Vlaamse Regering

DE VLAAMSE MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD

DE VLAAMSE MINISTER VAN ONDERWIJS, JUSTITIE EN WERK

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: **- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021**
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Dit ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering bevat de nodige uitvoeringsbepalingen om het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (hierna: KVH) te implementeren binnen het beleidsveld Wonen, voor wat betreft de handhaving van boek 3, deel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: VCW).
Hiertoe worden het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen en het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd.

In lijn met de nieuwe terminologie en instrumenten uit het KVH worden de handhavingsbepalingen zoveel als mogelijk gestroomlijnd met de andere uitvoeringsbesluiten.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld:

- Justitie en Handhaving, zoals vermeld in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie;
- Wonen binnen het beleidsdomein Omgeving, zoals vermeld in artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie.

Het regeerakkoord 2024-2029 voorziet het volgende:

- "We zetten de uitwerking van het kaderdecreet Vlaamse handhaving onverminderd voort. We voorzien eveneens in de mogelijkheid voor het parket, politie en inlichtingendiensten om toegang te krijgen tot het Vlaams Handhavingsplatform dat onder meer bestaat uit een maatregelenregister, een sanctieregister en een handhavingsbibliotheek."[1]

- "We zetten in op strengere handhaving van woningkwaliteit in het algemeen en krotverhuur in het bijzonder."[2]

Justitie en Handhaving:
De **beleidsnota 2024-2029 "Justitie en Handhaving"** voorziet het volgende[3]:

SD 9: EEN UNIFORME VLAAMSE HANDHAVING

OD 1: Het kaderdecreet Vlaamse Handhaving

"In samenspraak met de inhoudelijk bevoegde ministers, zetten we de uitwerking van het kaderdecreet Vlaamse Handhaving onverminderd voort."

Wonen:

De **beleidsnota 2024-2029 "Wonen"** voorziet het volgende: [4]

SD 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten

OD 5.5: De minimale woningkwaliteit handhaven

"Op het terrein blijft de nood aan een grotere handhavingscapaciteit echter groot. Ik streef er dan ook naar om de slagkracht van de Vlaamse Wooninspectie te vergroten, zodat voor strafwaardige dossiers een gepaste aanpak wordt verzekerd en ook meer proactief kan worden gewerkt in de strijd tegen krotverhuur."

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig adviesnr. 2026/38 van 25 februari 2026.

De Inspectie van Financiën verleende een gunstig advies op 25 februari 2026.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 12 maart 2026.

De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen verleende een positief advies op 13 april 2026.

De Raad van State heeft advies nr. 79.509/3 gegeven op 6 juli 2026, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973

[1] p. 231 Regeerakkoord 2024-2029
[2] p. 165 Regeerakkoord 2024-2029
[3] p. 45
[4] p. 49

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

De VCW bevat sedert de inwerkingtreding van het decreet eigen strafbaarstellingen en eigen handhavingsprocedures. In het decreet van 5 juni 2026 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de tweede algemene implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (hierna: AID2), werd beslist om voor de handhaving van het VCW gebruik te maken van de procedures uit het KVH. Het KVH heeft als doel de Vlaamse handhavingsregels te stroomlijnen, en de informatie-uitwisseling te bevorderen door het digitaliseren van de Vlaamse handhaving. Het toetreden tot een snelgroeiende groep van Vlaamse handhavers zorgt ervoor dat het delen van goede praktijken, kennis en ervaring makkelijker wordt. De instap in het KVH vergemakkelijkt ook de toegang tot het Vlaams Handhavingsplatform (VHP). Een bijkomend voordeel van de instap in het KVH bestaat er uit dat er via de bestuurlijke weg gehandhaafd kan worden op misdrijven die niet prioritair vervolgd worden door het parket (met vermelding op het bestuurlijk sanctieregister tot gevolg).

Dit ontwerp van besluit vormt het sluitstuk van de implementatie van het KVH in het beleidsveld Wonen voor wat betreft de handhaving van de woningskwaliteitsbewaking, zoals bepaald in boek 3, deel 9 van de VCW. De fundamentele keuzes inzake de handhavingsinstrumenten en de regeling ervan zitten vervat in het KVH en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2023 over de digitalisering van de handhaving van diverse Vlaamse regelgeving (hierna VHP-besluit genoemd). In dit ontwerp worden onder meer volgende aspecten geregeld:

- de aanstelling van diverse KVH-functiehouders;
- de opleidingsvereisten voor toezichthouders;
- de regels rond herstelschikkingen en;
- nadere regels voor bindende beleidslijnen.

