

Gewijzigde prioriteiten voor de Vlaamse Wooninspectie

SITUERING

De Vlaamse Wooninspectie (onderdeel van het agentschap Inspectie RWO) staat in voor de strafrechtelijke handhaving van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten. Als bijzondere inspectiedienst is zij bevoegd om de misdrijven uit artikel 20 Vlaamse Wooncode en artikel 17 Kamerdecreet vast te stellen in een proces-verbaal. Tevens werd aan de wooninspecteurs de bevoegdheid verleend om herstellvorderingen op te stellen (artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode en artikel 17*bis* Kamerdecreet).

Van bij de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie in 2001 werd de nadruk gelegd op de specifieke doelstelling van de Vlaamse Wooninspectie. Zij staat naast de – reeds veel langer bestaande – administratieve handhaving zoals omschreven in artikel 15 Vlaamse Wooncode en is bedoeld als aanvulling op de administratieve handhaving, nl. voor die gevallen waarin de administratieve procedure is geen resultaat biedt (verdere of nieuwe verhuuring na een besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid of constructies niet voor bewoning bestemd) of wanneer onmiddellijk een streng, strafrechtelijk optreden gewenst is (seriële verhuur, zeer slechte woningkwaliteit).

Om die reden wordt van bij het ontstaan van de Vlaamse Wooninspectie gewerkt met een prioriteitenlijst. Deze prioriteiten zijn gebaseerd op boven vermelde principes (aanvullend op de administratieve procedure) en zijn sinds het aannemen ervan ongewijzigd gebleven.

De invoering van de herstellvordering in 2006 (inwerkingtreding in de loop van 2007) heeft tot gevolg dat dossiers meer opvolging behoeven zowel administratief/juridisch als op het terrein. Het aantal door de Wooninspectie gecontroleerde panden is de afgelopen jaren dan ook aanzienlijk 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
7	403	442	1.462
8 ¹	766	787	2.390
9	709	732	2.219
TOTAAL	3.061	3.057	9.657

De sterke stijging van het aantal hercontroles (en controles in het totaal) noopt tot een andere aanpak om te kunnen blijven voldoen aan de verschillende vragen tot optreden. Deze andere aanpak doet zich voor op twee vlakken: bijsturing van de prioriteiten (1) en wijziging van de opvolging van dossiers (2).

¹ Werkjaar 8 telde 15 in plaats van 12 maanden. Bij herberekening naar een werkjaar van 12 maanden komt dit op 613 acties, 630 geverbaliseerde panden en 1.912 geverbaliseerde woonentiteiten.

1. PRIORITEITEN

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

Deze prioriteiten worden voortaan anders omschreven en beperkt tot drie categorieën.

1. Onbewoonbare woningen en ernstig ongeschikte woningen die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden

Voor zowel de onbewoonbare woningen als de ernstig ongeschikte woningen die verder of opnieuw verhuurd worden, geldt dat de administratieve procedure uitgeput is. De eigenaar is via de hoorplicht en het besluit van de burgemeester op de hoogte van de gebreken. Wanneer hij desondanks blijft verder verhuren of opnieuw verhuurt zonder de gebreken te herstellen, is een strafrechtelijke procedure verantwoord.

Deze prioriteit heeft betrekking op de onbewoonbare woningen (dit zijn woningen met een onmiddellijk ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico voor de bewoners) en de ernstig ongeschikte woningen. Dit laatste verwijst naar ongeschikte woningen die dreigen af te glijden naar een onbewoonbaarheid of woningen die zonder maatregelen onbewoonbaar zullen worden.

2. Woningen met gebreken die ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden voor de bewoners

In die gevallen waarin een woning met zeer ernstige gebreken wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld, kan onmiddellijk strafrechtelijk optreden gerechtvaardigd zijn. De administratieve procedure is dan minder geschikt aangezien een herstel van het pand door de eigenaar niet wegneemt dat hij gedurende een langere of kortere termijn een zeer gebrekkig pand ter beschikking heeft gesteld met gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Enkel een strafrechtelijk optreden kan er toe leiden dat de winsten die daarmee gegenereerd werden, afgeroomd worden.

Bij deze prioriteit zal extra aandacht besteed worden aan bepaalde categorieën, waarvan geweten is dat zeer slechte woningkwaliteit er vaker voorkomt. Het uitgangspunt voor

een optreden van de wooninspecteur blijft echter de slechte staat van het pand in kwestie.

