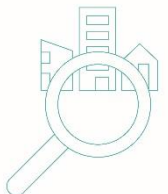


Overzicht

- 1) Situering in handhavingslandschap
- 2) Positionering in Wonen-Vlaanderen
- 3) Wat wordt er gehandhaafd?
- 4) Praktijk
- 5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering
- 6) Bijzondere bepalingen
- 7) Raakvlakken met administratieve procedure
- 8) Wat brengt de toekomst?



1) Situering in handhavingslandschap

- Handhaving van schendingen van de minimale woningkwaliteitsvereisten (VWC + BVR) Vlaamse Wooninspectie

Administratieve en fiscale handhaving (art. 15-19 VWC)



Gemeente en gewest

Stimulerend

O/O-verklaring

Inventarisatie en heffing

Strafrechtelijke handhaving (art. 20 – 20quinquies VWC)



Gewest

Bestraffend/misdrijf

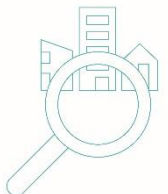
Herstelvorderingen

veroordelingen



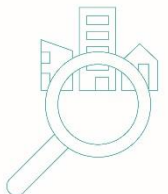
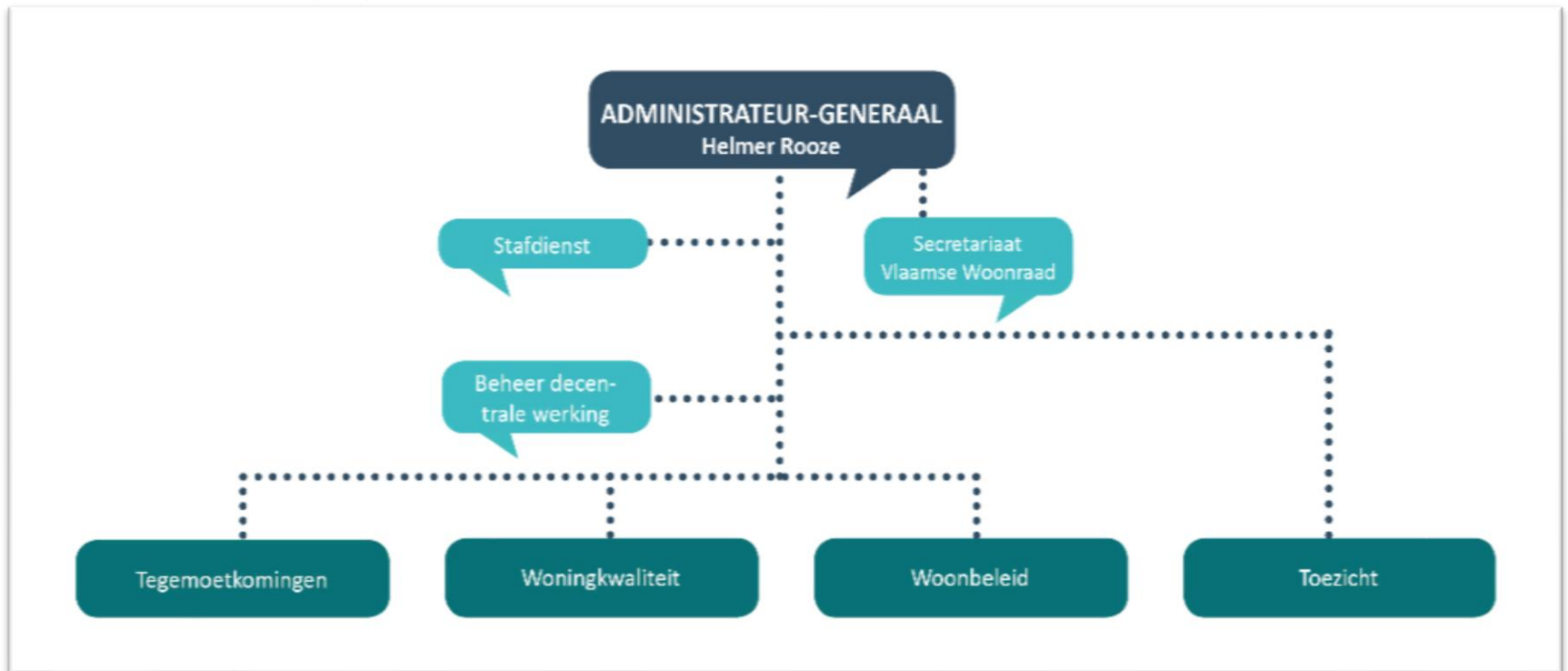
1) Situering in handhavingslandschap

- ▶ Oprichting in 2001: aanpak flagrante inbreuken
→ Enkel verbaliseren
- ▶ Vanaf 9/9/2007: ook vorderen herstel
- ▶ Administratief en strafrechtelijk onderscheiden procedures
→ Raakpunten: zie punt 7
- ▶ Soms aanvullend, soms afzonderlijk
→ Zie prioriteiten