Nu reeds voorzien zowel het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 als het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen in de uitwerking van praktische keuzes rond de handhaving zoals deze vandaag reeds op basis van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 (hierna: KBH) gebeurt. Met dit ontwerp worden deze besluiten aangepast aan de implementatie van het KVH.

Het gunstig advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen van 13 april 2026 geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het ontwerp.

De Raad van State maakt in zijn advies in punten 3.1-3.2. opmerkingen met betrekking tot de bevoegdheid van het Vlaams Gewest om in het kader van de handhaving van de VCW de politie de mogelijkheid zichzelf aan te stellen als toezichthouder. Dit blijft steeds op eigen initiatief en op vrijwillige basis, en kan als dusdanig ook op elk moment door hen herroepen worden. Hetzelfde geldt voor de bijkomende mogelijkheden om zichzelf extra hoedanigheden aan te meten. In zijn advies 72.624/3 van 28 februari 2023 wierp de Raad van State reeds bevoegdheidsbezwaren op met betrekking tot de aanstelling als toezichthouder van personeelsleden van de politiediensten op basis van artikel 8, § 2, eerste lid, 5°. De Raad van State stelt er hiervoor beroep gedaan moet worden op de impliciete bevoegdheden en aangetoond moet worden dat de voorwaarden om beroep te kunnen doen op de impliciete bevoegdheden zijn vervuld. Zoals gesteld in de Memorie van Toelichting bij het AID2 kan dit standpunt niet worden gevolgd.

De Raad van State maakt in zijn advies in de punten 4.1-4.3, 4.5.-4.9 en 6.1-6.2 verschillende opmerkingen met betrekking tot de rechtsgrond en de aanhef van het ontwerp. Het ontwerp van besluit en de bijhorende nota werden aangepast in de zin zoals gesuggereerd door de Raad van State.

De Raad van State merkt in punt 4.4 van zijn advies op dat de ontworpen regeling inzake de van rechtswege toegekende hoedanigheid van toezichthouder moet worden beperkt tot woningcontroleurs die tewerkgesteld zijn door het agentschap Wonen in Vlaanderen, aangezien de aanwijzing van gemeentelijke en intergemeentelijke woningcontroleurs toekomt aan respectievelijk het college van burgemeester en schepenen en het intergemeentelijk samenwerkingsverband. Hiermee kan worden ingestemd, de tekst van het ontwerp wordt in die zin aangepast.

De Raad van State merkt in de punten 5.1 en 5.2 van zijn advies op dat de verwijzingen naar de hoedanigheid of bevoegdheid van agent van gerechtelijke politie overbodig zijn, aangezien zij slechts de standaardregeling van artikel 8, § 1, derde lid, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving bevestigen. Hiermee kan worden ingestemd, de tekst wordt in die zin aangepast.

De Raad van State maakt vervolgens een paar wetgevingstechnische en taalkundige opmerkingen (zie punten 7, 8 en 11). De tekst van het ontwerp wordt in de voorgestelde zin aangepast.

