

art. 23

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”

BELGIË
PB 1000 BRUSSEL 1
AFGIFTEKANTOOR :
1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

#42 01-02-03
2011



7 JAAR STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN IN BRUSSEL : DE BALANS

Kent u...

**Les Compagnons Dépanneurs en
Convivence - Samenleven?**

BBRoW

Ilham Bensaïd, Marie Didier,
Carole Dumont, Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel.: 02/502.84.63
Mail: info@rbdh.be
Website: www.rbdh-bbrow.be

Hebben meegewerkt aan de redactie en het herlezen van dit nummer:

Ilham Bensaïd, Pierre Denis, Marie
Didier, Carole Dumont, Isabelle
Jennes, Arlette Lubana, Cécile
Nyssen, Werner Van Mieghem,
Marie Wastchencko.

Lay-out

Elise Debouny

Foto's

Aïcha Dinguizli
uitgezonderd p16

Druk

J. Dieu-Brichart

Verzending in samenwerking met
ETIKET, deelwerking van ATELIER
GROOT EILAND. Gespecialiseerd
in mailings en verzendwerk.
02 511 72 10

Verantwoordelijk uitgever

Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies
van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,
Integratie via de huisvesting en van
de Franse Gemeenschap.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen
Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23
via betaling van 20 Euro per jaar op
ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 en
met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Inhoud

3_

Voorwoord

4_

Inleiding

5_

Dossier

**7 jaar strijd tegen
ongezonde woningen:
Onze balans**

6_

In het jaar 2003: de origine van
de Brusselse Huisvestingscode

8_

Om een duidelijk zicht
te hebben op de verschillende
regels inzake ongezonde
woningen.

9_

De Brusselse huisvestingscode
en de Gewestelijke
Huisvestingsinspectie

14_

Interview met Frédéric Degives,
Directeur van de Directie
Gewestelijke
Huisvestingsinspectie

17_

Ongezonde woningen
in Brussel: een verborgen, maar
veel voorkomend probleem

20_

Enkele voorbeelden.
Onderhoud met Bouchra Jaber,
sociaal assistente bij buurthuis
Bonnievie

22_

De andere instrumenten

25_

Huisjesmelkers: wie zijn zij?

27_

De voorstellen van de BBROW

32_

In Vlaanderen

35_

In Wallonië

37_

7 jaar strijd tegen ongezonde
woningen in Brussel.
Conclusies

38_

Glossarium

De belangrijkste termen op
het vlak van ongezonde woningen
in Brussel

40_

Kent-u... ?

41_

Les Compagnons Dépanneurs
Vzw

42_

Asbl Convivence / Samenleven
Vzw

De meest gruwelijk krotten raken verhuurd

Met de invoering van de wooncode en de oprichting van de gewestelijke inspectiedienst, nu zeven jaar geleden, wou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de strijd aangaan tegen de verhuring van ongezonde woningen. Zeven jaar later lijkt er nog altijd weinig te bewegen.

Hoeveel woningen zijn onder impuls van de wooncode in orde gezet? Hoeveel woningen hebben de inspectiedienst over de vloer gehad en zijn nu wel gezond en veilig? En vooral: hoeveel Brusselse woningen zijn nog steeds NIET in orde wat betreft elementaire normen van veiligheid en gezondheid?

Wie – zoals de meeste lidorganisaties van de BBRoW – met woningen te maken krijgt in het laagste huurprijssegment, zal zich wellicht ook deze vragen gesteld hebben. Regelmatig vallen wij achterover van verbazing bij een huisbezoek of een bezoek aan een toekomstige woning. Dat zulke toestanden anno 2010 nog mogelijk zijn... Een beetje kritische maatschappelijk werker vraagt zich daarbij ook wel eens af: “Hoe komt het dat wij die dingen wél zien, en dat de inspectiedienst ze blijkbaar niet tegenkomt?” Het antwoord op deze vraag zal wellicht genuanceerd zijn en veel praktische bezwaren en goede redenen bevatten, maar toch wil ik enkele bedenkingen formuleren, van op het terrein.