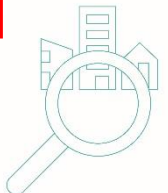
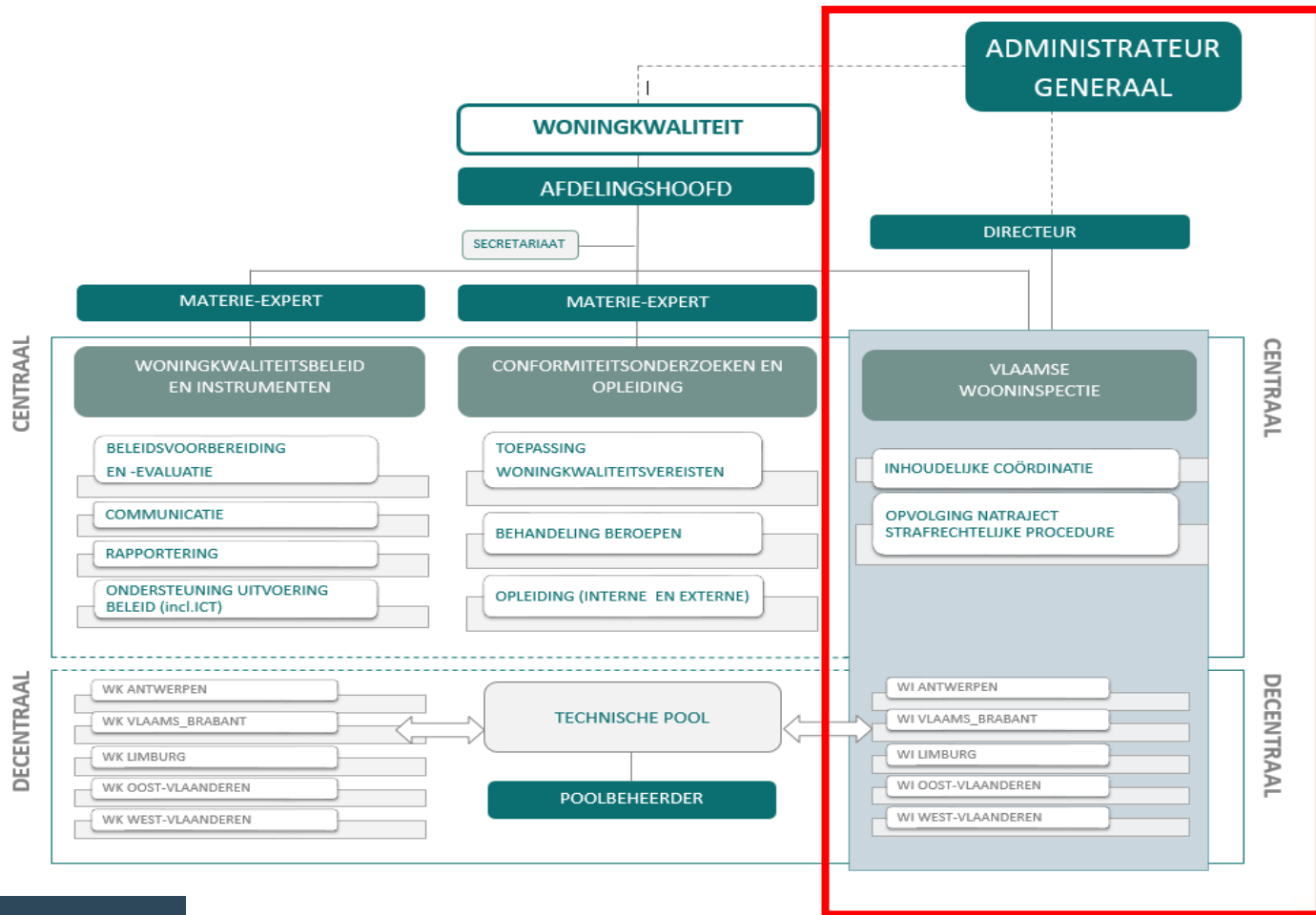


2) Positionering in Wonen-Vlaanderen

► Sinds 1/9/2016

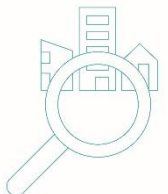


2) Positionering in Wonen-Vlaanderen



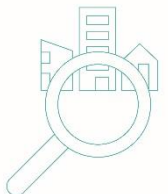
2) Positionering in Wonen-Vlaanderen

- ▶ Afdeling Woningkwaliteit
 - 3 teams
 - 1 afdelingshoofd
 - Directeur Vlaamse Wooninspectie valt rechtstreeks onder administrateur-generaal
 - Afdelingshoofd en directeur WI zetelen in directiecomité
- ▶ Decentraal:
 - Team 1 en 2: lokaal diensthoofd
 - Team 3 (WI): rechtstreekse centrale aansturing