De Raad van State merkt in zijn advies in punt 9.1. met betrekking tot artikel 5 van het ontwerp op dat de erkenningsregeling van opleidingsinstellingen in die bepaling getoetst zou moeten worden aan artikel 16, eerste lid, derde alinea van de Dienstenrichtlijn. Hierop kan geantwoord worden dat aan de voorwaarden uit artikel 16, eerste lid, derde alinea van de Dienstenrichtlijn is voldaan. Ten eerste is er geen sprake van directe of indirecte discriminatie aangezien in beginsel iedere rechtspersoon een erkenning kan aanvragen. Er worden geen vestigingsvoorwaarden gesteld. Ten tweede is de erkenningsvereiste noodzakelijk om de goede handhaving van de openbare orde te garanderen. De erkenning van de opleidingen draagt bij tot het waarborgen van de kwaliteit en betrouwbaarheid van de opleiding van toezichthouders en het verzekeren van een uniforme en doelmatige handhaving van regelgeving, om de handhaving van de openbare orde te garanderen. Een loutere controle achteraf biedt onvoldoende garanties voor de vereiste kwaliteit en onafhankelijkheid van de opleiding. Daarnaast vormt een correcte opleiding van toezichthouders een essentieel onderdeel van de rechtszekere en effectieve handhaving. Tot slot is de vereiste ook evenredig. Er dient slechts eenmalig een erkenning aangevraagd te worden, die simultaan sector-overschrijdend kan zijn (eenzelfde instelling kan eenvoudig een erkenning verkrijgen om modules 1 tot en met 5 te voorzien voor toezichthouders uit verschillende beleidsdomeinen). Bijkomend kan iedere instelling een eigen invulling geven aan de opleiding, zolang de leerplannen de basiselementen bevatten. Er is geen nuttig alternatief om de professionaliteit van de toezichthouders en de opleiding te garanderen. Zoals ook aangehaald werd in de nota bij het besluit van de Vlaamse Regering over de nadere regeling van de handhaving van het verbod op de beschadiging of verduistering van elektronisch toezichtsmateriaal, vermeld in artikel 25/2 van het decreet van 26 april 2019 houdende de justitiehuizen en de juridische eerstelijnsbijstand, zal bij de verdere uitwerking van de erkenningsregeling bij ministerieel besluit erover gewaakt worden dat de toepasselijke bepalingen van de dienstenrichtlijn worden nageleefd.
Met betrekking tot hetzelfde artikel merkt de Raad van State in punt 9.2 op dat de machtiging aan de minister van Justitie om de erkenningsvoorwaarden te regelen te ruim is. Er kan akkoord gegaan worden met de suggestie om te preciseren dat de kwalificatievereisten die aan medewerkers kunnen worden opgelegd betrekking hebben op hun diploma of ervaring of de afwezigheid van een strafrechtelijke veroordeling. Dit wordt aangepast in het ontwerp.

In punt 9.3 merkt de Raad van State verder op dat de uitgestelde inwerkingtreding van de opleidingsvereisten onvoldoende rechtszeker is wanneer de inwerkingtreding gekoppeld wordt aan het tijdstip waarop een eerste opleidingsinstelling erkend wordt. Hiermee kan niet ingestemd worden. Instanties kunnen via de website van het agentschap steeds nagaan of er al instellingen erkend zijn, en op welke datum de opleidingsvereisten van toepassing worden. Bijkomend hebben toezichthouders die aangesteld worden nadat de opleidingsvereisten van toepassing geworden zijn, vijf jaar de tijd om de nodige opleidingen te volgen, wat ook voldoende ruimte biedt om de exacte datum van inwerkingtreding verder na te gaan indien dat nog niet duidelijk is voor de aanstellende instantie op het moment van indiensttreding van de toezichthouder.

De Raad van State merkt in punt 10 van zijn advies op dat de draagwijdte van de zinsnede "het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat" duidelijker tot uiting zou moeten komen in de tekst van het ontwerp. Hierop kan geantwoord worden dat met "het gebouw" de gemeenschappelijke delen wordt bedoeld. Dit werd verduidelijkt in de tekst van het ontwerp.
De Raad van State verwijst in punt 12 van zijn advies naar de eerder gemaakte opmerking in verband met de kosten van de herstelinstantie voor haar controles die betrekking hebben op herstelmaatregelen. De tekst van het ontwerp wordt in die zin aangepast zoals eerder voorgesteld.

De Raad van State merkt in punt 13.3.1. e.v. van zijn advies op dat de regeling inzake de bewaring, teruggave en vervreemding van meegevoerde goederen op enkele punten nader zou moeten worden gepreciseerd gelet op de inmenging in het eigendomsrecht die deze regeling met zich meebrengt. De Raad van State suggereert enerzijds dat in het afschrift van het verslag van bewaring duidelijk gemaakt zou moeten worden dat de zaak in kwestie wordt verkocht, overgedragen of vernietigd wanneer ze niet binnen negentig dagen wordt opgeëist, anderzijds dat het ontworpen artikel 3.47/1, § 3, tweede lid het best wordt aangepast in de zin dat slechts wanneer de bewaringskosten *kennelijk* onevenredig hoog zijn in verhouding tot de waarde van de zaak, de zaak na veertien dagen kan worden verkocht, overgedragen om niet of vernietigd. Hiermee kan worden ingestemd. Het ontwerp wordt in de zin zoals voorgesteld door de Raad van State aangepast.

