het verhuren via vennootschappen
6. Optreden op vraag van gerechtelijke instanties of andere overheden

Het aanpassen van de prioriteiten is een beleidskwestie en zal daarom in de loop van het huidige werkjaar gebeuren in samenspraak met de politieke verantwoordelijken, het agentschap Wonen-Vlaanderen (administratieve handhaving) en de handhavingpartners (parketten, gemeenten,...).

Op die manier wordt het optreden van de wooninspecteurs goed ingebed in een groter geheel en wordt met de bestaande mensen en middelen een maximaal resultaat bereikt. Bij het aanpassen van de prioriteiten zal de nog op te richten commissie vervolgingsbeleid RWO, met vertegenwoordigers van de parketten, gemeenten (VVSG) en de administratie, een cruciale rol spelen.

#### **4.2. De woningkwaliteitsbewaking binnen het Vlaamse woonbeleid**

Zoals we uitgebreid omschreven in het eerste deel kadert de woningkwaliteitsbewaking in de verwezenlijking van het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting.

Een woning van goede kwaliteit is essentieel als onderdeel van een behoorlijke huisvesting, naast de betaalbaarheid, een goede woonomgeving en de woonzekerheid.

Het beperkte aanbod op de Vlaamse woningmarkt en de grote vraag (vooral in het goedkoopste segment van de huurmarkt) leiden er toe dat ook woongelegenheden die kwalitatief ondermaats zijn, verhuurd geraken. Mensen die op zoek zijn naar een dak boven hun hoofd hebben vaak niet de mogelijkheden om een woning van slechte kwaliteit te weigeren, aangezien ze anders op straat belanden.

Ook de woongelegenheden in de laagste prijsklasse van de huurmarkt moeten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Bewoners van gehuurde woonruimten in de laagste prijsklasse kunnen geen luxueuze woongelegenheden verwachten; zij hebben daarentegen wel recht op een veilige en gezonde woonplek, die is aangepast aan wat in de huidige tijd als een minimaal kwaliteitsniveau wordt beschouwd (basisvoorzieningen inzake elektriciteit en verwarmingsmogelijkheden, sanitair, kookmogelijkheden,...).

De Vlaamse Wooninspectie treedt op tegen verhuurders die deze minimale kwaliteitsvereisten niet respecteren. Tegen hen wordt proces-verbaal opgesteld en kan een herstellvordering ingeleid worden, waardoor ze verplicht zijn om de woning tot op het minimale kwaliteitsniveau te brengen. Indien ze daartoe veroordeeld worden, kan de overheid zelfs in hun plaats en op hun kosten tot renovatie van de woning overgaan. In die zin doet de Vlaamse Wooninspectie aan symptoombestrijding, waarbij de ergste uitwassen van de krotverhuur worden aangepakt. Zolang er onvoldoende kwalitatieve en betaalbare huisvestingsmogelijkheden zijn, zullen verhuurders van krotten immers steeds mensen bereid vinden om de krotten in huur te nemen en zal het fenomeen van de krotverhuur altijd blijven bestaan.

Vooraf het gebrek aan kwalitatieve huisvestingsmogelijkheden tegen betaalbare prijzen is problematisch: werklozen, studenten, mensen die net uit een echtscheiding komen, mensen met zware financiële schulden, grote gezinnen,... Voor deze 'uitersten' (alleenstaanden en grote gezinnen) lijkt het zeer moeilijk om betaalbare én kwalitatieve huisvesting te vinden.

Bovendien is de woonmarkt volop in beweging en wijzigt deze steeds op basis van maatschappelijke ontwikkelingen:

- Gezinsverdunding leidt er toe dat meer woningen moeten voorzien worden.
- Ook nieuw samengestelde gezinnen vragen bijkomende huisvestingsmogelijkheden: voor kinderen die afwisselend bij de moeder en de vader verblijven, moet bij beiden voldoende huisvesting voorzien worden.
- Buitenlandse werkkrachten die tijdelijk in België verblijven (bouw, chemie, landbouw,...) en hier gehuisvest moeten worden, nemen een deel van de woningmarkt in.
- Instroom van burgers uit nieuwe EU-landen (bv. Bulgaren in Gent, Turkse Bulgaren of Roma in Beringen, Genk, Heusden-Zolder,...).
- Ontstaan van nieuwe woonvormen (bv. studenten, pas-afgestudeerden met een job,... die samenhuizen in een eengezinswoning – zie [www.samenhuizen.be](http://www.samenhuizen.be)).
- Opvang van asielzoekers in lokale opvanginitiatieven (uitgebaat of ondersteund door Fedasil).
- Projecten van integratiediensten om asielzoekers, ex-drugsverslaafden, ex-psychoiatrische patiënten,... samen te huisvesten en hen opnieuw te integreren in de maatschappij (de zgn. solidaire woningen).

Deze maatschappelijke tendensen leiden er toe dat de woningmarkt steeds meer onder druk komt te staan, met nog meer mogelijkheden voor krotverhuurders tot gevolg.

Het woonbeleid is niet voldoende gedifferentieerd om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden. Het toepassen van de huidige woningkwaliteitsvereisten op deze woonvormen levert in de praktijk moeilijkheden op.

Volgens de Vlaamse Wooninspectie dient het debat opgestart te worden over hoe met deze evoluties en ontwikkelingen moet omgegaan worden, samen met andere sectoren zoals zorg, sociale sector, ruimtelijke ordening,... Een goede afstemming van verschillende beleidsvelden kan immers leiden tot een integraal woonbeleid. Uitgangspunt blijft daarbij dat de minimale basiskwaliteit voor alle woonvormen moet gegarandeerd blijven.

Bij wijze van voorbeeld zullen we één van de problematieken illustreren.

In hun streven naar winstmaximalisatie proberen verhuurders vaak zo veel mogelijk woonentiteiten te creëren in hun panden. Aangezien het omvormen van het aantal woongelegenheden (al dan niet samengaand met verbouwwerken) op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunningsplichtige handeling is (artikel 4.2.1, 7°), worden door deze verhuurders niet enkel inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet gepleegd, maar eveneens tegen de decretale bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het aanpakken van deze inbreuken op het vlak van ruimtelijke ordening is volledig gerechtvaardigd. Het opdelen van panden is een ruimtelijk relevante handeling, waarover



de vergunningverlenende overheid haar oordeel moet kunnen vellen, bv. op het vlak van woondruk: creëert een opdeling niet te veel druk in de straat, wijk,...? Ook vanuit de bekommernis naar een minimale woningkwaliteit is een aanpak van deze opdelingen waarschijnlijk zeer gewenst: het wijzigen van het aantal woongelegenheden creëert immers vaak problemen op het vlak van de woningkwaliteit. De minimale vloeroppervlakte wordt niet altijd gerespecteerd, woonentiteiten of gemeenschappelijke ruimtes geraken ingesloten en beschikken daardoor niet over voldoende verluchtingsmogelijkheden of hebben geen natuurlijke verlichting, er zijn te weinig elektrische voorzieningen waardoor de elektrische installatie overbelast kan geraken, de sanitaire en keukenfuncties verslijten sneller door het grote aantal bewoners,... Bij de aanvraag van de vereiste stedenbouwkundige vergunning wordt door de vergunningverlenende overheid een toets van de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd en kan ook rekening gehouden worden met de woningkwaliteit. Veel gemeenten beschikken immers over stedenbouwkundige verordeningen waar eisen worden gesteld bij de opsplitsing van panden in meerdere woonentiteiten, precies met de bedoeling om de woningkwaliteit van deze meergezinswoningen te garanderen.