Iemand die een woning bezoekt die te huur staat en onbewoond is, kan niet bij de regionale inspectie terecht, ook al ziet hij dat de woning ongezond en onveilig is.

Iemand die een ongezonde woning verlaat, kan geen klacht meer indienen bij de regionale inspectie.

Ongezonde woningen waarvoor een recht op VIHT wordt bekomen, kunnen daarna gewoon verder verhuurd worden, zonder dat de inspectiedienst ingrijpt.

Ondertussen zien we dat huurders niet geneigd zijn een klacht in te dienen tegen de eigenaar van hun woning bij gebrek aan alternatieven.

Ondertussen zien we ook dat mensen zo wanhopig op zoek zijn naar een betaalbare woning, dat ook de meest gruwelijke krotten op termijn verhuurd geraken...

De enige oplossing uit deze impasse is een daadkrachtig beleid, gebaseerd op voldoende mogelijkheden tot herhuisvesting en een samenwerking en informatiedoorstroming tussen alle actoren op het terrein! ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
Co-voorzitster BBRoW



Inleiding

De Brusselse huisvestingscode werd in 2003 aangenomen. Een jaar later wordt de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie opgericht (DGHI), die als taak heeft om de gezondheids- en veiligheidsnormen van de Brusselse huisvestingscode te doen respecteren.

In een vorig nummer van Art. 23 uit 2003, op een moment dat de strijd tegen ongezonde woningen een nieuw elan kreeg, sprak de BBRoW zich over uit de geboorte van de huisvestingscode en de uitdagingen voor de verschillende actoren.

Bijna 8 jaar later buigen we ons opnieuw over dit thema, omdat er opnieuw een belangrijk moment voor de deur staat. Deze regering en de administratie willen immers de Huisvestingscode aanpassen, versta verbeteren. En dat is nodig. Vanop het terrein komen alarmerende situaties naar boven: veel woningen zijn nog altijd in slechte staat en de huurders slagen er niet om een behoorlijke woning te vinden tegen een betaalbare prijs.

Daarom is het nuttig dat we nu in 2011 de balans opmaken van 7 jaar strijd tegen ongezonde woningen en een antwoord zoeken op de vragen: hoever staan we vandaag? In welke mate zijn de huisvestingscode en de DGHI erin geslaagd om de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Hoe zijn de ervaringen van de bewoners en de verenigingen? Hoe worden de huisjesmelkers aangepakt? Kunnen de Vlaamse en Waalse ervaringen een inspiratie zijn voor Brussel? We besluiten dit thema tenslotte met pistes en voorstellen om de strijd tegen ongezonde en onveilige woningen in Brussel efficiënter te laten verlopen.

In een tweede deel van deze publicatie stellen twee leden-verenigingen van de BBRoW zich voor: Convivence / Samenleven en Les Compagnons Dépanneurs vertellen ons over hun acties en initiatieven om huurders te begeleiden die worden geconfronteerd met een ongezonde woning.