De Raad van State stelt in punt 14.1 e.v. dat de delegatie aan de bevoegde ministers voor het vaststellen van beleidslijnen in het licht van artikel 76 van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving beter zou worden geformuleerd als een concretisering van de door de Vlaamse Regering vastgestelde algemene beleidslijnen in het handhavingsprogramma voor de handhaving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zodat duidelijker tot uiting komt dat het uitsluitend de gewenste toepassing of de voorgenomen interpretatie van de regels voor de handhaving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreft.
Evenwel is ook deze delegatie aan de bevoegde ministers uitdrukkelijk beperkt tot beleidslijnen die uitsluitend betrekking hebben op de gewenste toepassing of de voorgenomen interpretatie van de regels voor de handhaving van de VCW. Het gaat bijgevolg uitsluitend om regels van bijkomstige aard of van beperkt belang, overeenkomstig eerdere adviezen van de Raad van State inzake delegatie aan individuele ministers. Dat soortgelijke delegaties voorkomen in verschillende sectorspecifieke uitvoeringsbesluiten doet daarbij geen afbreuk aan het feit dat elke delegatie afzonderlijk moet worden uitgeoefend binnen de grenzen van het betrokken uitvoeringsbesluit.
Er kan dan ook niet worden ingestemd met de stelling dat het meermaals voorkomen van de term "algemene beleidslijnen" in het KVH enerzijds en de mogelijkheid van een sectoroverschrijdend karakter van een beleidslijn anderzijds, afbreuk doen aan de begrenzing van de aan de betrokken ministers verleende delegatie.
Zoals reeds geantwoord naar aanleiding van twee eerdere besluiten van de Vlaamse Regering[5] blijft de verantwoordelijkheid immers bij de betrokken minister om de grenzen van diens bevoegdheid, zoals in deze bepaald door het ontworpen artikel 3.47/2, niet te overschrijden. De loutere mogelijkheid dat een gedelegeerde bevoegdheid onjuist zou worden aangewend, vormt op zich geen reden om de delegatieregeling aan te passen.

B. RECHTSGRONDENTABEL

Artikel ontwerp	Rechtsgrond
Art. 1	Art. 1.8, §2, tweede lid, art. 1.10, art. 4.80, art. 5.4 VCW, art. 8, §2, tweede lid KVH
Art. 2	Art. 1.8, §1 VCW KVH
Art. 3	Art. 3.3 VCW

[5] Het besluit van de Vlaamse Regering van 26 september 2025 over de handhaving van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies en het besluit van de Vlaamse Regering van 26 september 2025 over de nadere regeling van de handhaving van het verbod op de beschadiging of verduistering van elektronisch toezichtsmateriaal, vermeld in artikel 25/2 van het decreet van 26 april 2019 houdende de justitiehuizen en de juridische eerstelijnsbijstand.

Art. 4	Art. 3.18 VCW
Art. 5	Art. 3.29 VCW
Art. 6	N.v.t.
Art. 7	Art. 8, §2, eerste en tweede lid, en §3 tweede lid KVH, art. 9, §5 KVH io. art. 1.9. VCW, art. 63, §3, tweede lid, 1° en 3° KVH
Art. 8	Art. 8, §3 eerste lid KVH
Art. 9	Art. 48, §2, eerste lid, art. 52, derde lid, art. 56, vierde lid, art. 62, §1, 1° KVH
Art. 10	Art. 20 BWHI j° art. 40 AID2
Art. 11	N.v.t.
Art. 12	Art. 3.43 VCW
Art. 13	N.v.t.
Art. 14	Art. 20 BWHI j° art. 72, eerste en tweede lid KVH
Art. 15	Art. 72, derde lid KVH
Art. 16	Art. 71, §1, tweede lid KVH
Art. 17	Art. 76 KVH
Art. 18	Art. 8, §2, eerste lid, en §3, tweede lid KVH.
Art. 19	N.v.t.
Art. 20	N.v.t.

C. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1 Delegaties hoofd agentschap Wonen in Vlaanderen

Dit artikel wijzigt het oprichtingsbesluit van het intern verzelfstandig agentschap Wonen in Vlaanderen, meer bepaald voor wat betreft de delegaties aan het hoofd van het agentschap Wonen in Vlaanderen. Deze worden geactualiseerd naar de nieuwe terminologie van het KVH, waar in de bestaande versie nog verwezen wordt naar termen van het KBH. Op basis van het gewijzigde artikel kan het hoofd van het agentschap voor wat betreft KVH-functiehouders de toezichthouder, beboetingsinstantie en de herstelinstantie benoemen, net als onder andere de VCW-eigen figuur van de wooninspecteur.

Artikel 2. Toevoeging definitie

Dit artikel voegt “toezichthouder” toe aan de definities van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze definitie verwijst naar de definitie van “toezichthouder”, zoals bedoeld in het KVH.
Zodoende wordt alle verwarring vermeden met de VCW-eigen figuur van “toezichthouder”, zoals vermeld in artikel 4.79 van de VCW.