Een strenge aanpak van de onvergunde wijzigingen van het aantal woongelegenheden via de instrumenten uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening draagt dus eveneens bij tot de woningkwaliteitsbewaking.

Daartegenover staat echter dat vele gemeenten een (vergunningen)beleid voeren dat het omvormen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen ontmoedigt en beperkt. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is dit zeker te rechtvaardigen (zie vorige alinea), maar dit neemt niet weg dat er wel degelijk nood is aan betaalbare (en daarom kleine) kwalitatieve woongelegenheden: kleine studio's en ook kamers voor alleenstaanden. Bij de vergunningverlening van deze opdelingen zou een controle kunnen gebeuren, zodat bv. de minimale oppervlakte alvast gerespecteerd wordt. Het onmogelijk maken of beperken van de mogelijkheden om het aantal woonentiteiten te vermeerderen, leidt er toe dat bepaalde eigenaars dit toch doen, waardoor deze opdelingen helemaal aan enige kwaliteitstoets ontsnappen.

O.i. kan daarom enkel een integrale benadering over verschillende beleidsvelden heen een oplossing bieden voor de huidige uitdagingen. Alleen dan zal een recht op menswaardig wonen effectief verwezenlijkt kunnen worden.

## **BIJLAGE 1: Coördinaten Vlaamse Wooninspectie**

### **WOONINSPECTIE Antwerpen**

Mevrouw Krista Van Boeckel  
Lange Kievitstraat 111-113, bus 55  
2018 ANTWERPEN  
TEL. 03-224 61 28  
FAX 03-224 61 05  
inspectie.antwerpen@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Vlaams-Brabant**

Mevrouw Els Van de Beek  
Diestsepoort 6, bus 93  
3000 LEUVEN  
TEL. 016-66 59 60  
FAX 016-66 59 65  
inspectie.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE West-Vlaanderen**

Mevrouw Leen Vervaet  
Werkhuisstraat 9  
8000 BRUGGE  
TEL. 050-44 29 01  
FAX 050-44 28 13  
inspectie.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

*Let op: verhuis gepland eind 2011. Check [www.rwo.be](http://www.rwo.be) voor het juiste adres!*

### **WOONINSPECTIE Oost-Vlaanderen**

Mevrouw Joke de Vreeze  
Gebr. Van Eyckstraat 4-6  
9000 GENT  
TEL. 09-265 46 69  
FAX 09-265 46 94  
inspectie.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

### **WOONINSPECTIE Limburg**

De heer Floriaan Vossen  
Koningin Astridlaan 50, bus 1  
3500 HASSELT  
TEL. 011-74 22 18  
FAX 011-74 22 35  
inspectie.limburg@rwo.vlaanderen.be

### **HOOFDCOÖRDINATOR**

De heer Tom Vandromme  
Koning Albert II-laan 19, bus 22  
1210 BRUSSEL  
TEL. 02-553 72 82  
FAX 02-553 83 65  
tom.vandromme@rwo.vlaanderen.be

## **BIJLAGE 2: Overzicht van het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten per gemeente**

	Panden met proces-verbaal	Entiteiten met proces-verbaal
Aalst	15	36
Aalter	4	4
Aarschot	2	4
Alken	6	23
Antwerpen	88	334
Ardoie	1	1
Arendonk	3	8
As	1	5
Assenede	1	1
Avelgem	3	3
Beernem	1	1
Beerse	16	25
Bekkevoort	2	2
Beringen	6	9
Beveren	2	2
Boortmeerbeek	3	8
Borgloon	7	30
Boutersem	1	20
Brakel	2	7
Bree	5	6
Brugge	5	5
Dendermonde	1	1
Dessel	1	8
Diepenbeek	3	4
Diest	7	15
Dilbeek	7	30
Drogenbos	5	13
Duffel	6	11
Essen	1	1
Gavere	1	1
Geel	6	14
Genk	6	20
Gent	87	234
Gingelom	1	5
Glabbeek	1	2
Grimbergen	2	6
Haacht	2	2
Halen	2	22
Halle	1	1
Ham	2	2
Hamme	24	38
Harelbeke	2	2
Hasselt	8	57
Herk-de-Stad	2	13
Herselt	1	9
Herzele	1	1

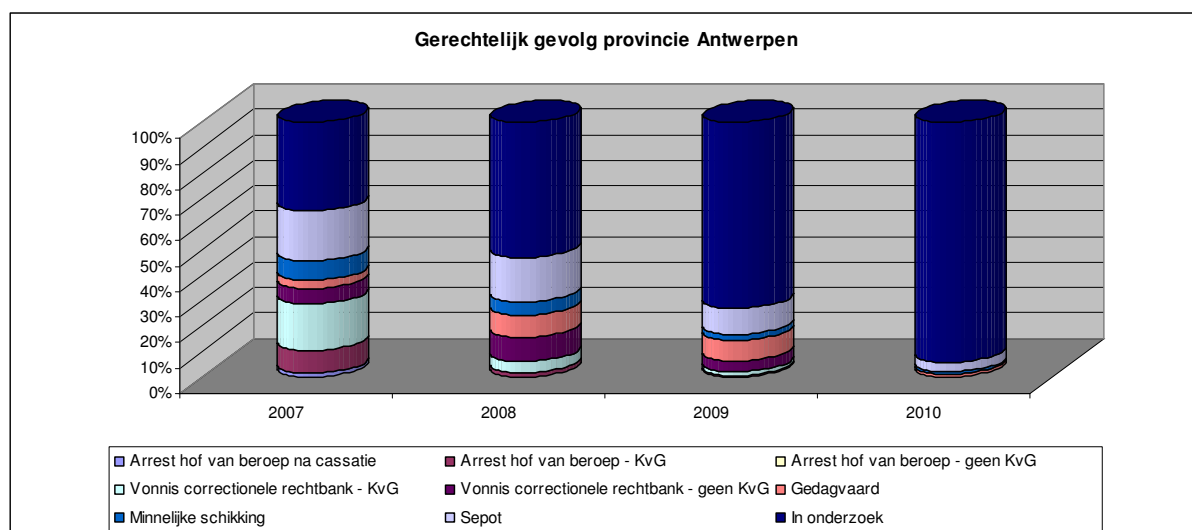
Heusden-Zolder	9	24
Holsbeek	1	1
Hoogstraten	3	16
Houthulst	1	1
Izegem	1	1
Jabbeke	1	2
Kapellen	1	2
Knokke-Heist	2	3
Koksijde	3	4
Kontich	2	5
Kortenberg	1	1
Kortrijk	17	51
Kuurne	2	2
Lanaken	1	2
Landen	3	6
Langemark-Poelkapelle	3	9
Ledegem	1	1
Leuven	29	182
Liedekerke	1	3
Lier	7	8
Lille	6	10
Linkebeek	1	4
Londerzeel	2	2
Lubbeek	1	2
Maasmechelen	19	80
Mechelen	35	68
Meeuwen-Gruitrode	5	12
Melle	1	1
Menen	5	5
Merelbeke	1	4
Nevele	2	4
Niel	1	11
Nieuwerkerken	3	14
Nijlen	1	3
Olen	1	2
Oostende	9	17
Overijse	1	12
Pittem	5	21
Puurs	1	1
Ranst	1	2
Ravels	3	9
Retie	2	12
Riemst	4	14
Rijkevorsel	5	22
Roeselare	5	23
Ronse	1	2
Rumst	1	4
Sint-Gillis-Waas	3	8
Sint-Katelijne-Waver	2	7
Sint-Niklaas	10	22
Sint-Pieter-Leeuw	2	4