We wensen u veel leesplezier! ✕

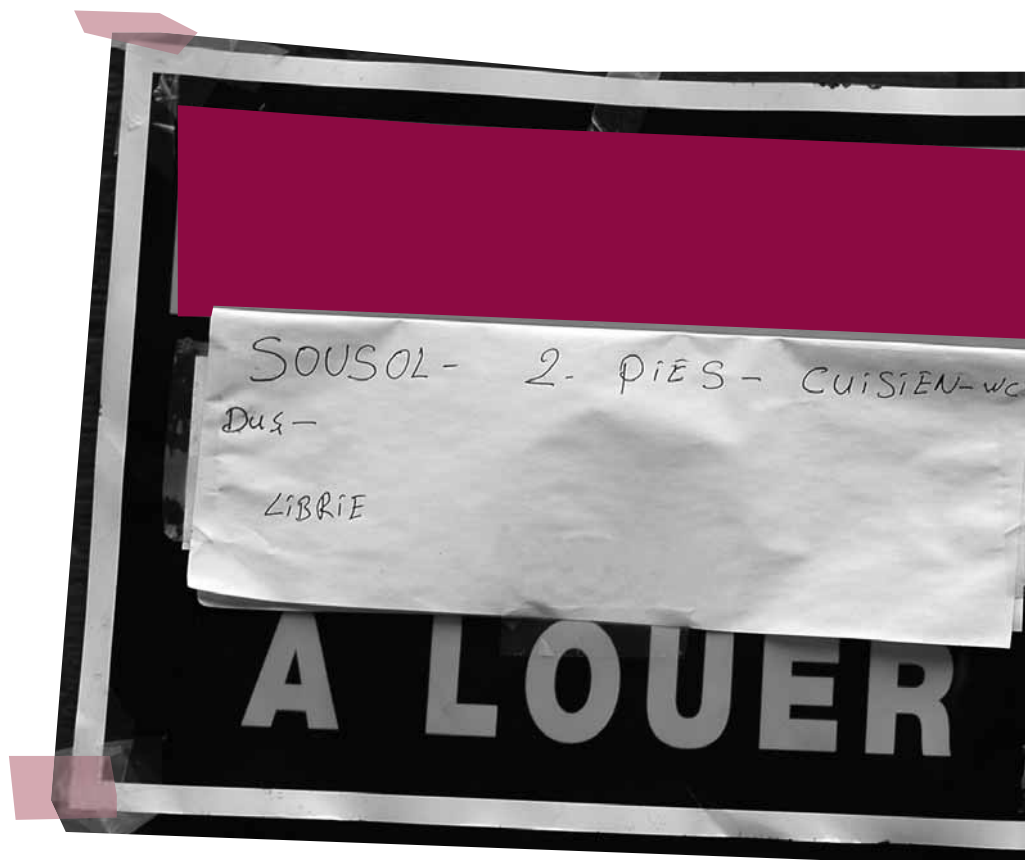
Alle nummers van Art. 23 kan u ook raadplegen op onze website www.bbrow.be of kan u altijd nabestellen bij het secretariaat van de BBRoW.



Dossier

7 JAAR STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN Onze balans

In Brussel zijn er nog teveel ongezonde en onveilige woningen. Hoe kan de Brusselse huisvestingscode worden verbeterd? Hoe kan de strijd tegen ongezonde woningen efficiënter gevoerd worden en de huurder beter beschermd?



De strijd tegen ongezonde woningen /

In het jaar 2003: de origine van de Brusselse Huisvestingscode

WERNER VAN MIEGHEM

Toen de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen in september 2003 een colloquium organiseerde over “De strijd tegen ongezonde woningen in Brussel” meenden we dat het Brusselse gewest op een scharnierpunt stond in de strijd tegen ongezonde en onveilige woningen. De Brusselse huisvestingscode was pas goedgekeurd en zou in juli 2004 van toepassing worden.

De context in 2003

Die Brusselse huisvestingscode die in de eerste plaats de bedoeling had om een ‘codex’ te zijn van de Brusselse wetgeving op het vlak van wonen, besteedde immers heel veel aandacht aan de verbetering van de kwaliteit van de woningen in Brussel en voerde op dat vlak zelfs nieuwe instrumenten in: minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen, een nieuwe inspectiedienst en het sociaal beheer van onbewoonbaar verklaarde woningen.

Het Gewest nam hiermee duidelijk positie in: net zoals de bouw van sociale of middelgrote woningen of de steun aan huurders via een verhuistoelage zou de strijd tegen ongezonde en onveilige woningen voortaan bij de prioriteiten van het Brusselse woonbeleid horen.