Artikel 3 Aanpassen benaming functiehouders

Dit artikel wijzigt de terminologie in artikel 3.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gelet op de vantoepassingstelling van het KVH op boek 3, deel 9 van de VCW vanaf 8 september 2026, dienen de benamingen van de functiehouders binnen de werking hiervan aangepast te worden aan KVH-conforme benamingen. Zo is het vanuit dat perspectief correcter om voor de bevoegdheid tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, die onder de huidige tekst onder andere wordt toegekend aan “de personeelsleden die bij besluit aangewezen zijn als (…) agent van gerechtelijke politie voor de handhaving van boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021”, te verwijzen naar “de toezichthouder met bevoegdheid van agent van gerechtelijke politie”. Immers zullen de

personeelsleden die hiermee bedoeld worden in de praktijk de bevoegdheid van agent van gerechtelijke politie ontlenen aan hun hoedanigheid van KVH-toezichthouder.

Artikel 4 Aanpassen benaming functiehouder

Dit artikel wijzigt de terminologie in artikel 3.17/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Vergelijkbaar met bovenstaande toelichting bij artikel 3, is het ook hier correcter om voor zij die de opdracht kunnen krijgen tot het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, die onder de huidige tekst onder andere wordt toegekend aan "agent van de gerechtelijke politie die is aangesteld voor de handhaving van boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021", te verwijzen naar "de toezichthouder met bevoegdheid van agent van gerechtelijke politie die is aangesteld voor de handhaving van boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021"

Immers zullen ook hier de personen die hiermee bedoeld worden in de praktijk de bevoegdheid van agent van gerechtelijke politie ontlenen aan hun hoedanigheid van KVH-toezichthouder.

Artikel 5 Aanpassen benaming functiehouder

Dit artikel wijzigt de terminologie in artikel 3.35/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ook in dit artikel wordt de verwoording "agent van de gerechtelijke politie die is aangesteld voor de handhaving van boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" gewijzigd naar "de toezichthouder met bevoegdheid van agent van gerechtelijke politie die is aangesteld voor de handhaving van boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" voor dezelfde reden als eerder bij de toelichting bij artikel 3 en 4 vermeld: de persoon in kwestie zal diens hoedanigheid van agent van gerechtelijke politie in de praktijk putten uit diens hoedanigheid als KVH-toezichthouder.

Artikel 6 Invoegen titel van hoofdstuk

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 7 Aanstelling KVH-functiehouders

Dit artikel voegt twee nieuwe artikels in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

In het eerste lid van het ontworpen artikel 3.44/1 wordt, in uitvoering van artikel 8, §2, eerste lid, 1° en tweede lid KVH, de leidend ambtenaar van de administratie gemachtigd om onder de personeelsleden van de administratie toezichthouders aan te stellen. In uitvoering van artikel 8, §2, eerste lid, 5° KVH wordt in het tweede lid van het ontworpen artikel 3.44/1 bevestigd dat personeelsleden van de politiediensten zonder bijkomende voorwaarden aangesteld kunnen worden als toezichthouders.

In het derde lid van ontworpen artikel 3.44/1 wordt bepaald dat ook gemeentelijke personeelsleden en personeelsleden van een intergemeentelijk samenwerkingsverband als toezichthouder kunnen worden aangewezen, zij het enkel binnen hun hoedanigheid van woningcontroleur en voor zover zij voldoen aan de op hen toepasselijke opleidingsvereisten.

In het vierde lid van ontworpen artikel 3.44/1 wordt bepaald dat de woningcontroleurs, tewerkgesteld door het agentschap Wonen in Vlaanderen, en de gewestelijk ambtenaren van rechtswege de hoedanigheid van toezichthouder toebedeeld krijgen, weliswaar met de beperking dat zij geen hoedanigheid van agent van gerechtelijke politie hebben en geen beveiligingsmaatregelen kunnen opleggen.

In het ontworpen artikel 3.44/2 wordt er aan de toezichthouders de mogelijkheid geboden om een afschrift van hun processen-verbaal en verslagen van vaststelling te sturen naar de betrokken woonmaatschappijen.