Deze categorieën zijn:

- Zonder vergunning opgedeelde woningen
- Constructies niet voor bewoning bestemd
- Constructies voor de huisvesting van seizoensarbeiders
- Seriële eigenaars of eigenaars die op georganiseerde wijze aan krotverhuur doen
- Woningen waarin Roma ondergebracht werden (op basis van het beleidsplan Roma)

3. Optreden op vraag van gerechtelijke instanties

Het optreden op vraag van gerechtelijke instanties (openbaar ministerie of onderzoeksrechter) behoort tot de basistaken van de wooninspecteurs. Indien de gerechtelijke overheden in de uitoefening van hun functie weet krijgen van mogelijke inbreuken op de Vlaamse Wooncode of het Kamerdecreet, kunnen zij via kantschriften of huiszoekingsbevelen onderzoekopdrachten uitschrijven aan de wooninspecteur. Er wordt evenwel gevraagd rekening te houden met de capaciteiten van de wooninspecteurs (bv. bij onderzoek van het patrimonium van een grote eigenaar).

Vragen die gericht worden aan de Vlaamse Wooninspectie en die niet binnen de hogergenoemde prioriteiten vallen, zullen door de wooninspecteur doorgegeven worden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Van overheden die meldingen doen, wordt gevraagd voldoende informatie te geven zodat een inschatting kan gemaakt worden of een optreden binnen de prioriteiten zou vallen.

2. WIJZE VAN OPVOLGING VAN DOSSIERS

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet voorzien uitdrukkelijk in een administratieve procedure en een strafrechtelijke procedure. Beide procedures streven naar een verbetering van de woningkwaliteit, 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.

Om deze reden en om duidelijker te kunnen communiceren naar de burger, zal het onderscheid tussen de administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure strikter gemaakt worden.

Ofwel bouwt de strafrechtelijke procedure voort op de afgeronde administratieve procedure die niet succesvol is gebleken (besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid is definitief (incl.

beroep bij de minister) en de bewoning wordt verder gezet of hervat). In dat geval lopen de administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure naast elkaar.

Ofwel gaat de wooninspecteur ter plaatse op basis van de andere prioriteiten. In dat geval blijft het dossier zuiver strafrechtelijk en wordt de administratieve procedure niet opgestart. Zowel de sanctionering als het streven naar het herstel blijft strafrechtelijk.

Op die manier kan eenduidig naar de burger gecommuniceerd worden door de wooninspecteur (de burger ziet anders door het bos de bomen niet meer doordat hij zowel door de gemeente, door Wonen-Vlaanderen als door de wooninspecteur bevraagd wordt) en doorkruisen beide procedures elkaar niet meer (bv. andere termijnen voor herstel: in de administratieve procedure bedraagt de termijn voor herstel 36 maanden wanneer voor het uitvoeren van de werkzaamheden een stedenbouwkundige vergunning vereist is, terwijl bij een veroordeling tot herstel de rechter maximaal een termijn van twee jaar kan opleggen; bv. herstelplicht tot < 15 strafpunten in de administratieve procedure, terwijl na het opstellen van een herstelvordering integraal herstel vereist is). De Vlaamse Wooninspectie verbindt er zich toe om in deze dossiers steeds een herstelvordering op te stellen en het dossier nooit af te sluiten wanneer het nog > 15 strafpunten telt, waardoor dus steeds minstens het resultaat uit de administratieve procedure wordt bereikt.

Indien na de controle ter plaatse blijkt dat het dossier toch niet binnen de prioriteiten valt, wordt het doorgegeven aan Wonen-Vlaanderen om de administratieve procedure toch op te starten. Er zal dan door de wooninspecteur geen herstelvordering opgesteld worden, zodat de verdere opvolging ook zuiver administratief kan verlopen.

Indien op basis van de bovenstaande principes de administratieve procedure niet wordt opgestart na een controle door de wooninspecteur, mag dat de veiligheid en gezondheid van de bewoners niet in het gedrang brengen. Om die reden engageert de Vlaamse Wooninspectie zich om in geval van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's een verslag met overzicht van de vastgestelde gebreken over te maken aan de gemeente, zodat die de mogelijkheid heeft om de nodige maatregelen te nemen op basis van artikel 135, § 2 N.Gem.

Meer info nodig?

Inspectie RWO
Koning Albert II-laan 19 bus 22, 1210 Brussel
T 02/553 83 62, F 02/553 83 65
inspectie@rwo.vlaanderen.be

Inspectie RWO Antwerpen
Lange Kievitstraat 111/113 bus 55, 2018 Antwerpen
T 03/224 65 82, F 03/224 94 25
inspectie.antwerpen@rwo.vlaanderen.be

Inspectie RWO Limburg
Koningin Astridlaan 50 bus 1, 3500 Hasselt
T 011/74 22 18, F 011/74 22 35
inspectie.limburg@rwo.vlaanderen.be

Inspectie RWO Oost-Vlaanderen
Gebroeders Van Eyckstraat 2-4-6, 9000 Gent
T 09/265 45 11, F 09/265 46 94
inspectie.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Inspectie RWO Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 93, 3000 Leuven
T 016/66 59 60, F 016/66 59 65
inspectie.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be

Inspectie RWO West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
T 050/44 28 01, F 050/44 28 13
inspectie.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be