Sint-Truiden	19	96
Spiere-Helkijn	1	1
Stabroek	3	3
Staden	1	1
Steenokkerzeel	4	4
Temse	11	11
Ternat	4	4
Tervuren	2	4
Tienen	13	19
Tongeren	1	1
Turnhout	4	11
Vilvoorde	13	56
Vosselaar	2	2
Waarschoot	1	1
Waregem	1	1
Wemmel	2	12
Westerlo	3	7
Wetteren	18	21
Wevelgem	5	26
Wommelgem	3	7
Wuustwezel	1	1
Zaventem	21	125
Zele	10	20
Zichem	2	8
Zoutleeuw	3	3
Zwevegem	2	2
TOTAAL	732	2219

## **BIJLAGE 3: Overzicht van de gerechtelijke opvolging per gerechtelijk arrondissement**

- Gerechtelijk arrondissement ANTWERPEN

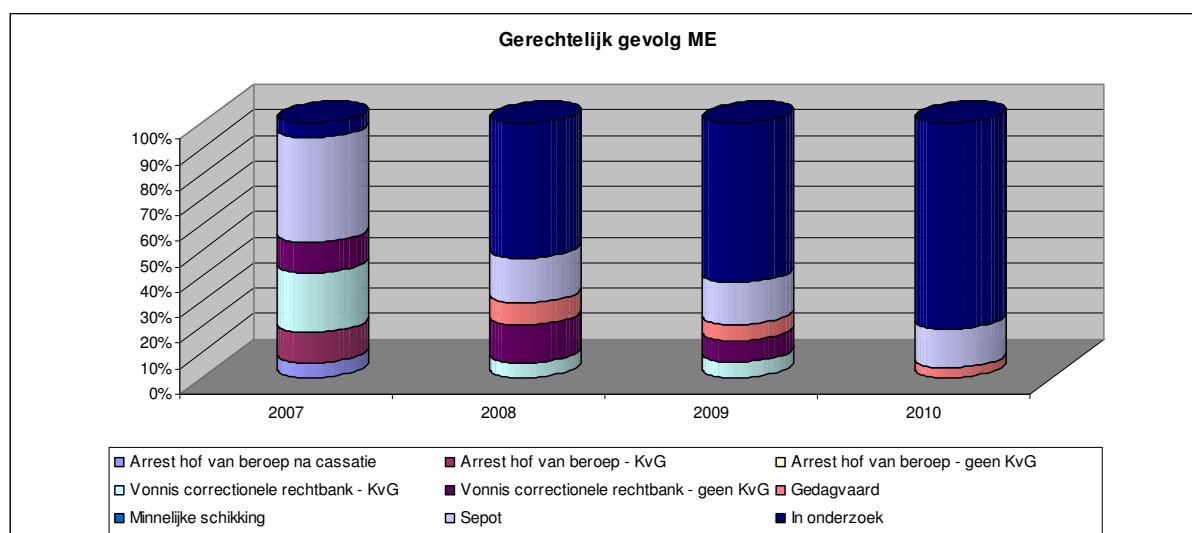
Gerechtelijk gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	1	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	6	2	1	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	12	5	3	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	4	11	8	0
Gedagvaard	2	10	15	2
Minnelijke schikking	5	6	4	1
Sepot	13	20	19	6
In onderzoek	23	61	135	143
<b>TOTAAL</b>	<b>66</b>	<b>115</b>	<b>185</b>	<b>152</b>



Sepotgronden	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0	0
Geen misdrijf	0	1	2	1
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	1	2	2	0
Overlijden verdachte	0	0	1	0
Toestand geregulariseerd	9	9	12	4
Wanverhouding gevolgen strafvervolgung	1	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	2	7	2	1
Pretoriaanse probatie	0	1	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>6</b>

- Gerechtelijk arrondissement MECHELEN

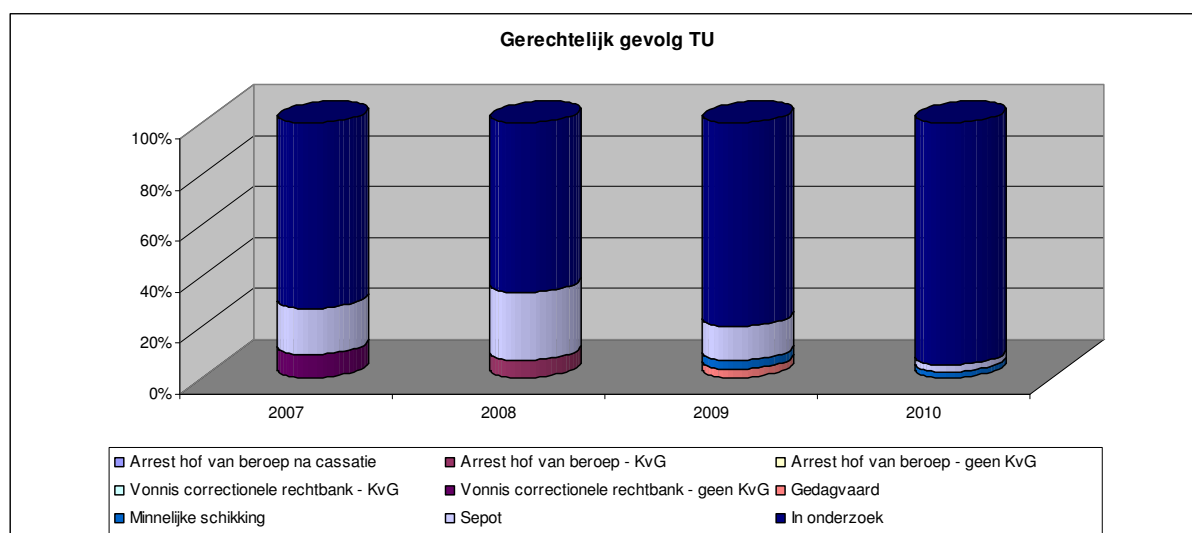
Gerechtelijk gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	1	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	2	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	4	2	3	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	2	5	4	0
Gedagvaard	0	3	3	1
Minnelijke schikking	0	0	0	0
Sepot	7	6	8	4
In onderzoek	1	18	30	21
<b>TOTAAL</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>48</b>	<b>26</b>