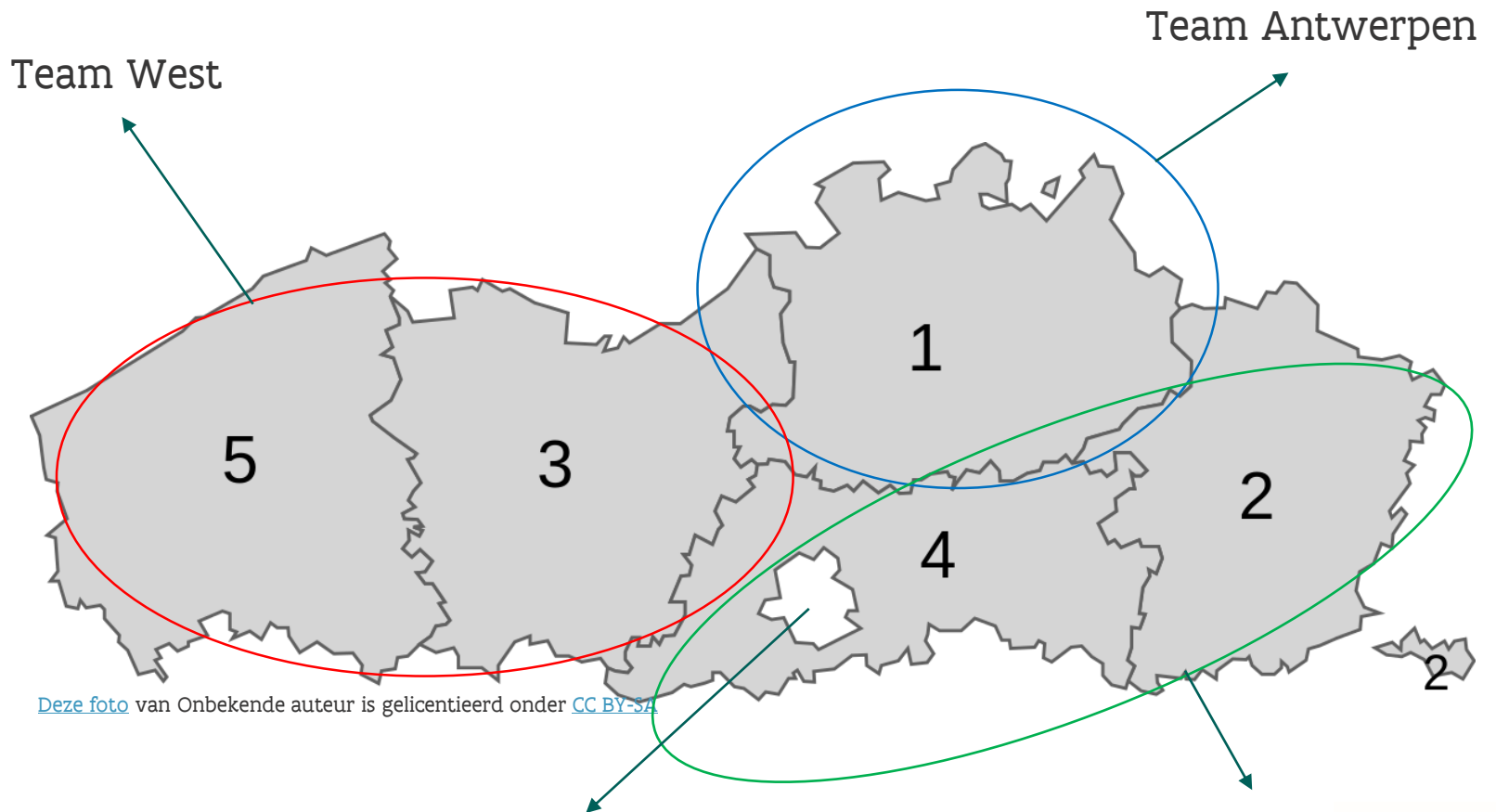
2) Positionering in Wonen-Vlaanderen

- ▶ Administratieve en strafrechtelijke handhaving in 1 afdeling
 - Andere accenten en uitgangspunten
 - Maar ook voordelen
 - kernstaf
- ▶ Belangrijk: waarborgen autonomie en onafhankelijkheid WI
 - Intern protocol als bijlage van organisatiebesluit



2) Positionering in Wonen-Vlaanderen

Team WI



Deze foto van Onbekende auteur is gelicentieerd onder [CC BY-SA](#)



2) Positionering in Wonen-Vlaanderen

Team WI

▶ Team West

- 3 (4) wooninspecteurs
- 1 verbalisant
- 1 administratieve medewerker

▶ Team Antwerpen

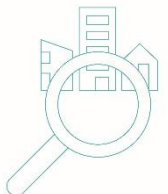
- 3 wooninspecteurs
- 1 verbalisant
- 1 administratieve medewerker

▶ Team Vlabralim

- 2 wooninspecteurs
- 1 verbalisant (1/2 VTE)
- 2 administratieve medewerkers

▶ Team Brussel

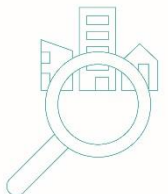
- 3 wooninspecteurs
 - 1 directeur
 - 1 inhoudelijke coördinator
- 1 administratieve medewerker (1/2 VTE)



2) Positionering in Wonen-Vlaanderen

Team WI

- ▶ Centrale aansturing
 - Operationeel: directeur
 - Inhoudelijk: inhoudelijk coördinator
 - ▶ Teams decentraal (terrein, voortraject)
 - Zelforganiserend
 - Flexibel
 - ▶ Team BXL (natraject)
 - Juridische opvolging
 - × Rechtbank, uitvoering, invordering
 - ▶ Woningcontroleurs
 - Gezamenlijke pool
- ▶ Volledige dossieropvolging
 - Overleg centraal-decentraal
 - Engagement
 - Minder tijdverlies
 - ▶ COWI (2-maandelijks)
 - ▶ Teamoverleg (directeur + decentraal)



3) Wat wordt er gehandhaafd?

Dubbele taakstelling

bestrafen

herstel



3) Wat wordt er gehandhaafd?

Wat is strafbaar?

- Verhuren, te huur stellen, ter beschikking stellen
- Rechtstreeks of als tussenpersoon
- Woning (in de feiten)
- Met het oog op bewoning
- Die niet voldoet aan art. 5 VWC

- Verhuren, te huur stellen, ter beschikking stellen
- Rechtstreeks of als tussenpersoon
- Roerend of onroerend goed
- Niet hoofdzakelijk voor bewoning bestemd
- Met het oog op bewoning
- Ondanks veiligheids – of gezondheidsrisico of afwezigheid/slecht functioneren basisnutsvoorzieningen (CNVBB)

Art. 20 VWC

- O/O-verklaring is niet noodzakelijk!
- Strafbaar vanaf 1 strafpunt
- Zeer brede strafbaarstelling
- Geen huisjesmelkerij

Dag van het Lokale Woonbeleid



3) Wat wordt er gehandhaafd?

