



# Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

## Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 23  
1210 Brussel  
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be  
www.vlaamsewoonraad.be

---

### Advies 2015/07

datum	<b>20 augustus 2015</b>
bestemming	De Heer Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed  Mevrouw Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en armoedebestrijding  Mevrouw Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw
kopie	Vlaams Parlement, Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen
onderwerp	<b>Advies over het voorontwerp van decreet inzake de integratie van opdrachten van het agentschap Inspectie RWO in het departement LNE en het Agentschap Wonen-Vlaanderen</b>

## 1. Situering

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 opteert voor een kleinere doch slagkrachtige Vlaamse overheid. De rationalisatie van een aantal administratieve entiteiten wordt hiertoe in het vooruitzicht gesteld, onder meer door het verminderen en/of samenvoegen van entiteiten. Met het oog op de realisatie van deze beleidsdoelstelling wordt binnen het beleidsdomein Ruimte, Wonen en Onroerend Erfgoed (RWO) de opheffing van het Agentschap Inspectie RWO voorzien, waarbij de opdrachten van dit Agentschap deels naar het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, deels naar het Agentschap Wonen-Vlaanderen worden overgedragen. Om dit juridisch-technisch te realiseren dienen diverse decreten en besluiten te worden aangepast. De opheffing van het Agentschap Inspectie RWO met overdracht van opdrachten vormt een eerste stap in een bredere reorganisatie

van het beleidsveld RWO, waarbij in latere fase de samenvoeging van de beleidsvelden Ruimte en Leefmilieu tot het beleidsveld Omgeving wordt voorzien.

De Vlaamse Woonraad wordt verzocht advies uit te brengen over het voorontwerp van decreet binnen de termijn van dertig dagen. Voorliggend advies werd op 20 augustus 2015 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad.

## **2. Bespreking van het voorontwerp**

### **2.1. Toepassing beleidsveld wonen**

Het voorontwerp van decreet strekt ertoe -wat het beleidsveld wonen aanbelangt- de decretaal bepaalde opdrachten van het Agentschap Inspectie RWO over te dragen naar het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het betreft meer bepaald de overheveling van de strafrechtelijke handhaving van de woonkwaliteitsnormen, het toezicht op de woonactoren en de tweedelijnscontrole op de toekenning van subsidies, premies en tegemoetkomingen. De Vlaamse Woonraad beperkt zijn advies tot deze aangelegenheden.

Algemeen is de Vlaamse Woonraad van oordeel dat in het beleidsveld wonen het groeperen van opdrachten en het wijzigen van de administratief organisatorische omkadering niet zozeer een doel op zich vormt, maar een dergelijke wijziging kan de efficiëntie van het woonbeleid wel ten goede komen. Het voorliggend ontwerp moet volgens de Raad voornamelijk op dit criterium worden beoordeeld.

### **2.2. Beleid woningkwaliteit**

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het beleid gericht op de structurele verbetering van de woningkwaliteit, zowel door de ondersteuning en aanmoediging van particulieren als door de opvolging en optimalisering van het regelgevend kader (onder meer inzake de minimale woningkwaliteit). Onderzoek toont immers aan dat de overheidsinspanning op diverse vlakken noodzakelijk blijft (cf. het groot woononderzoek)<sup>1</sup>.

Het opvolgen van de woningkwaliteit, in het bijzonder op de private huurmarkt, verloopt via de administratieve procedure enerzijds en de strafrechtelijke handhaving door de wooninspectie anderzijds. Het beheer en de opvolging van de administratieve procedure is toegekend aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen én het lokale niveau. Zo verklaart de burgemeester de woning ongeschikt of onbewoonbaar, al dan niet na een gewestelijk onderzoek van de woningkwaliteit. Waar mogelijk wordt in deze procedure de

---

<sup>1</sup> Vanderstraeten, L. & Ryckewaert, M. (2015) *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.

gemeentelijke autonomie versterkt, onder meer door vrijstelling van het gewestelijk onderzoek van de woning. De strafrechtelijke handhaving (opsporing en vaststelling van de wanbedrijven) daarentegen wordt integraal uitgevoerd door de gewestelijke wooninspecteurs die deel uitmaken van het Agentschap Inspectie RWO. De wooninspecteurs hebben hiertoe eigen decretale bevoegdheden (wat één van de redenen kan zijn om dit als gewestelijke opdracht te behouden).

Hoewel het strafrechtelijke luik duidelijk te onderscheiden valt van de administratieve procedure (en dit volgens de Raad zo moet blijven), biedt het gezamenlijk onderbrengen van de administratieve procedure en de strafrechtelijke handhaving in het Agentschap Wonen-Vlaanderen mogelijkheden. Zo kan globaal een meer afgestemd woningkwaliteitsbeleid worden uitgestippeld. Hierbij kan de strafrechtelijke aanpak worden ingezet als extra gericht instrument in specifieke politionele acties of als ultiem sluitstuk bij aanhoudende malafide verhuur. De Raad ondersteunt de voorgestelde overdracht van de strafrechtelijke aanpak en de organisatie van beide processen vanuit één entiteit, het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