Artikel 8 Opleiding

Dit artikel voegt een nieuw artikel 3.44/3 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Er wordt voorzien in een aantal collectieve opleidingen, die opgesomd worden in ontworpen artikel 3.44/3, §2, 1° tot en met 5°, georganiseerd door het Agentschap Justitie en Handhaving (hierna: AJH), die verplicht dienen gevolgd te worden door de toezichthouders en wooninspecteurs. Deze opleidingen worden gegeven door instellingen die erkend worden door AJH.
Deze opleidingsverplichting treedt pas in werking één jaar na de erkenning van één of meerdere instellingen.

Ontworpen artikel 3.44/3, §2, 6°, bepaalt een inhoudelijke opleidingsvereiste rond de kennis over de woningkwaliteitsbewaking, met inbegrip van het doorlopen van een interne opleidingsperiode. Deze opleiding wordt georganiseerd door het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

Toezichthouders en wooninspecteurs kunnen ook voor latere bijscholingen over de opgesomde modules opgeroepen worden door AJH of het Agentschap Wonen in Vlaanderen. De bevoegde minister kan eerder gevolgde opleidingen gelijkstellen, of vrijstellingen verbinden aan gelijkwaardige diploma's en getuigschriften. Er kunnen ook al toezichthouders en wooninspecteurs worden aangesteld voor een-niet verlengbare periode van 5 jaar wanneer ze de opleidingen nog niet hebben gevolgd, mits ze beschikken over de nodige kennis en eigenschappen.

Artikel 9 Herstel en beveiliging

Het ontworpen artikel 3.44/4 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 specifieert wat feitelijk herstel, zoals vermeld in artikel 48, §2 KVH, bijkomend betekent in de context van de handhaving van boek 3, deel 9 van de VCW. Concreet omvat dit enerzijds de werkzaamheden aan de woning om de niet-conformiteit en de overbewoning te beëindigen, anderzijds – wanneer de woning niet in aanmerking komt voor zulke werkzaamheden – het geven van een andere bestemming aan de woning van de woonfunctie of het slopen van de woning, waarna eveneens het conform maken van de woning en het beëindigen van de overbewoning bevolen wordt. Ook het herstel van het hele pand kan bevolen worden. Een pand bestaat volgens de beoordeling op basis van de VCW uit een deel gebouw (namelijk alles wat gemeenschappelijk geldt voor alle woningen in het pand) en uit de individuele woningen. Het kan dus om meer gaan dan enkel het herstel van een individuele woning.

Het ontworpen artikel stelt eveneens dat de overtreder, in diens uitvoeren van het feitelijk herstel, er ook voor kan kiezen om terug te keren naar een toestand met woonfunctie die al eerder vergund was of als vergund geacht geldt, aangevuld met het herstellen van de conformiteit ervan. Het wordt geëxpliciteerd dat de aanwezige woningen na deze werken niet overbewoond mogen zijn.

In ontworpen artikel 3.44/5 wordt de maximale hersteltermijn, zoals voorzien in hoofdstuk 4, afdeling 2 KVH, bepaald op 2 jaar, zowel wanneer deze door de herstelinstantie wordt bepaald (cf. artikel 52, derde lid KVH) als wanneer deze door de rechter wordt bepaald (cf. artikel 56, vierde lid KVH).

De artikelen 60 t/m 62 KVH regelen de mogelijkheid voor de herstelinstantie om met overtreders of andere belanghebbenden een herstelschikking af te sluiten betreffende het herstel van publieke schade. Dit artikel duidt aan wie de herstelschikkingen sluit en door wie de herstelschikkingen dienen bekrachtigd te worden. Zonder deze bekrachtiging kunnen de herstelschikkingen immers geen rechtsgevolgen ressorteren. Het vier-ogen-principe wordt behouden.

De herstelschikkingen worden in beginsel bekrachtigd door de leidend ambtenaar. Enkel wanneer de publieke schade die feitelijk onhersteld blijft en dus moet worden hersteld bij financieel equivalent,

groter is dan 500.000 EURO, wordt de bekrachtiging van herstelschikkingen voorbehouden aan de minister, bevoegd voor het woonbeleid of zijn gemachtigde.

Het bedrag van 500.000 EURO is afgelijnd op artikel 16 §1, 5° van het BVR van 30 oktober 2015 "tot regeling van de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de departementen en van de intern verzelfstandigde agentschappen", waar hetzelfde bedrag, afgemeten aan de waarde van het geschil, wordt gehanteerd als grens voor het sluiten van overeenkomsten tot arbitrage door leidend ambtenaren.