Constitutieve elementen van het misdrijf

Materieel element

- Uiterlijk waarneembare verschijning van de verboden handeling

Moreel element

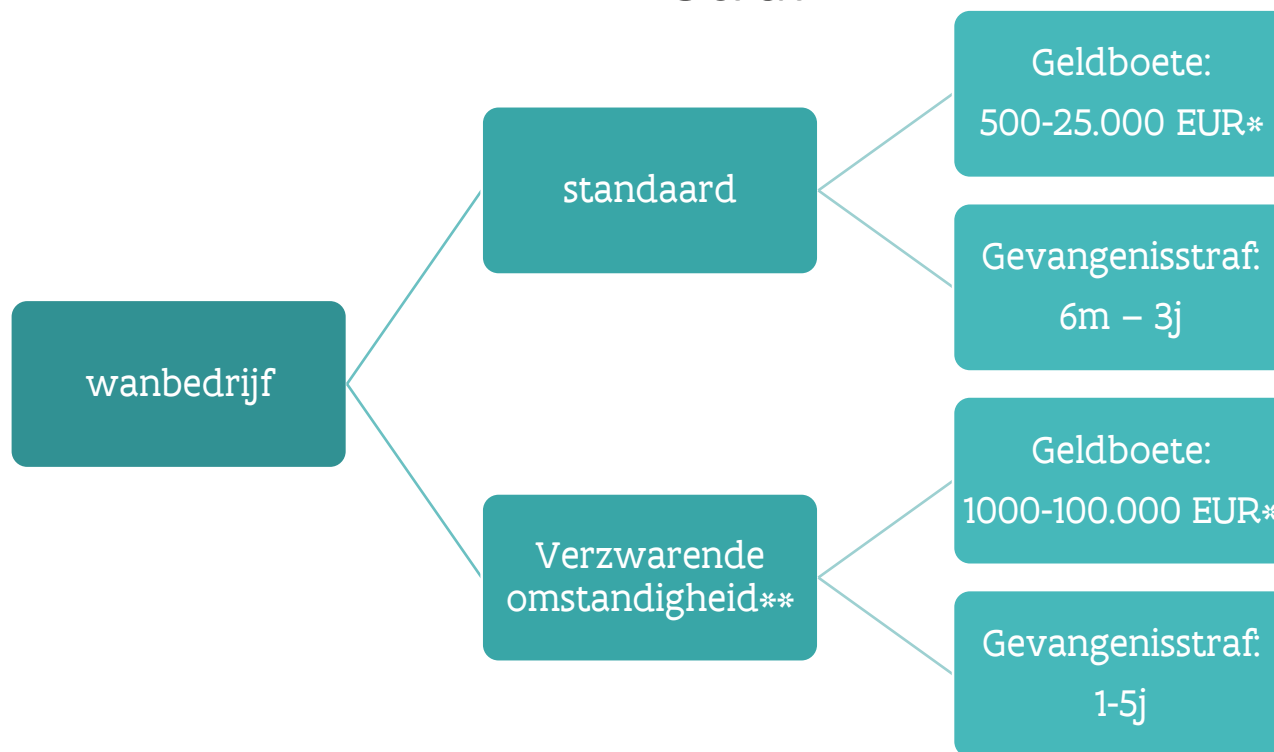
- De schuld
 - ✓ Opzet: doelgerichte wil
 - ✓ Onachtzaamheid: gebrek aan voorzorg, kunnen weten
 - ✓ Schuld door wetsinbreuk

onopzettelijk



3) Wat wordt er gehandhaafd?

Straf



* Opdecimen (X 8)

** gewoonte of deelneming van hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging



3) Wat wordt er gehandhaafd?

Wie?

Wooninspecteur

- Officier van gerechtelijke politie (OGP)
 - ✓ Grote autonome opsporings – en vaststellingsbevoegdheid
 - ✓ Optreden openbare macht vorderen
- Hulpofficier van de procureur des Konings
 - ✓ Vaststelling obv heterdaad
 - ✓ Huiszoekingen op vraag van onderzoeksrechter

Verbalisant

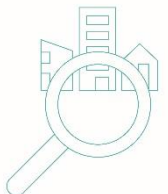
- Agent van gerechtelijke politie (AGP)
 - ✓ Verlenen bijstand aan OGP
 - ✓ Vaststellen



4) De praktijk



Vlaanderen
is wonen



4) De praktijk

► Melding

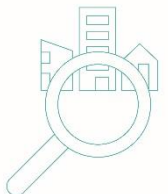
→ Rechtstreeks bij WI (telefoon, mail,...)

→ Meldpunt woningkwaliteit

× Via VLOK of mail (woningkwaliteit.provincie@vlaanderen.be)

× Afweging ikv juiste spoor

× 2017: 114 nieuwe dossiers via meldpunt (1/3)

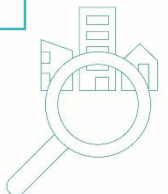
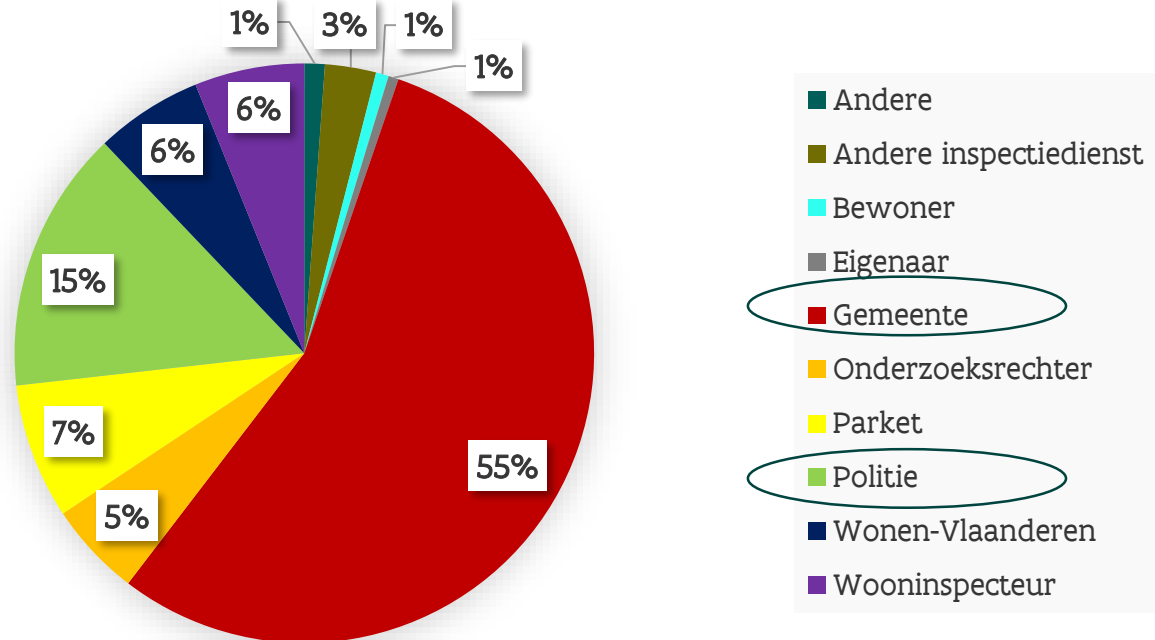


4) De praktijk

► Analyse melding (1/7)

→ Oorsprong en betrouwbaarheid

Initiatief - aanvankelijke acties (2017)



4) De praktijk

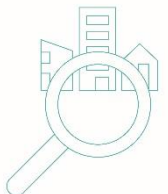
▶ Analyse melding (2/7)

→ Misdrijf?