De Raad vraagt evenwel aandacht voor enkele bijzonderheden. Het in één Agentschap gezamenlijk onderbrengen van beide procedures vergt volgens de Raad de nodige waarborgen opdat beide luiken van de woningkwaliteit volwaardig (maar onderscheiden) kunnen worden uitgevoerd. In het bijzonder moet de eigenheid van de strafrechtelijke procedure worden bewaakt. Hierbij moet voorkomen worden dat de samenvoeging van taken of processen de strafrechtelijke afwikkeling procedureel belemmert. Daarnaast vraagt de Raad aandacht voor de mogelijke samenloop tussen misdrijven op vlak van woningkwaliteit en ruimtelijke ordening (bv. inzake slechte woningkwaliteit van kamers bij niet-vergunde opdeling van de woning). Beide aspecten kunnen tot op heden door de wooninspecteur worden geverbaliseerd. Het is de Raad niet duidelijk of de wooninspecteurs in de toekomst nog beide wanbedrijven zullen kunnen opsporen en verbaliseren (wat in sterkere gerechtelijke dossiers kan resulteren). Indien dit niet het geval is, pleit de Raad voor duidelijke afspraken of de ontwikkeling van een beleidsveld overschrijdende aanpak.

### **2.3. Toezicht op de woonactoren**

Het toezicht op de woonactoren (dat tot nu toe is ondergebracht bij het Agentschap Inspectie RWO) houdt een wettigheidscontrole en een toetsing aan de beginselen van behoorlijk bestuur in. Deze toezichtsoopdrachten zijn van belang en strekken ertoe na te gaan of de publieke opdracht van de actoren wettig en correct wordt vervuld. In welke mate de publieke opdracht effectief en efficiënt wordt uitgevoerd, is het voorwerp van het visitatieproces, wat momenteel reeds wordt georganiseerd vanuit het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Waar het accent van de toezichtsoopdracht ligt op een controle van het proces, ligt de nadruk in de visitatie op een controle van het resultaat. Beide processen - die dicht bij elkaar liggende facetten in het vervullen van de publieke opdracht belichten - kunnen meer optimaal worden georganiseerd vanuit één entiteit (en kunnen, zoals de memorie van toelichting aanhaalt, resulteren in (efficiëntie)winsten). Het biedt op termijn

bijvoorbeeld mogelijkheden om het wettigheidstoezicht af te bouwen of anders te benaderen voor woonactoren die goede eindresultaten kunnen voorleggen.

De Vlaamse Woonraad kan zich vinden in het voorstel, maar vraagt aandacht voor enkele specifieke punten.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen ondersteunt momenteel reeds het lokaal woonbeleid en de actoren die gestalte geven aan het lokaal woonbeleid, onder meer via subsidie van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Door het voorontwerp wordt de ondersteuning van de actoren én het organiseren van het toezicht erop, samengebracht in het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het principe van scheiding van toezicht en ondersteuning, zoals gehanteerd in de hervormingsoperatie Beter Bestuurlijk Beleid, heeft het voordeel van de duidelijkheid. De Raad spreekt zich niet uit welk model te verkiezen valt, maar alvast is bij het gezamenlijk organiseren van ondersteuning en toezicht het van belang de opdrachten te onderscheiden en beide processen onafhankelijk van elkaar te laten verlopen. Het moet dan ook voor de actoren op het terrein voldoende duidelijk zijn vanuit welke proces het Agentschap Wonen-Vlaanderen handelt. Het Agentschap dient hiertoe een duidelijke aanpak / werkwijze op te zetten.

Verder vraagt de Raad waakzaam te zijn voor de impact van de samenvoeging op een aantal procedures. Zo kan de sociale huisvestingsmaatschappij geconfronteerd worden met een vernietigingsbeslissing door de toezichtinstantie. Het beroep van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt eveneens behandeld door het Agentschap die de ministeriële beslissing moet voorbereiden. Het samenbrengen van de procedures in één Agentschap mag noch de onafhankelijkheid en objectiviteit van de onderscheiden procedures belemmeren, noch leiden tot interferentie. Het is dan ook van belang dat het Agentschap Wonen-Vlaanderen hiertoe in zijn werking en organisatie voldoende waarborgen inbouwt.

#### **2.4. Tweedelijnscontrole subsidies**

De toezichtinstantie gaat (in tweede lijn) de rechtmatige aanwending van de subsidies en premies na. De overheveling van deze opdracht naar het Agentschap Wonen-Vlaanderen kan evenzeer voordelen bieden. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen staat momenteel reeds in voor de controle van de voorwaarden en de toekenning van de subsidie. Hierbij kan een gestroomlijnde aanpak worden ontwikkeld voor de volledige subsidiecyclus waar de tweedelijnscontrole deel van uitmaakt.

### **3. Besluit**

De Vlaamse Woonraad kan zich globaal vinden in het voorliggend voorstel om op vlak van wonen de processen en opdrachten meer te clusteren. Hierdoor kunnen efficiëntiewinsten en een meer optimaal afgestemde beleidsaanpak worden ontwikkeld. De Raad vraagt extra aandacht voor eventuele neveneffecten die deze reorganisatie met zich mee kan brengen. De Raad meent dat extra voorzorg en waarborgen op hun plaats

zijn, onder meer om de eigenheid van de strafrechtelijke procedure woningkwaliteit te garanderen en een voldoende onderscheid tussen de ondersteuning van actoren en het toezicht erop te realiseren.