Sepotgronden	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	2	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	1	0	1	0
Overlijden verdachte	0	0	0	0
Toestand geregulariseerd	6	4	5	4
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	0	2	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

- Gerechtelijk arrondissement TURNHOUT

Gerechtelijk gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	1	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	1	0	0	0
Gedagvaard	0	0	1	0
Minnelijke schikking	0	0	1	1
Sepot	2	4	4	1
In onderzoek	8	10	24	39
TOTAAL	11	15	30	41

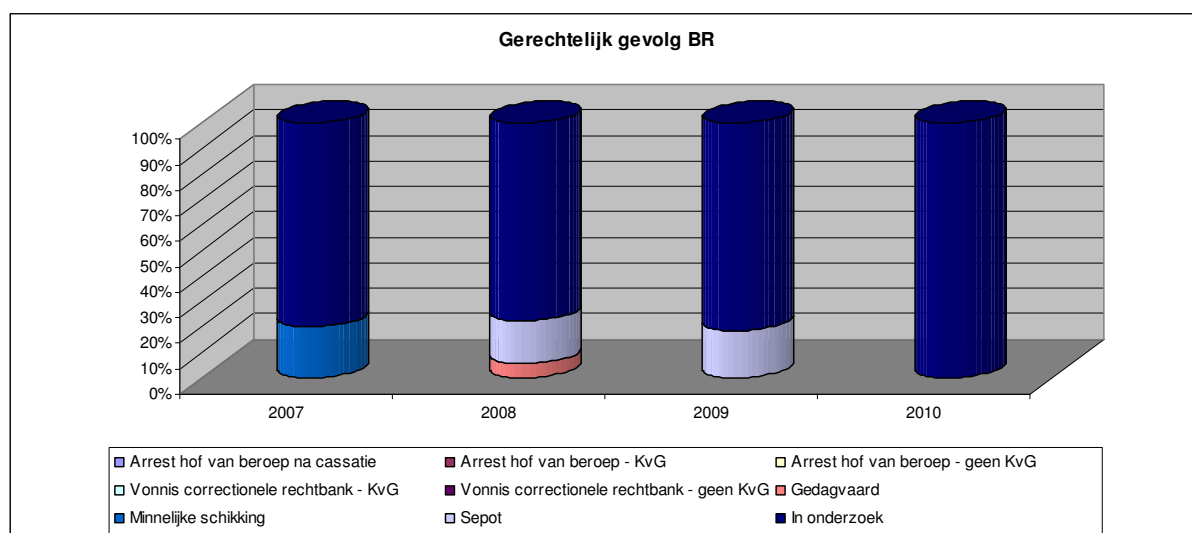


Sepotgronden	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	0	1
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	1	0	0
Overlijden verdachte	0	0	1	0
Toestand geregulariseerd	2	1	2	0
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	0	2	1	0
TOTAAL	2	4	4	1



- Gerechtelijk arrondissement BRUSSEL

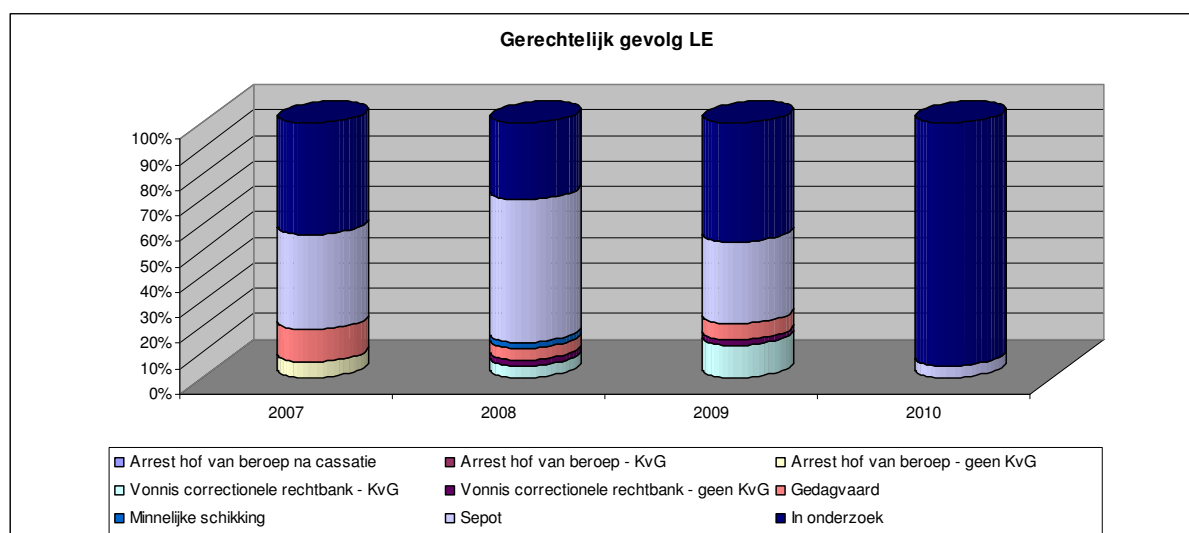
Gerechtelijk gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	0	0	0
Gedagvaard	0	1	0	0
Minnelijke schikking	1	0	0	0
Sepot	0	3	5	0
In onderzoek	4	14	22	21
TOTAAL	5	18	27	21



<u>Sepotgronden</u>	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	0	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	0	0	0
Overlijden verdachte	0	0	0	0
Toestand geregulariseerd	0	1	4	0
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	0	2	1	0
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	0	0
TOTAAL	0	3	5	0