- × 'krotverhuur'
- × Woning of CNVBB
- × Aanwijzingen van gebreken (evenredigheid)

→ Opzoeken

- × VLOK/historiek dossier
- × Rijksregister, Vlabel, Geopunt,...
- × Navraag bij politie, gemeente,...

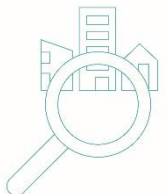


4) De praktijk

▶ Analyse melding (3/7)

→ Toets aan prioriteiten

- × 1 gebrek volstaat, maar:
- × Focus op ernstigste gevallen van 'krotverhuur'
- × Nieuwe prioriteiten sinds 1/1/2019
 - Na analyse evaluatie
- × Zie [website](#)



4) De praktijk

► Analyse melding (4/7)

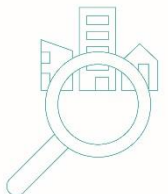
→ Prioriteiten sinds 1/1/2019 (1/2)

→ (her)verhuur na o/o-verklaring

- × Aanvullend bij administratieve procedure
- × Geen automatisme -> dossiergebonden aanpak
- × Actief optreden van gemeente
 - Zie [richtlijn](#) op de website

→ Ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's

- × 4 triggers
 - CNVBB
 - Niet-vergunde opdelingen
 - Seriële verhuur
 - Op basis van type gebreken



4) De praktijk

▶ Analyse melding (5/7)

→ Prioriteiten sinds 1/1/2019 (2/2)

→ Op vraag van het gerecht

× Inherent aan functie

→ Gecoördineerde acties

× Globale aanpak probleem

→ Verschillende inspectiediensten, gemeente, politie,...

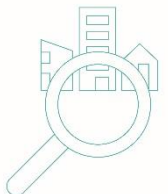
→ Wel probleem WK nodig

× Ad hoc

→ Specifieke éénmalige actie

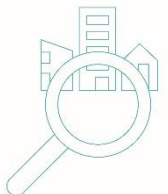
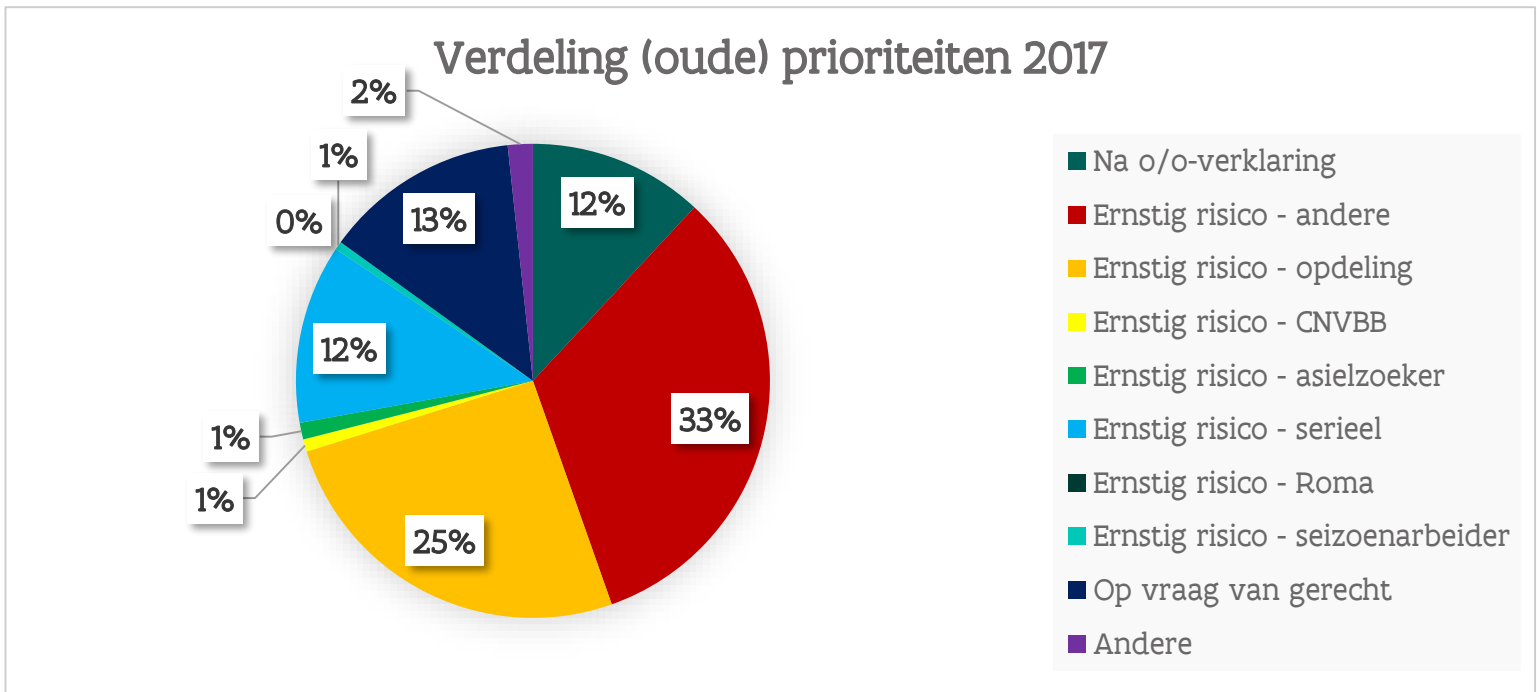
× Structureel

→ ARIEC, Kanaalplan, Flexacties



4) De praktijk

► Analyse melding (6/7)



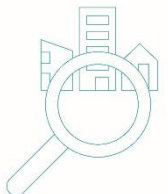
4) De praktijk

► Analyse melding (7/7)

- Check toestand RO
- Niet prior: gemeente of administratieve procedure
- Wel prior: inplannen