Niet dat er tot dan geen wetten bestonden op het vlak van woonkwaliteit op federaal, gewestelijk en gemeentelijk niveau, integendeel.

- artikel 2 van de federale huurwet en het koninklijk besluit van 8 juli 1997 leggen minimale criteria op inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid voor de woningen die worden verhuurd als hoofdverblijfplaats.
- de wet op de mensenhandel van 13 april 1995 stelt dat huisjesmelkerij strafrechtelijk kan worden vervolgd.
- de Brusselse ordonnantie van 15 juli 1993 op de gemeubelde kamers legde specifiek voor gemeubelde kamers een verhuurvergunning op met een reeks criteria op het vlak van veiligheid, uitrusting, comfort.
- voor de toekenning van een Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) en voor de sociale verhuurkantoren bestaan specifieke bewoonbaarheidscriteria.

Het onbrak aan een duidelijk, gecoördineerd beleid tegen ongezonde woningen.

- het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement legt voor nieuwbouwwoningen strikte bewoonbaarheidsnormen op.
- Een woning kan ook onbewoonbaar worden verklaard door de burgemeester op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet wanneer de volksgezondheid in gevaar is. Sommige gemeenten, onder andere Jette, Vorst en Etterbeek, gingen nog verder en traden ook op wanneer de gezondheid en veiligheid van de bewoners zelf in gevaar kwam, op basis van specifieke gemeentelijk reglementen of politieverordeningen met opnieuw eigen criteria.

Belangrijk om weten: met uitzondering van de ordonnantie ‘gemeubelde kamers’ zijn die wetten nu nog altijd van toepassing.

Je kon dus niet zeggen dat de overheid het probleem van ongezonde woningen niet ter harte nam. Maar met al die instrumenten op diverse niveaus kon je niet echt spreken van een duidelijk, gecoördineerd beleid tegen ongezonde woningen. Integendeel.

Een aantal instrumenten streefden andere doelstellingen na. Zo bijvoorbeeld hadden de federale huurwet en de ordonnantie gemeubelde kamers uitdrukkelijk de bedoeling om de kwaliteit van de huurwoningen en gemeubelde kamers te verbeteren, terwijl de wet op de mensenhandel en huisjesmelkerij in de eerste plaats bedoeld was om de uitbuiting van illegale personen aan banden te leggen.

Voor een (kandidaat-)huurder was het niet altijd eenvoudig om goed te weten of zijn woning nu al of niet conform was, bij welke instantie hij terecht kon om klacht in te dienen tegen zijn verhuurder, of hij in geval van klacht wel beschermd was tegen opzeg of uitdrijving door de verhuurder, en op welke steunmaatregelen hij beroep kon doen om naar een andere, betere woning te verhuizen.

Een goedbedoelde maatregel zoals de Brusselse ordonnantie op de gemeubelde kamers bleek al snel een mislukking die onder meer te wijten was aan een te specifiek toepassingsgebied (louter gemeubelde kamers) waaraan gemakkelijk te ontsnappen was (het volstond om twee aparte huurovereenkomsten te sluiten voor de kamer en voor de meubels) en een totaal gebrek aan controle door de gemeenten die de vergunningen moesten uitreiken.

De Brusselse regering gaf aan een huurder die een ongezonde woning verliet wel een Verhuis-, Installatie-, en Huurtoelage (VIHT), maar voorzag geen enkele sanctie

voor de verhuurder, zodat hij zonder enig probleem diezelfde ongezonde woning meteen weer kon verhuren.

In veel gemeenten maakten de burgemeester niet of nauwelijks gebruik van hun bevoegdheid om woningen onbewoonbaar te verklaren, ondermeer omdat het niet altijd mogelijk was om de bewoners te herhuisvesten. In een aantal andere gemeenten ging men met het politiereglementen dan weer veel te ver door onwettige criteria op te nemen.