Artikel 10 Verzegeling

Dit artikel heft artikel 3.45 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Dit artikel heeft enerzijds betrekking op de beroepsprocedure tegen de verzegeling, de schriftelijke kennisgeving van de effectieve verzegeling, de weigering om de verzegeling op te heffen of de schriftelijke kennisgeving van de weigering om de verzegeling op te heffen. Deze procedure wordt gealigneerd met de procedure in het KVH. Het beroep bij de Raad van State tegen de verzegeling, als deel van de beveiligingsmaatregel, wordt voorzien in artikel 68 KVH.

Artikel 11 Invoegen titel van hoofdstuk

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 12 Register van herstelvorderingen

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan artikel 3.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Dit artikel schrapt met 1° een overbodige verwijzing en brengt met 2° een terminologische verduidelijking aan: met "herstel" wordt immers een definitieve herstelmaatregel bedoeld, zowel bestuurlijk als gerechtelijk.

Artikel 13. Toevoegen titel van hoofdstuk

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 14. Bewijsstukken bij herstelmelding

Dit artikel voegt een nieuw artikel 3.46/1 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Artikel 72, eerste lid van het KVH voorziet in de mogelijkheid om de meldingsplichtige te verplichten om zelf de nodige stukken voor te leggen om te bewijzen dat het herstel uitgevoerd werd en houdt zodoende een omkering van de bewijslast in.

In die zin is deze bepaling, die moet voorkomen dat een controle ter plaatse moet worden uitgevoerd terwijl er nog niet volledig hersteld is, logisch en verantwoordbaar vanuit het oogpunt van een efficiënte werking en om onnodige controles ter plaatse te vermijden.

Er wordt een delegatie aan de minister, bevoegd voor het woonbeleid, voorzien om nadere regels te bepalen.

Artikel 15. Controle uitvoering herstelmelding

Dit artikel wijzigt de bewoordingen in huidig artikel 3.47 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 rond de regeling van de controle van een herstelmelding aan de regeling van het KVH.
Wanneer een meldingsplichtige melding maakt van herstel, dient de herstelinstantie de effectieve uitvoering te controleren. Om te vermijden dat een melding gemaakt wordt zonder dat het herstel uitgevoerd werd, kunnen de kosten van bijkomende controles ten laste van de meldingsplichtige of eventuele andere herstelplichtigen worden gelegd. Dit komt de efficiënte werking van de

herstelinstantie ten goede aangezien zij minder nutteloze controles zullen moeten uitvoeren, of daar op zijn minst niet langer zelf de kosten voor zullen moeten dragen. De controle die wordt uitgevoerd na de eerste herstelmelding is niettemin kosteloos.

Artikel 16. Nadere regels voor de bewaring en teruggave van meegevoerde zaken

Dit artikel voegt een nieuwe Titel 4, bestaande uit één artikel 3.47/1, in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in met betrekking tot nadere regels voor de bewaring en teruggave van meegevoerde zaken. In het kader van de ambtshalve uitvoering van gerechtelijk of bestuurlijk opgelegde publieke herstel- en beveiligingsmaatregelen kunnen, zoals bepaald in artikel 71 KVH, de gerechtsdeurwaarder, de herstelinstantie of de toezichthouder overgaan tot het meevoeren en opslaan van ter plaatse aanwezige zaken als de ambtshalve uitvoering dat vereist. De goederen moeten worden opgelijst in een verslag van bewaring, waarin ook de voorwaarden en termijnen van de bewaring worden vermeld, en de rechthebbenden van de goederen moeten op de hoogte worden gebracht. Op de overheid rust een teruggaveplicht en een principiële bewaringsplicht van negentig dagen. De afgifte van de goederen aan de rechthebbende kan altijd gekoppeld worden aan de betaling van de kosten van bewaring. Ook kan de teruggave gekoppeld worden aan de betaling van de kosten van ambtshalve uitvoering van de bestuurlijke herstel- of beveiligingsbeslissing. Worden de goederen niet binnen de negentig dagen na de oplading opgeëist door de rechthebbende, dan is de bevoegde overheid gerechtigd om ze te verkopen of desnoods weg te schenken of te vernietigen. De termijn van negentig dagen dient niet te worden afgewacht als de kosten kennelijk onredelijk hoog worden in verhouding tot de waarde van de zaak.

Vooraleer over te gaan tot vernietiging of eigendomsoverdracht moeten uiteraard alle redelijke inspanningen worden geleverd om de rechthebbende te identificeren en tijdig op de hoogte te brengen.