Bron: <https://www.teamplan.com/nl/>



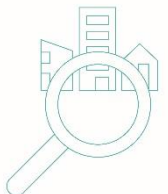
4) De praktijk

► Voorbereiding

- In agenda
- Toewijzen controleur door poolverantwoordelijke
 - × Prioritair boekingsrecht
- Indien nodig afspraken met partners
 - × Gemeente
 - × Politie
 - × RSZ-inspectie
- gerechtstolk voorzien
- Toestemmings- en verhoorformulieren in juiste taal
- Tekst doel controle in juiste taal



<https://arabischcentrum.nl/product/tolk-arabisch/>



4) De praktijk

▶ Onderzoek ter plaatse

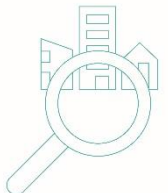
→ Aanvankelijke actie

× wooninspecteur en woningcontroleur

→ Onaangekondigd

× Eigenaar/verhuurder niet op de hoogte

→ Aanmelden met reden controle



4) De praktijk

▶ Onderzoek ter plaatse

→ Toegang verkrijgen

- × Toestemming via toestemmingsformulier
- × Heterdaad (OGP)
- × Visitatiebevel via politierechtbank
- × Huiszoekingsbevel (onderzoeksrechter)

→ Identificatie aanwezig

→ Controle door woningcontroleur

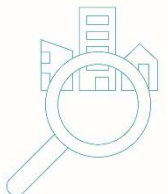
→ Verhoor bewoner door WI

- × Als getuige (Salduz-rechten)
- × Als bewoner overtreder: afbreken wegens andere rechten

→ Info over procedure en vervolg



© Can Stock Photo - 8281077
<https://www.canstockphoto.nl/huiszoeking-8281077.html>



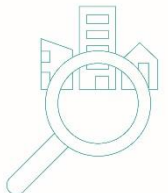
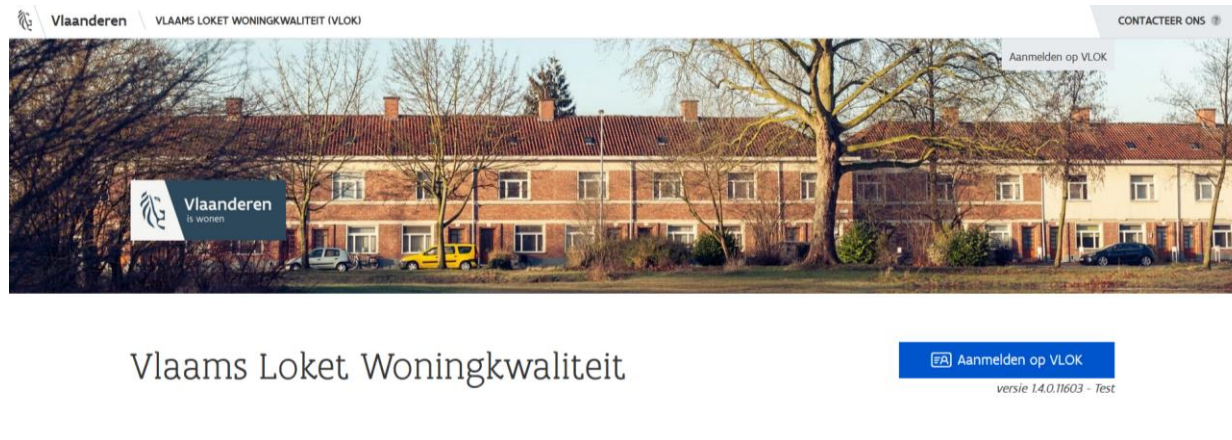
4) De praktijk



4) De praktijk

► Verwerking vaststellingen (1/3)

- Aanmaken pand in VLOK
- Gemeente op de hoogte brengen
- Woningcontroleur verwerkt vaststellingen in VLOK
- Wooninspecteur of verbalisant valideert



4) De praktijk

▶ Verwerking vaststellingen (2/3)

→ Aanmaken pv in VLOK

× Objectieve vaststellingen opnemen

→ Eigenaars/overtreder

→ Reden onderzoek

→ Huiszoeking

→ Vaststellingen

▶ Plaatsgesteldheid

▶ Technisch

→ Verhuring/terbeschikkingstelling

→ Vermogensvoordeel

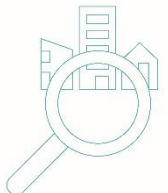
→ Inlichtingen

→ Feit (inbreuk + kwalificatie)

→ Bijlagen



Naar parket



4) De praktijk

▶ Verwerking vaststellingen (3/3)

→ Opmaken herstellvordering

- × Voorblad (eigenaar + overtreder)
- × Historiek van het dossier
- × Vordering tot herstel
- × Motivering

→ Regelgeving

→ Noodzaak tot herstel

→ Wijze van herstel

→ Modaliteiten

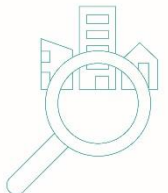
- ▶ Termijn
- ▶ Dwangsom
- ▶ Machtiging tot ambtshalve uitvoering + terugvordering herhuisvestingskosten

Naar overtreder

Naar parket



<https://www.bewustverbruiken.be/artikel/wij-repareren>



4) De praktijk

► Verhoor

- Uitnodiging
 - × Meedelen rechten (Salduz III)
 - O.m. recht op overleg met en bijstand van advocaat
 - Advocaat: enkel rechten waarborgen, geen verklaringen
- Betrokkene moet zelf aanwezig zijn
- Peilen naar schuldinzicht
- Peilen naar herstelintentie
- Info over verdere verloop
- Afschrift aan verhoorde
- pv

Naar parket



<https://www.simonvanderaa.nl/asega/jur-publicaties/de-aanwezigheid-van-een-advocaat-tijdens-het-politieverhoor>



4) De praktijk

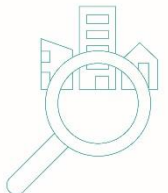
▶ Opvolging (1/2)

→ Op vlak van herstel

- × Intenties eigenaar (om de 6 maanden)
- × Informeren nieuwe eigenaar en opvolgen

→ Melding herstel

- × Navragen effectieve uitvoering
- × Controle door verbalisant
 - Afspraak maken
 - Toestemming te regelen door eigenaar/overtreder
 - Betaling hercontrole controleren
- × pv opmaken
 - Herstel: WI maakt pv van uitvoering
 - Geen herstel: brief resultaten hercontrole