De verwachtingen van de BBRoW

Op het moment dat het ontwerp van Brusselse Huisvestingscode in de maak was, stelde de BBRoW – die trouwens deelnam aan de werkgroep opgericht door het kabinet van Staatssecretaris Hutchinson – daarom een aantal belangrijke voorwaarden voor het welslagen van de Brusselse huisvestingscode.

- 1 In de eerste plaats vroegen we minimale, realistische kwaliteits- en veiligheidsnormen die van toepassing zouden zijn op alle huurwoningen op de privé- en sociale huisvestingsmarkt in Brussel.
- 2 Die minimale normen zouden systematisch moeten worden gecontroleerd door gemeenten of gewest via de invoering van een verhuurvergunning. Wanneer een woning te huur wordt aangeboden moet de eigenaar over een dergelijke huurvergunning beschikken.
- 3 Voor eigenaar-verhuurders die de normen niet respecteren, zouden effectieve sancties moeten komen: boetes, vermindering van de huurprijs. Gemeentelijke en gewestelijke huisvestingsactoren zouden bovendien in de plaats van de eigenaar moeten kunnen treden om noodzakelijke werken uit te voeren.
- 4 Huurders die een ongezonde woning moeten verlaten zouden ofwel voorrangspunten moeten krijgen voor een gemeentelijke of sociale woning of kunnen rekenen op een financiële vergoeding.
- 5 En als laatste vestigden we de aandacht op het feit dat de bestrijding van ongezonde woningen niet alleen via sancties moest worden gevoerd. De ongezonde woningen moesten worden gerenoveerd via renovatiepremies, zonder dat dit leidt tot buitensporige huurprijzen. Daarom moest er ook werk worden gemaakt van referentiehuurprijzen en een huurtoelage.

Op de volgende pagina's zullen we zien of al die verwachtingen ook werden beantwoord. ✕

Om een duidelijk zicht te hebben op de verschillende regels inzake ongezonde woningen. MARIE DIDIER

De strijd tegen ongezonde woningen is verspreid over verschillende bevoegdheidsniveaus. En dus vinden we ook diverse wetgevendende teksten in tal van documenten: het burgerlijk wetboek, de Brusselse huisvestingscode, het Gewestelijk Stedenbouwkundig reglement, de gemeentereglementen. Die teksten hebben soms hetzelfde doel, soms overlappen ze elkaar maar ze volgen ieder hun eigen logica en hebben elk hun eigen sanctiesysteem.

1. De huurwet

Op federaal vlak bepaalt de huurwet die van toepassing is op hoofdverblijfplaatsen dat een huurwoning *'moet beantwoorden aan de minimale criteria op het vlak van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid'*. Die criteria worden vrij algemeen gedefinieerd in een Koninklijk Besluit dat het ondermeer heeft over: een gebrek aan structurele gebreken, scheuren, waterinfiltratie, de aanwezigheid van een waterkraan, minimum een stopcontact per kamer, ...

Het is op basis van die criteria dat een vrederechter kan oordelen dat een woning niet beantwoordt aan de minimumnormen en aan de huurder de verbreking van de huurovereenkomst kan toestaan al of niet met een schadevergoeding of de verhuurder werken kan opleggen.

2. De Brusselse huisvestingscode

De Brusselse huisvestingscode voorziet een reeks precieze criteria waaraan de Brusselse huurwoningen moeten voldoen. De controle van die criteria gebeurt door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI). Wanneer de DGHI vaststelt dat een woning niet aan de normen van de Huisvestingscode beantwoordt, dan stelt ze de eigenaar in gebreke om werken uit te voeren, eventueel gekoppeld aan een administratieve boete en kan ze een verhuurverbod opleggen.

3. Het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement (GSR)

Het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement bevat eveneens een reeks normen over de kwaliteit van gebouwen en hun omgeving waaronder criteria op het vlak van minimale oppervlakte en volume van de woning, normen op het vlak van natuurlijke verlichting, minimale comfortnormen (bijvoorbeeld keuken met lavabo en waterkraan en geëigende elektriciteit).

