

**SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 279  
van **AN MOERENHOUT**  
datum: 24 maart 2020

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**  
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

*Optimalisatiedecreet - Toegang tot de woning voor controle*

Op 20 maart 2019 keurde de Vlaamse Regering het decreet tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 goed houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. Hiermee wordt een verbeterde woningkwaliteitsbewaking nagestreefd.

Kan de minister toelichten hoe het decreet omgaat met woningcontroleurs die geen toegang krijgen tot de woning van de huurder?

**ANTWOORD**

op vraag nr. 279 van 24 maart 2020

van **AN MOERENHOUT**

---

Voor de toegang tot een woning voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in het kader van de administratieve procedure van de Vlaamse Wooncode (artikel 15 VWC), gaat het optimalisatiedecreet uit van de toegang met toestemming van de bewoner. In de praktijk vraagt de woningcontroleur aan de aanwezige bewoner(s) om een toestemmingsformulier te ondertekenen. Wanneer de bewoner niet wordt aangetroffen of de toestemming wordt geweigerd, kan de woningcontroleur zich geen toegang verschaffen tot de woning en heeft hij ook niet de mogelijkheid om deze toegang af te dwingen, zelfs niet mits tussenkomst van een rechter.

Het optimalisatiedecreet heeft aan de woningcontroleur een aantal bijkomende bevoegdheden gegeven. Dit gaat over het recht op identiteitscontrole, het vorderen van inlichtingen, het verkrijgen van inzage in documenten, het maken van een kopie en het rapporteren over de vaststellingen in een verslag. Daarnaast wordt aan de huurder en verhuurder de verplichting opgelegd om de medewerking te verlenen die redelijkerwijs noodzakelijk is. Er is niet voor gekozen om aan de woningcontroleur de mogelijkheid te bieden om toegang tot een woning af te dwingen. Hierover werd in de memorie van toelichting bij het decreet het volgende gezegd:

*"Een andere vraag is de vraag naar bijkomende toegangsbevoegdheden met toestemming van de politierechter. De woningcontroleur werkt in de administratieve procedure namelijk op basis van een toestemming van de bewoner om de woning te betreden. In de praktijk verkrijgt hij deze toestemming makkelijk. In sommige gevallen wordt de toegang echter geweigerd, bij voorbeeld wanneer de bewoner vreest om uit zijn woning gezet te worden of wanneer er sprake is van intimidatie door de verhuurder. In deze gevallen zou een toevlucht tot een gedwongen toegang nuttig kunnen zijn. De gedwongen toegang op basis van een visitatiebevel van de politierechter bestaat reeds in de woningkwaliteitshandhaving, namelijk voor de wooninspecteur die een onderzoek voert naar de strafrechtelijke inbreuk van het verhuren van een woning die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen (artikel 20 VWC). Het uitbreiden van deze gedwongen toegang naar controles waarin geen strafrechtelijk onderzoek maar een administratief conformiteitsonderzoek wordt uitgevoerd, is niet opportuun. Het beperkte voordeel dat zou worden bekomen, weegt niet op tegen de principes van recht op privacy en de onschendbaarheid van de woning. Bovendien kan in ernstige gevallen steeds een beroep worden gedaan op de wooninspecteur die wel over deze bevoegdheid beschikt. Tenslotte zou een dergelijke verregaande stap slechts kunnen overwogen worden indien er sprake is van een ruimere omkadering, die de verschillende bevoegdheidsdomeinen op het niveau van het Vlaams Gewest overstijgt".*

Deze ruimere omkadering wordt thans geboden door het Kaderdecreet bestuurlijke handhaving dat op 22 maart 2019 werd goedgekeurd. Dit decreet is niet onmiddellijk van toepassing op alle Vlaamse regelgeving, maar dient geïmplementeerd te worden.

Het kaderdecreet heeft onder meer als doel om bestuurlijke handhaving in Vlaanderen te stroomlijnen, de rechtsbescherming van de betrokken personen te vergroten en dit alles te professionaliseren. In dit decreet is ook een hoofdstuk 'bestuurlijk toezicht' opgenomen. Toezicht wordt hierin omschreven als het controleren op de naleving van Vlaamse regelgeving en die naleving te bevorderen, te beveiligen en te herstellen. Het gaat hier dus

om een nazicht op de naleving van regelgeving, zonder dat dit gebeurt in het kader van opsporing van een misdrijf of inbreuk. Een woningcontrole in het kader van de administratieve handhaving is bijgevolg een vorm van toezicht. Het Kaderdecreet voorziet in een aantal universele toezichtrechten, toe te passen in zoverre redelijk noodzakelijk voor de uitgevoerde handelingen.

De toezichtrechten die door het optimalisatiedecreet in de Vlaamse Wooncode opgenomen zullen worden vanaf 1/1/2021 werden reeds in grote lijnen gebaseerd op de voor woningkwaliteitshandhaving nuttige rechten in het Kaderdecreet. Dat was destijds immers nog niet definitief. Het kaderdecreet voorziet wel de mogelijkheid om een machtiging te verkrijgen van de politierechter in het kader van het verkrijgen van toegang. Hiervoor is een uitgebreide motivering nodig. Gratuut gebruik is onmogelijk. Belangrijk hierbij is het nuanceverschil met een machtiging van de politierechter in het kader van opsporing en vaststelling van een misdrijf (strafrechtelijke procedure). Daar waar in de strafrechtelijke procedure het visitatiebevel de toelating geeft om de woning effectief te betreden en dit bevel gedwongen uit te voeren (door bijstand van een slotenmaker en/of politie), is dit niet zo in de toezichtfase. Een toezichtrecht kan immers nooit met dwang uitgevoerd worden, ook niet als de machtiging van de politierechter komt. Deze mogelijkheid in de toezichtfase zorgt vooral voor extra draagkracht en stimulans ten aanzien van de bewoner om toch het onderzoek toe te laten. Zoals gezegd kan het niet met dwang uitgevoerd worden. Weigert de bewoner, ondanks de machtiging, toch om de controleur toe te laten, kan dit niet geforceerd worden. Wel is er een mogelijkheid tot beboeting wegens het verhinderen van toezicht. Het recht op bescherming van de woonst als onderdeel van het recht op privacy kan immers niet zomaar, zonder gegronde en gemotiveerde reden omzeild worden.

Momenteel loopt er bij mijn administratie een onderzoek naar de mogelijkheid om dit Kaderdecreet te implementeren in de woningkwaliteitshandhaving. Ik verwees hier ook naar in mijn beleidsnota, voornamelijk op het vlak van de mogelijkheid van bestuurlijke beboeting in de strafrechtelijke procedure. In dat kader zal eveneens onderzocht worden of de implementatie van voormelde toezichtrechten zoals omschreven in het Kaderdecreet een meerwaarde kunnen zijn.