4) De praktijk

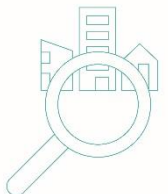
▶ Opvolging (2/2)

→ Strafrechtelijk gevolg

- × Dossier via WI BXL naar advocaat

- × Wachten op beslissing parket
 - Dagvaarden
 - Sepot/minnelijke schikking/praetoriaanse probatie
 - ▶ Opvolgen herstel (brief laatste kans)
 - ▶ Doorgeven voor burgerlijke dagvaarding

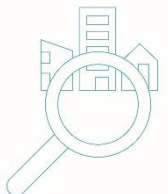
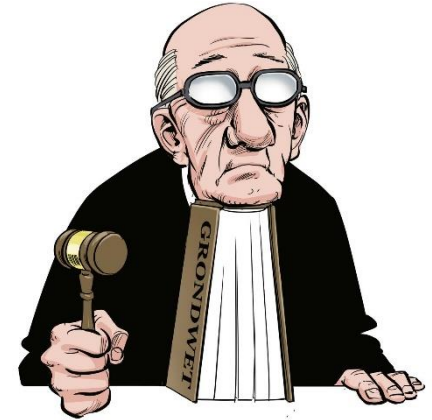
- × Hercontrole op vraag rechter of parket



4) De praktijk

► Behandeling in BXL

- Dossier naar advocaat sturen
- Bij dagvaarding: instructie aan advocaat
- Bij veroordeling
 - × Betekenen
 - × Wettelijke hypotheek
 - × Opvolgen herstel
 - × Na hersteltermijn: dwangsom invorderen (beslag,...)
 - × Uitvoeringsgeschillen
- Geen strafrechtelijke dagvaarding en geen herstel: burgerlijke dagvaarding
- Communicatie met derden
 - × Notaris
 - × Advocaten tegenpartij
 - × Deurwaarder



5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

► Herstelvordering (1/3)



5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

► Herstelvordering (2/3)

Herstel van de gebreken

- 0 strafpunten
- Rookmeldersverplichting
- Bezettingsnorm

Herbestemming of sloop

- Indien herstel niet mogelijk (bvb schending RO)
- Herbestemming: conform VCRO naar niet-woonfunctie
- Sloop: tenzij verboden door wet, decreet of reglement



5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

► Herstelvordering (3/3)

- Accessorium (aanslag) strafvordering
- Burgerlijk karakter
 - × Geen 'straf'
- Teruggave aan algemeen belang
- Kan ook via burgerlijke rechter
- Modaliteiten: dwangsom en hersteltermijn (max. 2 jaar)
- 'In rem'
- Kan voor hele pand
- Opgenomen op [register van herstellvorderingen](#)
- Ook CBS of rechter ambtshalve



5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

► Veroordeling (1/3)

- Dagvaarding door parket
 - × Overschrijving op kantoor rechtszekerheid
- Definitieve veroordeling:
 - × Overschrijving op kantoor rechtszekerheid
- Rechter bepaalt
 - × Strafmaat, herstelverplichting en modaliteiten
- Inschrijven wettelijke hypotheek



<https://lectrr.be/nl/tags/vonnis>



5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

► Veroordeling (2/3)

Beveelt dat aan het pand gelegen [redacted] kadastraal gekend als [redacted] en andere bestemming moet worden gegeven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de woning moet worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decreetale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van tien maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 150 EURO per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

Zegt dat de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te Antwerpen in geval het vonnis niet ten uitvoer wordt gelegd, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te Antwerpen de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hem gekozen plaats.

- Herstelmaatregel
- Hersteltermijn (max 2j)
- Dwangsom

- Machtiging tot ambtshalve uitvoering op kosten van de veroordeelde -> recht tot nemen wettelijke hypotheek

- Ook: machtiging verhalen herhuisvestingskosten



5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

► Veroordeling (3/3)

VEROORDEELT :

• beklaagde XXXXXXXXXX hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen I, II, III, IV tot een hoofdgevangenisstraf van ZES MAANDEN en tot een geldboete van VIJFHONDERD EUR.

Verplicht veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van 25 EUR, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 25 december 2016, vermeerderd met 70 decimes, en gebracht op 200 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende 173,15 EUR op heden en, bij toepassing van artikel 91 van het KB van 28 december 1950, tot een vergoeding van 51,20 EUR.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 28/12/2011 de geldboete van 500 EUR, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete 3000 EUR bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden voor de geldboete van 500,- EUR;

oOo

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, lastens beklagde, namelijk 3200 euro, zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen conform artikel 42-3° en 43 bis van het Strafwetboek.

- Gevangenisstraf
- Geldboete (staat) + opdecimes
- Verplichte bijdrage slachtofferfonds
- Vaste vergoeding (kosten)
- Bijzondere verbeurdverklaring (huurgelden)