De normen van het GSR zijn van toepassing op nieuwe gebouwen en renovatieprojecten waarvoor een bouw-

vergunning nodig is. Ze worden gecontroleerd door de dienst Stedenbouw van de gemeente of door het Gewest wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd. Het niet respecteren van de normen wordt bestraft met het niet uitreiken van de bouwvergunning of een boete.

4. De bevoegdheden van de gemeenten op het vlak van ongezonde woningen

De burgemeester kan ook optreden tegen ongezonde woningen.

Die bevoegdheid heeft hij in het kader van zijn taak om de openbare orde te verzekeren (meer bepaald artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet). Dit houdt in dat een burgemeester kan optreden wanneer de openbare veiligheid in het gevaar is (bijvoorbeeld instortingsgevaar van een gebouw), of wanneer de openbare gezondheid bedreigd wordt.

De gemeente mag in het kader van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet dus niet optreden met de bedoeling het comfort of de woonkwaliteit van de bewoners te verbeteren. Dit behoort tot de bevoegdheid van het gewest, ondermeer via de Brusselse huisvestingscode.

Een gemeente kan wel een gemeentelijk reglement stemmen over ongezonde woningen. Daarin kunnen ze de normen van de Brusselse huisvestingscode aanvullen met strikte gemeentelijke criteria, op voorwaarde dat ze zich daarbij beperken tot normen op het vlak van gezondheid en hygiëne.

Wanneer de openbare veiligheid of gezondheid wordt bedreigt, moet een burgemeester maatregelen nemen. Na het opstellen van een technisch verslag neemt een gemeente contact op met de eigenaar om eventueel een minnelijke schikking te vinden (uiteraard niet bij dringende gevallen) of legt ze via een politiebepaling de nodige maatregelen op: verplichte uitvoering van werken, een onbewoonbaarheidsverklaring, ...

Naast deze algemene bevoegdheid, heeft de burgemeester ook de taak om de verhuurverboden die de Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft opgelegd, uit te voeren via een onbewoonbaarheidsverklaring en dit ook te controleren. Daarbij moet hij proberen om voor de bewoners herhuisvesting te vinden.

Recent hebben verschillende Brusselse gemeenten een taksreglement aangenomen op ongezonde woningen. Daarbij kan iedere gemeente zelf vrij bepalen wat ze verstaat onder een ongezonde woning: een woning die onbewoonbaar is verklaard, een woning met tekenen van verwaarlozing, ... ✕



De strijd tegen ongezonde woningen /

De Brusselse huisvestingscode **en de Gewestelijke** WERNER VAN MIEGHEM **Huisvestingsinspectie**¹

In dit artikel gaan we dieper in op de Brusselse huisvestingscode en de taken van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Is de procedure aangepast aan de noden die de verenigingen vaststellen? Ondanks de grote inspanningen die al zijn gebeurd, moet de strijd tegen ongezonde woningen in de toekomst nog efficiënter verlopen.

De Brusselse huisvestingscode die in werking is getreden op 1 juli 2004, heeft de ambitie om een eind te maken aan de verhuring van ongezonde en onveilige woningen in het Brusselse Gewest. Om daartoe te komen werden verschillende nieuwe instrumenten gecreëerd: minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen, een verplicht conformiteitsattest voor kleine woningen en gemeubelde kamers, een vrijwillig conformiteitsbewijs, een gewestelijke inspectiedienst voor controles en klachten, het gewestelijke solidariteitsfonds om de huurders financieel bij te staan en het openbaar beheersrecht.

Werden daarmee de belangrijkste voorwaarden die de BBRoW had gesteld ook beantwoord?

Minimale criteria?