- Gerechtelijk arrondissement LEUVEN

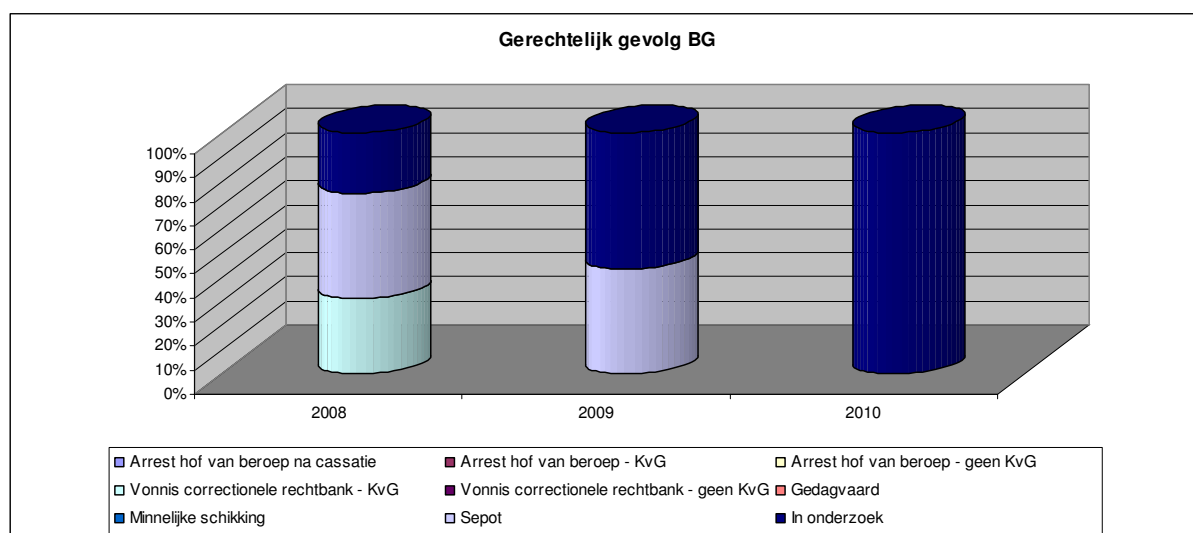
Gerechtelijk gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	1	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	0	2	6	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	1	1	0
Gedagvaard	2	2	3	0
Minnelijke schikking	0	1	0	0
Sepot	6	24	15	2
In onderzoek	7	13	22	41
TOTAAL	16	43	47	43



<u>Sepotgronden</u>	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	0	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	0	0	0
Overlijden verdachte	0	0	0	0
Toestand geregulariseerd	5	22	10	2
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	1	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	1	1	4	0
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	1	0
TOTAAL	6	24	15	2

- Gerechtelijk arrondissement BRUGGE

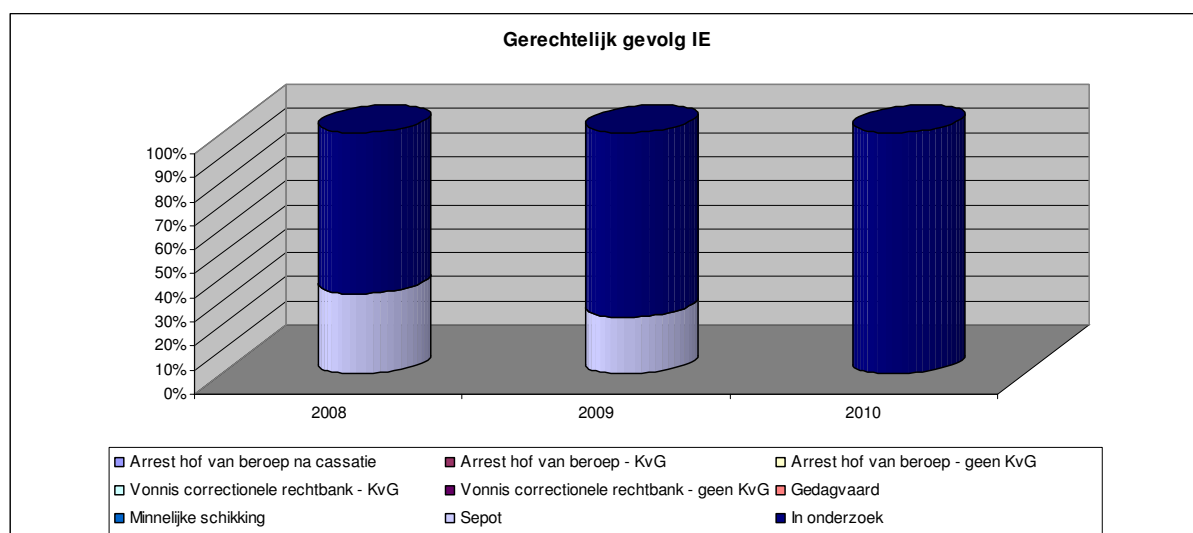
Gerechtelijk gevolg:	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	5	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	0	0
Gedagvaard	0	0	0
Minnelijke schikking	0	0	0
Sepot	7	10	0
In onderzoek	4	13	16
<b>TOTAAL</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>16</b>



<u>Sepotgronden</u>	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	0	0
Overlijden verdachte	0	0	0
Toestand geregulariseerd	4	6	0
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	3	4	0
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

- Gerechtelijk arrondissement IEPER

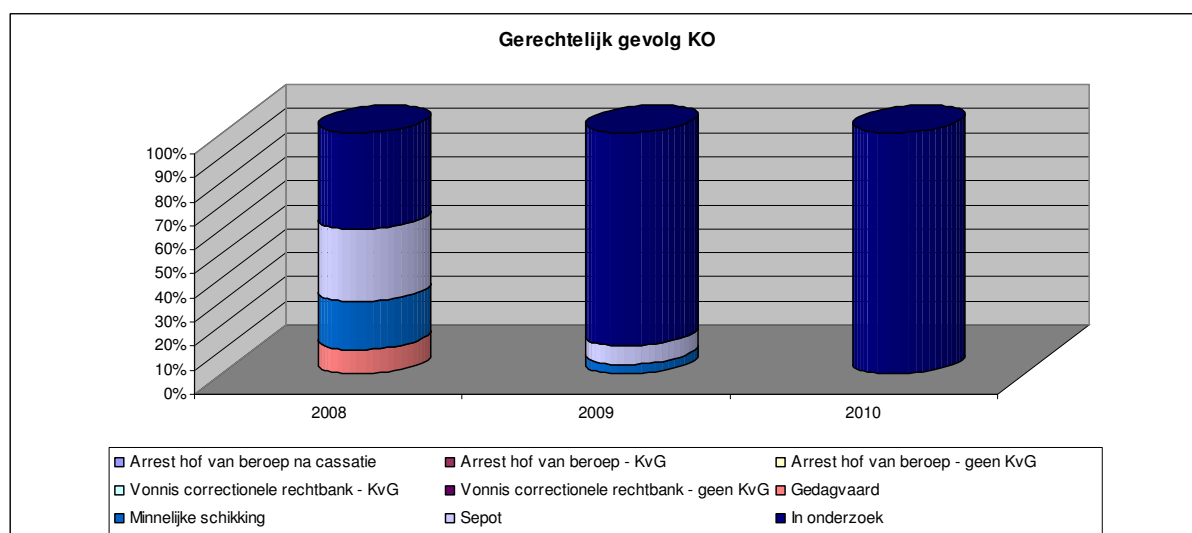
Gerechtelijk gevolg:	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	0	0
Gedagvaard	0	0	0
Minnelijke schikking	0	0	0
Sepot	1	4	0
In onderzoek	2	13	2
TOTAAL	3	17	2