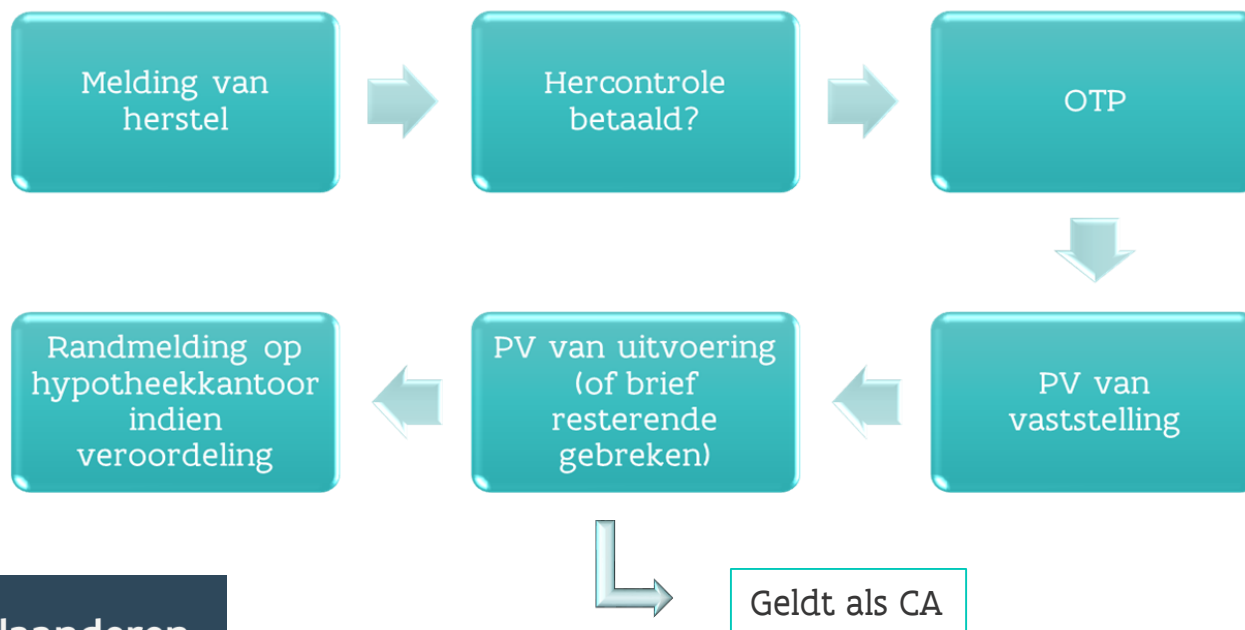


5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

► Uitvoering (1/3)

→ Melding van herstel noodzakelijk

× Check naar reëel en integraal herstel



5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

▶ Uitvoering (2/3)

→ Pv van uitvoering

Voor veroordeling

- **Geen schending RO**
 - ✓ Vordering herstel gebreken:
 - Uitgevoerd als 0 strafpunten, bezettingsnorm + rookmelders OK
- **Schending RO:**
 - ✓ Vordering herbestemming/sloop:
 - Uitgevoerd als:
 - ❖ herbestemming/sloop,
 - ❖ of gebreken hersteld, bezettingsnorm en rookmelders OK, zelfs als RO niet OK (!)

Na veroordeling

- **Geen schending RO**
 - ✓ Veroordeling herstel gebreken:
 - Uitgevoerd als 0 strafpunten, bezettingsnorm + rookmelders OK
- **Schending RO:**
 - ✓ Veroordeling herbestemming/sloop:
 - Uitgevoerd als herbestemming/sloop



5) Herstelvordering, veroordeling en uitvoering

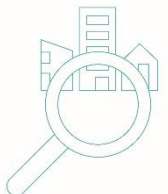
► Uitvoering (3/3)

→ Alternatief

- × Terugkeren naar eerder vergunde situatie + 0 strafpunten (indien woning)
- × Aanvragen renovatievergunning + uitvoeren + 0 strafpunten (indien woning)

→ Geen uitvoering:

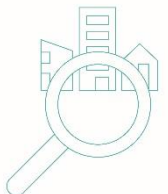
- × Bewoning stoppen
- × Strippen
- × Aanvragen vergunning
- × Gedeeltelijk herstel



6) Bijzondere bepalingen

► Overdracht zakelijk recht op goed met herstelvordering

- Informatieplicht overtreder art. 20quinquies bij verkoop
- Na veroordeling: afzonderlijke akte 20quater nieuwe eigenaar
- Voor veroordeling: nieuwe eigenaar moet gedogen
 - × Overdracht maakt geen einde aan herstelplicht
- Overtreder blijft steeds gehouden tot herstel
 - × Clausules tussen koper en verkoper niet tegenstelbaar aan uitvoerende overheid
 - × Dwangsom blijft steeds tav overtreder



7) Raakvlakken met administratieve procedure

▶ Onafhankelijke procedures

- Besluit o/o geen constitutief element
- Schending hoorplicht werkt niet door
- Onwettige besluit o/o (foute vaststelling) geen impact op vaststelling WI
- Geen gedoogzone (14 punten)
- Schorsing/vrijstelling heffing werkt niet door naar herstelvordering
- Niet langer ongeschikt zijn met gebreken volstaat niet voor uitvoering herstelvordering

▶ Maar

- Zelfde technisch verslag
- Geen CA als herstelvordering
- Pv van uitvoering is CA
- Vaststelling WI kan ook gelden administratief



8) Wat brengt de toekomst?

▶ Nieuw decreet en BVR vanaf 1/1/2021 (1/2)

→ 3 categorieën in TV, geen strafpunten

× Cat I: kleine gebreken

× Cat II: ongeschikt (of 7 van cat. I)

× Cat III: onbewoonbaar

→ Strafbaarstelling:

× Enkel Cat II en III

× Enkel overbewoning



8) Wat brengt de toekomst?

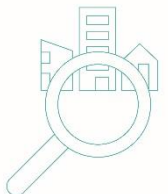
► Nieuw decreet en BVR vanaf 1/1/2021 (2/2)

→ Herstel

- × Herstel gebreken cat II en III
- × Niet meer dan 6 gebreken cat I
- × Geen overbewoning

→ CA door WI igv gedeeltelijk herstel

→ Register herstellvorderingen verplicht raadpleegbaar



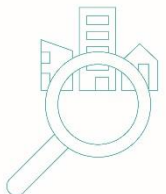
9) Contact

► Adressen

WI BXL	wooninspectie@vlaanderen.be
WI West-Vlaanderen	wooninspectie.westvlaanderen@vlaanderen.be
WI Oost-Vlaanderen	wooninspectie.oostvlaanderen@vlaanderen.be
WI Antwerpen	wooninspectie.antwerpen@vlaanderen.be
WI Limburg	wooninspectie.limburg@vlaanderen.be
WI Vlaams-Brabant	wooninspectie.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

► Website

- <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/de-strafrechtelijke-procedure-van-de-vlaamse-wooninspectie>
- https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/2016-11-25_handboek_woningkwaliteit_-_webversie.pdf
- www.wonenvlaanderen.be



Vlaamse Wooninspectie



Dank voor uw aandacht!

Vragen?

