

PRIORITEITEN  
VLAAMSE  
WOONINSPECTIE

# 1 SITUERING

De Vlaamse Wooninspectie heeft een dubbele taakstelling. Enerzijds is er het optreden op strafrechtelijk gebied tegen de meest ernstige vormen van 'krotverhuur', anderzijds is er het nastreven van herstel.

De strafbaarstelling van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode is zeer breed. Zo volstaat op dit moment 1 gebrek om strafbaar te zijn. Hetzelfde geldt voor het daderschap. Iedereen die op welke manier dan ook meewerkt aan het misdrijf of er de vruchten van plukt, is in theorie strafbaar.

Omdat strafrechtelijke handhaving in principe als ultimum remedium gezien wordt of voorbehouden is voor de ernstigste gevallen, werkt de Vlaamse Wooninspectie als sinds haar oprichting in 2001 met prioriteiten. Door de jaren heen werden deze prioriteiten na monitoring en evaluatie aangepast aan de realiteit. Ook recent werden deze prioriteiten opnieuw geëvalueerd. Dit gaf aanleiding tot onderstaande prioriteiten, zoals deze vanaf 1/1/2019 gelden.

## 2 PRIORITEITEN

### 2.1 ONBEWOONBARE WONINGEN EN ONGESCHIKTE WONINGEN DIE VERDER VERHUURD BLIJVEN OF OPNIEUW VERHUURD WORDEN.

Een van de kernmerken van de Vlaamse Wooninspectie is dat zij ondersteunend kan werken ten opzichte van de administratieve procedure, waardoor zij een aanvulling is op dit traject. Woningen binnen een soepeler administratief kader niet conformeren aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode en daarenboven blijven verder verhuren of opnieuw verhuren, is een moreel element dat ook voor het parket meespeelt in hun vervolgingsbeleid. Het is immers niet meer mogelijk om zich te beroepen op onwetendheid aangezien er een formele kennisgeving is gebeurd. Een strafrechtelijke aanpak is gerechtvaardigd wanneer de administratieve procedure niet het gewenste resultaat oplevert.

Theoretisch komen alle dossiers met een besluit ongeschiktheid en/of bewoonbaarheid in aanmerking in zoverre er nog bewoning is naar aanleiding van verhuur of terbeschikkingstelling, In de praktijk is het strafrechtelijk aanpakken van al deze gevallen niet steeds aangewezen of mogelijk. Om deze reden zijn er intern richtlijnen opgesteld om hiermee op een zo adequaat mogelijk manier om te gaan. De gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten zijn tevens van de richtlijnen op de hoogte gebracht omdat er hier voor hen een belangrijke rol is weggelegd.

////////////////////////////////////  
//

## 2.2 ERNSTIGE GEZONDHEIDS- EN VEILIGHEIDSRISICO'S

In het kader van de aanpak van de meest ernstige gevallen, spreekt het voor zich dat deze categorie van gebreken een prioriteit is voor de Vlaamse Wooninspectie. Ook het parket vindt het type gebreken de belangrijkste trigger om al dan niet over te gaan tot dagvaarden in het dossier. Het statuut van de bewoners (Roma, asielzoeker, seizoenarbeider,...) is geen reden om over te gaan tot vervolging, maar kan worden meegenomen in de strafvordering om eventueel een zwaardere strafmaat te vorderen. Uit eigen monitoring blijkt eveneens dat het statuut of het type van bewoner zelden een doorslaggevende reden is om ter plaatse te gaan. Indien een bewoner zich bevindt in een preciaire sociale toestand, dan wordt dit extra benadrukt in het proces-verbaal.

Het uitgangspunt is steeds de slechte woningkwaliteit, waarbij de wooninspecteurs in bepaalde gevallen in geval van twijfel toch ter plaatse zullen gaan. Dit zijn onderstaande subcategorieën. Uit analyse van de prioriteiten bleek immers dat in dergelijke gevallen vaak ernstige problemen aanwezig waren in het pand. Het is niet de bedoeling dat de Vlaamse Wooninspectie aangesproken wordt in minder ernstige gevallen van slechte woningkwaliteit enkel en allen omdat er praktische belemmeringen bestaan om een controle te kunnen uitvoeren op administratief vlak.

Let wel: het gaat hier niet enkel om onbewoonbare woningen. Ernstig ongeschikte woningen komen eveneens in aanmerking. Het is ook niet noodzakelijk dat de administratieve procedure is doorlopen. Ernstige gevallen zijn strafwaardig en kunnen ook onmiddellijk aan de Vlaamse Wooninspectie worden doorgegeven. Het opstarten van een strafrechtelijk traject verhindert niet dat de administratieve procedure gelijktijdig kan lopen.

### 2.2.1 constructies niet voor bewoning bestemd

Artikel 20 §1, 2<sup>de</sup> lid stelt het verhuren, ter beschikking stellen en te huur stellen van constructies niet voor bewoning bestemd strafbaar. Voor deze constructies is geen administratieve procedure voorzien omdat het hier niet over woning in deze zin van de Vlaamse Wooncode gaat.<sup>1</sup> Dergelijke constructies vertonen gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of functioneren niet behoorlijk. De effectieve inrichting primeert steeds op de stedenbouwkundige bestemming. Veel constructies zijn effectief ingericht als woning en worden ook als woning beoordeeld. Gezien de ernst van dergelijke dossiers blijft het een prioriteit van de Vlaamse Wooninspectie.

Een voorbeeld van dergelijke vorm van huisvesting is de loods met louter slaapvertrekken, zonder de nodige sanitaire installaties. Er wordt geen technisch verslag op gemaakt, maar wel een ruime beschrijving van onder meer de aanwezige veiligheids- en gezondheidsrisico's.

### 2.2.2 Wijzingen aantal woongelegenheden

Het wijzingen van het aantal woongelegenheden zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning is een inbreuk op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Aangezien de voorafgaande controle door de

---

<sup>1</sup> Artikel 2, § 1, 31<sup>o</sup> woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

////////////////////////////////////  
//