Sepotgronden	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	0	0
Overlijden verdachte	0	0	0
Toestand geregulariseerd	0	3	0
Wanverhouding gevolgen strafvervolg	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	1	1	0
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	0
TOTAAL	1	4	0

- Gerechtelijk arrondissement KORTRIJK

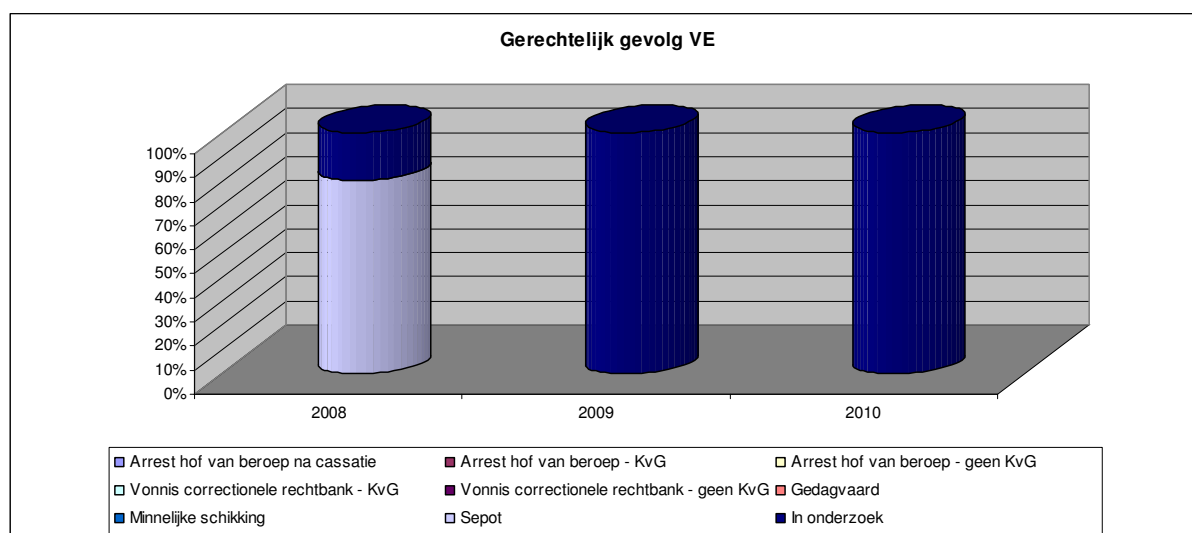
Gerechtelijk gevolg:	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	0	0
Gedagvaard	1	0	0
Minnelijke schikking	2	1	0
Sepot	3	2	0
In onderzoek	4	23	26
<b>TOTAAL</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>26</b>



<u>Sepotgronden</u>	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0
Geen misdrijf	0	1	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	0	0
Overlijden verdachte	0	0	0
Toestand geregulariseerd	3	1	0
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	0	0	0
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

- Gerechtelijk arrondissement VEURNE

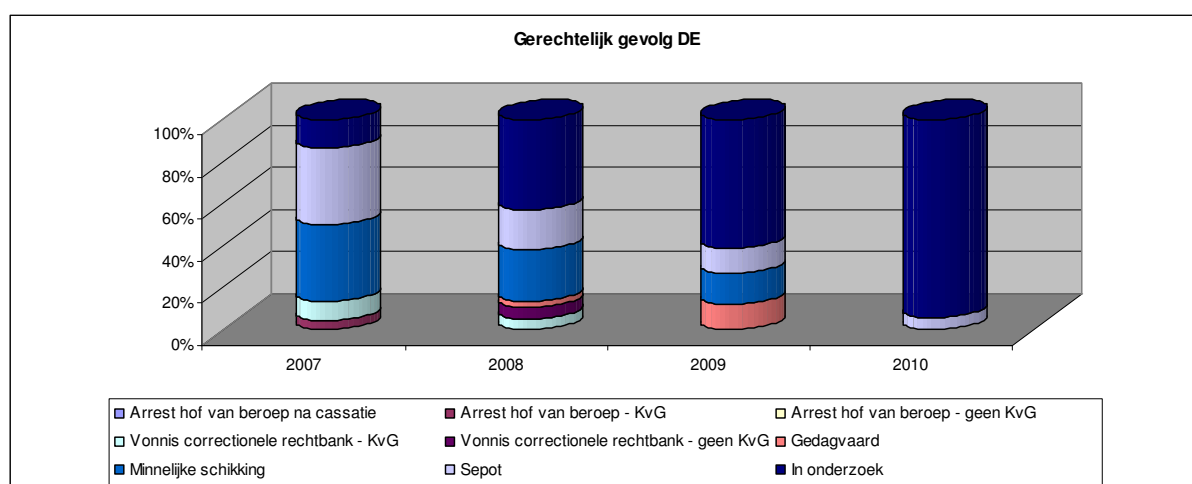
Gerechtelijk gevolg:	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	0	0
Gedagvaard	0	0	0
Minnelijke schikking	0	0	0
Sepot	4	0	0
In onderzoek	1	2	3
<b>TOTAAL</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>



Sepotgronden	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	0	0
Overlijden verdachte	0	0	0
Toestand geregulariseerd	3	0	0
Wanverhouding gevolgen strafvervolgung	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	1	0	0
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- Gerechtelijk arrondissement DENDERMONDE

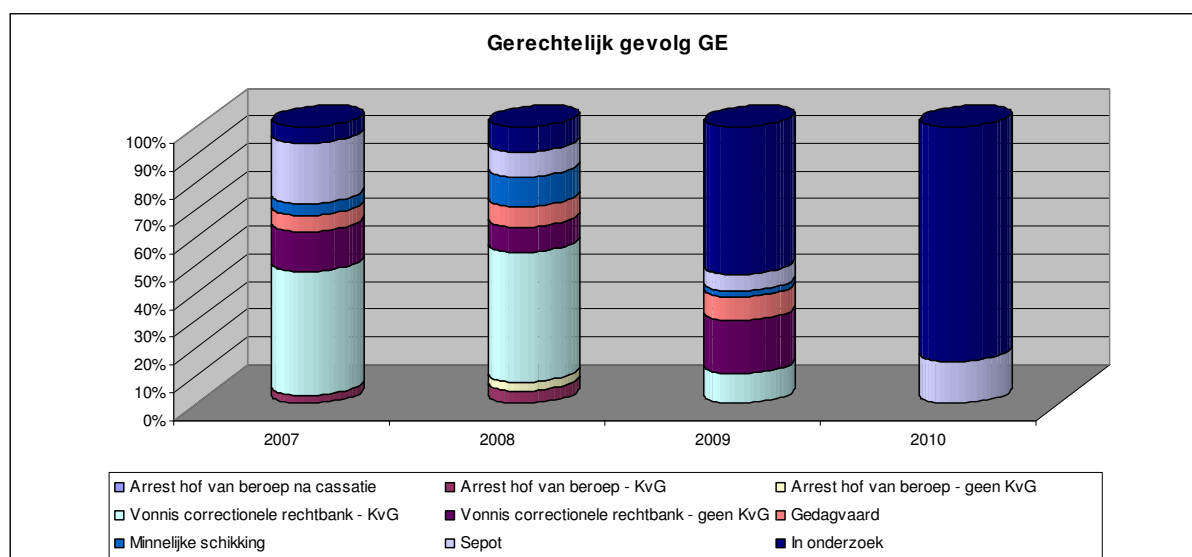
Gerechtelijk gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	1	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	2	2	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	2	0	0
Gedagvaard	0	1	5	0
Minnelijke schikking	8	9	6	0
Sepot	8	7	5	3
In onderzoek	3	16	25	48
TOTAAL	22	37	41	51