Artikel 17. Beleidslijnen

Dit artikel voegt een nieuwe Titel 5, bestaande uit één artikel 3.47/2, in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in met betrekking tot beleidslijnen. Conform artikel 76 KVH kan de Vlaamse Regering algemene beleidslijnen voor toezicht, opsporing, vervolging, sanctionering, beveiliging en herstel vastleggen.

Voor regels van bijkomende aard of van beperkt belang, of in zoverre het slechts de gewenste toepassing of de voorgenomen interpretatie van de regels zou betreffen, wordt in een delegatie voorzien aan de bevoegde ministers.

Er wordt bepaald dat de minister de algemene beleidslijnen kan vaststellen in een ministerieel besluit.

Artikel 18. Opheffingsartikel

Gelet op ontworpen artikel 3.44/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan het derde lid van huidig artikel 3.48 van het voormelde besluit opgeheven worden, dat bepaalt dat binnen het regime van het KBH de woningcontroleurs, de agenten van de gerechtelijke politie die de Vlaamse Regering heeft aangewezen voor de handhaving van boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de gewestelijk ambtenaar van rechtswege toezichthouder zijn. Immers wordt in ontworpen artikel 3.44/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen reeds voorzien dat woningcontroleurs en de gewestelijke ambtenaren van rechtswege toezichthouder zijn, weliswaar zonder bevoegdheid van agent van gerechtelijke politie. Zij kunnen dus geen proces-verbaal opstellen, noch een beveiligingsmaatregel nemen.

Artikel 19. Inwerkingtredingsbepaling

De inwerkingtreding van dit besluit op 8 september 2026 sluit aan op de datum waarop de vantoepassingstelling van het KBH op de VCW eindigt en waarop het KVH van toepassing wordt op de VCW conform artikel 19 van het AID2.

Artikel 20. Bevoegde ministers

Dit artikel behoeft geen verdere uitleg.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Binnen de VCW wordt op heden reeds aan handhaving gedaan. De intrede in het KVH houdt geen breuk met het verleden in. Het KVH in combinatie met de opties uit hoofdstuk 10 volstaat om de huidige praktijk verder te zetten. Dat het KVH soms meer instrumenten ter beschikking stelt dan in het huidige kader, doet daaraan geen afbreuk. Binnen de beleidslijnen, vastgesteld door de Vlaamse Regering, zetten de Vlaamse inspectiediensten die instrumenten in die, rekening houdend met de eigenheid van de materie en de tradities die gelden in de sector, het meest geëigend zijn voor een doelmatige en evenredige handhaving.

Om te voldoen aan de digitaliseringsverplichting zullen de inspectiediensten kosteloos gebruik kunnen maken van het Vlaams Handhavingsplatform (VHP).

Daarnaast wordt voorzien in de aanpassing van het bestaande dossierbehandelingssysteem om de koppeling met het VHP te realiseren. De ICT-impact van 420.000 euro daarvoor wordt aangerekend op het Fonds voor de Wooninspectie (QF0-1QDB4RB-WT). In de BO26 zijn zowel langs ontvangsten- als uitgavenkant budgetten voorzien van 1 miljoen euro. Afgelopen jaren lagen de ontvangsten van het Fonds voor de Wooninspectie stelselmatig hoger dan de uitgaven waardoor ondertussen een saldo is opgebouwd van meer dan 10 miljoen euro.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De impact op het personeel werd reeds geschetst in de nota aan de Vlaamse Regering bij het AID2, waaraan dit besluit uitvoering geeft.

De implementatie van het KVH betekent voor de VCW grotendeels een *status quo* met de huidige handhavingspraktijk, die nog via het KBH verloopt, met een zeer gelijkaardige bestuurlijke sanctieprocedure. Het KVH biedt dan wel, anders dan het KBH, een luik herstel en beveiliging, maar dit luik vervangt in de eerste plaats het eigen regime van herstel en beveiliging, dat reeds goed is uitgebouwd.

De impact van dit ontwerp op het personeel van de Vlaamse Overheid is m.a.w. neutraal.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Als gevolg van dit ontwerp worden er geen bijkomende lasten opgelegd aan de lokale besturen, noch aan de provinciale besturen.

4 VERDER TRAJECT

Voorliggend ontwerp van besluit wordt na definitieve goedkeuring bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar definitieve goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° de Vlaamse minister van Onderwijs, Justitie en Werk, te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE

De Vlaamse minister van Onderwijs, Justitie en Werk,

Zuhal DEMIR