

# RICHTLIJN VOOR LOKALE BESTUREN BIJ HET OPTREDEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE WEGENS (HER)VERHURING NA O/O-VERKLARING

## 1 CONTEXT

Uit het jaarverslag werkjaar 2017 van de Vlaamse Wooninspectie valt af te leiden dat het aantal dossiers in het kader van (her)verhuring na ongeschiktverklaring en/of onbewoonbaarverklaring (O/O) gedaald is. Een van de redenen is de intensieve tijdsbesteding die nodig is in het kader van opvolging en voorbereiding van dergelijke dossiers. Niettemin blijft verhuring na O/O een prioriteit en bekijkt de Vlaamse Wooninspectie hoe dit structureel aangepakt kan worden. Belangrijk hierbij is dat de lokale partners correct geïnformeerd worden en dat er geen valse verwachtingen gecreëerd worden.

Om hieraan tegemoet te komen, werd deze richtlijn opgesteld. In geen geval is deze richtlijn juridische bindend.

## 2 CRITERIA

De gemeente, stad of IGS is in principe het best op de hoogte van de actuele situatie (bewoning,...) van een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard pand en heeft door het voeren van een O/O-procedure in de meeste gevallen contact met de eigenaar/verhuurder. Aan de gemeente, stad of IGS wordt bijgevolg gevraagd om in eerste instantie binnen de administratieve procedure de eigenaars zoveel mogelijk aanmanen om de nodige herstellingen te doen. Het is niet de bedoeling louter een besluit te nemen en nadien het dossier aan de Vlaamse Wooninspectie over te maken, zonder dat er naar de intenties van de houder zakelijk recht is gepeild.

Hieronder een aantal mogelijke criteria die de Vlaamse Wooninspectie in overweging neemt :

- 1) Indien de O/O-verklaring minder dan 6 maanden geleden is gebeurd, zal het dossier in principe niet opgenomen worden.  
In afwijking van dit punt worden dossiers die eveneens een link hebben met een andere prioriteit in principe wel onmiddellijk opgenomen. Het gaat vooral om dossiers met zeer ernstige gebreken die ook los van de O/O-verklaring opgenomen zouden worden. Ook panden van seriële eigenaars, recidivisten of panden die dikwijls terug in de administratieve procedure terecht komen, vallen hieronder.
- 2) Het is aangewezen dat de gemeente/IGS met de melding het bewijs mee doorgeeft dat er minstens 1 uitdrukkelijke aanmaning of vraag naar stand van zaken is gebeurd, evenals elke reactie van de houder zakelijk recht hierop. Een schrijven dat aangeeft dat een heffing nakende is zonder meer, volstaat niet. Een verwijzing in de aanmaningen dat het dossier aan de Vlaamse Wooninspectie overgemaakt kan (niet: zal) worden, is mogelijk een extra stimulans voor de overtreder om actie te ondernemen. Ook indien reeds een voortraject met

bemiddelingspogingen aan de O/O-verklaring vooraf ging, is een aanmaning enkele maanden na het besluit aangewezen.

- 3) Panden zijn bij voorkeur zo globaal mogelijk onderzocht. Een pand met meerdere entiteiten waarvan er slechts 1 is onderzocht die O/O verklaard is zonder dat duidelijk is dat de andere ook van slechte kwaliteit zijn, worden niet zomaar opgenomen. Verder onderzoek (of poging tot) is dan aangewezen.
- 4) De meest ernstige O/O-dossiers zullen eerst opgestart worden. Langdurige O/O-dossiers met een lager aantal strafpunten komen eveneens in aanmerking.
- 5) Het opstarten van een dossier door de Vlaamse Wooninspectie kan afhankelijk zijn van bepaalde handelingen door de HZR of nieuwe eigenaar in het kader van herstel.

Het is belangrijk dat het pand niet leeg staat of bewoond wordt door de nieuwe eigenaar<sup>1</sup>. In die gevallen kunnen we immers geen misdrijf meer vaststellen. Bij recente verkoop van panden zal afgewacht worden tot de situatie op het vlak van bewoning en de intenties van de nieuwe eigenaar duidelijk zijn.

**Het zal steeds de wooninspecteur zijn die beslist hoe en of een dossier aangepakt zal worden.**

Uitzonderlijk kan er dan ook van voormelde richtlijnen afgeweken worden. De wooninspecteur zal in dergelijke gevallen naar de gemeente of IGS terugkoppelen.

---

<sup>1</sup> Panden waarin de eigenaar slechts één van de woonentiteiten betreft, komen uiteraard wel in aanmerking (in zoverre de andere niet leeg staan).