Sepotgronden	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	1	0	0
Dader onbekend	0	0	0	0
Geen misdrijf	0	1	0	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	3	1	0	1
Overlijden verdachte	0	0	2	0
Toestand geregulariseerd	2	2	3	2
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning - maatschappelijke verstoring	1	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	1	2	0	0
Verjaring	1	0	0	0
TOTAAL	8	7	5	3

- Gerechtelijk arrondissement GENT

Gerechtelijk gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	2	3	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	2	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	31	31	5	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	10	6	9	0
Gedagvaard	4	5	4	0
Minnelijke schikking	3	7	1	0
Sepot	15	6	3	7
In onderzoek	4	6	25	39
TOTAAL	69	66	47	46

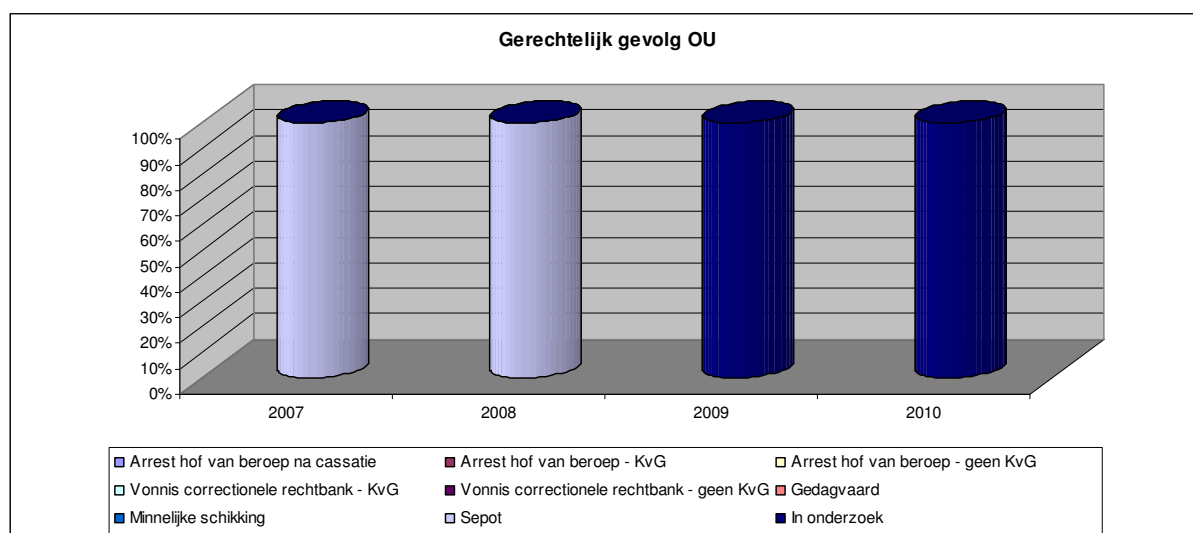


Sepotgronden	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	1	1	0	0
Dader onbekend	1	0	0	0
Geen misdrijf	0	1	0	4
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	1	1	1
Overlijden verdachte	1	0	0	0
Toestand geregulariseerd	8	2	2	2
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	4	1	0	0
TOTAAL	15	6	3	7



- Gerechtelijk arrondissement OUDENAARDE

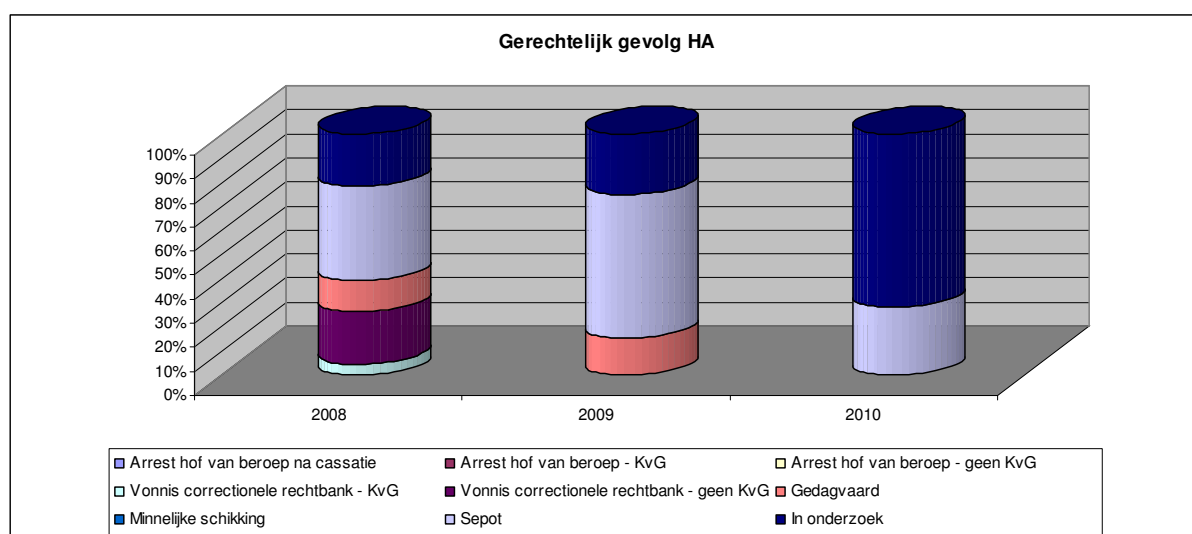
Gerechtelijk gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	0	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	0	0	0
Gedagvaard	0	0	0	0
Minnelijke schikking	0	0	0	0
Sepot	1	3	0	0
In onderzoek	0	0	9	2
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>2</b>



Sepotgronden	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	0	0	0
Dader onbekend	0	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	0	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	0	0	0
Overlijden verdachte	0	0	0	0
Toestand geregulariseerd	1	0	0	0
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	0	0	0
Geen sepotgrond meegegeeld	0	3	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- Gerechtelijk arrondissement HASSELT

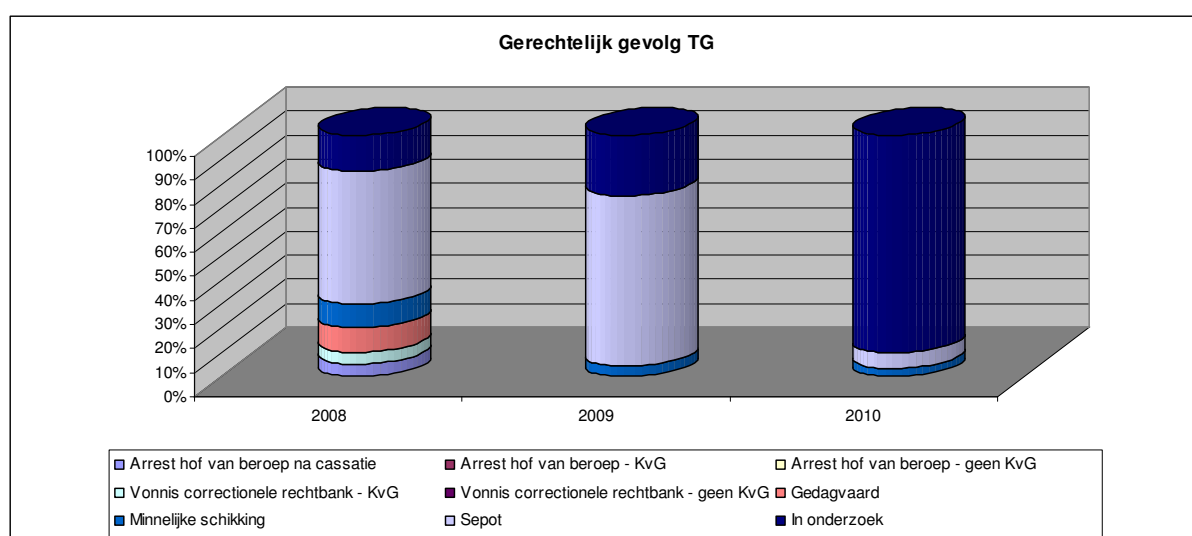
<u>Gerechtelijk gevolg:</u>	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	0	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	1	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	5	0	0
Gedagvaard	3	3	0
Minnelijke schikking	0	0	0
Sepot	9	12	9
In onderzoek	5	5	23
<b>TOTAAL</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>32</b>



<u>Sepotgronden</u>	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	5	8	6
Dader onbekend	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	1
Redelijke termijn overschreden	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	0	1	1
Overlijden verdachte	0	0	0
Toestand geregulariseerd	4	3	1
Wanverhouding gevolgen strafvervolging	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	0	0	0
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

- Gerechtelijk arrondissement TONGEREN

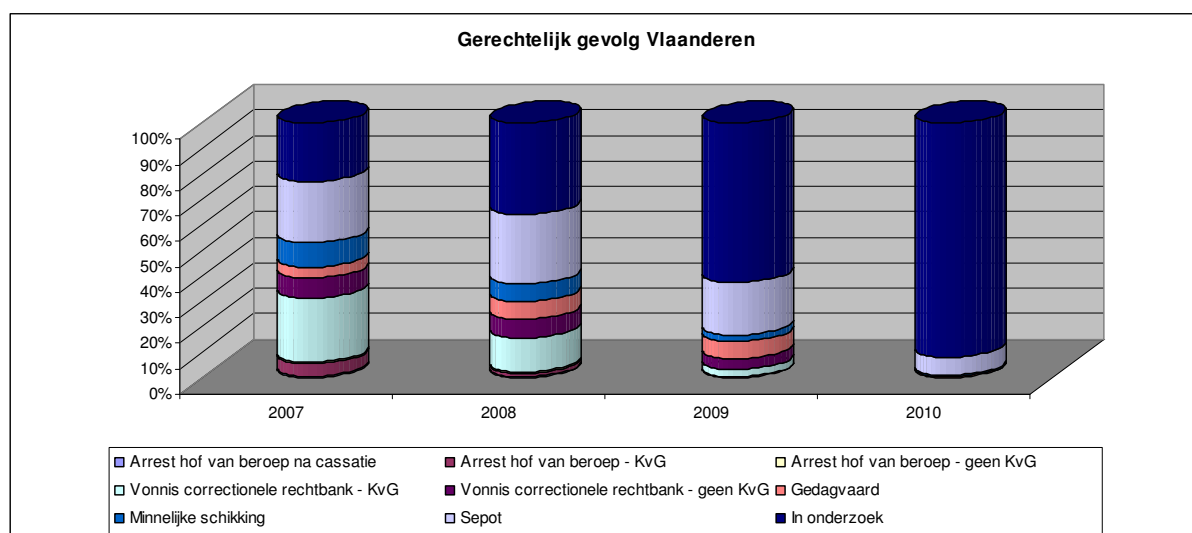
Gerechtelijk gevolg:	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	1	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	0	0	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	0	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	1	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	0	0	0
Gedagvaard	2	0	0
Minnelijke schikking	2	1	1
Sepot	11	17	2
In onderzoek	3	6	28
<b>TOTAAL</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>31</b>



Sepotgronden	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	0	3	1
Dader onbekend	0	0	0
Geen misdrijf	0	0	0
Redelijke termijn overschreden	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	1	1	0
Overlijden verdachte	0	0	0
Toestand geregulariseerd	10	13	1
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	0	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	0	0	0
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>2</b>

- TOTAAL VLAANDEREN

Gerechtigd gevolg:	2007	2008	2009	2010
Arrest hof van beroep na cassatie	1	1	0	0
Arrest hof van beroep - KvG	9	5	1	0
Arrest hof van beroep - geen KvG	1	2	0	0
Vonnis correctionele rechtbank - KvG	45	47	14	0
Vonnis correctionele rechtbank - geen KvG	14	25	18	0
Gedagvaard	8	24	30	2
Minnelijke schikking	17	25	12	2
Sepot	43	95	90	29
In onderzoek	41	125	277	366
<b>TOTAAL</b>	<b>179</b>	<b>349</b>	<b>442</b>	<b>399</b>



<u>Sepotgronden</u>	2007	2008	2009	2010
Andere prioriteiten	1	7	11	7
Dader onbekend	1	0	0	0
Geen misdrijf	0	3	2	6
Redelijke termijn overschreden	0	0	0	0
Onvoldoende bewijzen	4	5	5	3
Overlijden verdachte	1	0	3	0
Toestand geregulariseerd	25	57	56	12
Wanverhouding gevolgen strafvervolgning	2	1	0	0
Geen sepotgrond meegedeeld	8	21	12	1
Toevallige feiten met oorzaak in specifieke omstandigheden	0	0	1	0
Pretoriaanse probatie	0	1	0	0
Verjaring	1	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	<b>90</b>	<b>29</b>