De Brusselse Huisvestingscode² voerde criteria in op het vlak van elementaire veiligheid, gezondheid en uitrusting die wel gebaseerd waren op de minimale criteria inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid voor de woningen die worden verhuurd als hoofdverblijfplaats →

1. Dit artikel is tot stand gekomen op basis van volgende documenten: Le bilan quinquennal 2004-2009 de la DIRM en een artikel van Nicolas Bernard, verschenen in Art.23 # 13.

2. In het bijzonder het besluit van 4 september 2003, Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, B.S. van 19 september 2003.

INFO

De Huisvestingscode samengevat

De basisregel van de huisvestingscode is dat alle woningen die voor verhuur worden aangeboden op het Brusselse grondgebied vanaf 1 juli 2004 verplicht een reeks gewestelijke kwaliteitsnormen strikt na moeten leven. De eigenaar die een 'kleine woning' van maximum 28 m² of een 'gemeubelde woning' wil verhuren moet verplicht beschikken over het zogenaamde 'conformiteitsattest'.

De eigenaars van alle andere types van woningen moeten ook de kwaliteitsnormen respecteren, maar zijn niet verplicht om over een conformiteitsattest te beschikken. Om er zich van te verzekeren dat de woning beantwoordt aan de kwaliteitsnormen en om een eventuele boete te vermijden, kunnen zij op eigen initiatief een 'conformiteitsbewijs' aanvragen.

De aanvragen voor attesten en bewijzen moeten worden gericht aan de 'Gewestelijke Inspectiedienst'. Die inspectiedienst voert een onderzoek van de woning uit bij iedere aanvraag voor een conformiteitsbewijs en in geval van klacht.

Bij de verplichte aanvraag voor een conformiteitsattest voor kleine of gemeubelde woningen is de Gewestelijke Inspectiedienst niet verplicht om de woning ter plaatse te controleren. Zij kan zich beperken tot de 'verklaring van oprechtheid en juistheid' over de staat van de woning die door de verhuurder bij zijn aanvraag werd ingediend.

Indien de Gewestelijke Inspectiedienst vaststelt dat de woning niet beantwoordt aan de minimale normen, dan kan zij de verhuurder verplichten om werken uit te voeren. Wanneer de verhuurder in gebreke blijft, kan de Gewestelijke Inspectiedienst een boete opleggen en de woning onbewoonbaar verklaren. Iedere onbewoonbaar verklaarde woning komt in aanmerking voor het openbare beheersrecht waarmee gemeenten, OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen en het Brusselse Woningfonds privé-woning zelf tijdelijk in beheer kunnen nemen, renoveren en tegen een betaalbare huurprijs verhuren.

De huurders van een onbewoonbaar verklaarde woning tenslotte kunnen beroep doen op het 'Gewestelijk Solidariteitsfonds' voor een tussenkomst in de huurprijs van de nieuwe woning en de verhuiskosten. ✕

Meer info over de Huisvestingscode vindt u in Art. 23 n° 13 van december 2003.

zoals opgelegd door artikel 2 van de federale huurwet en het koninklijk besluit van 8 juli 1997, maar toch bevatte de Huisvestingscode een aantal vereisen die strenger waren dan de criteria van de federale wetgeving. Daarbij ondermeer minimale oppervlakenormen en de verplichting te beschikken over warm water en individuele elektriciteitsmeters. Strengere, maar in de ogen van iedereen die toen rond de tafel zat noodzakelijke normen.

Met de verenigingen gingen we ook akkoord met die strengere normen, maar we verdedigden daarbij wel het idee van een puntensysteem waarbij aan ieder ontbrekend criterium een of meerdere strafpunten werden gegeven. Een woning zou in dat systeem pas onbewoonbaar verklaard kunnen worden vanaf een minimaal aantal 'strafpunten'. Op die manier wilden we vermijden dat een woning onbewoonbaar zou worden verklaard voor het

De verenigingen verdedigen het idee van een puntensysteem.

ontbreken van bijvoorbeeld een stopcontact of voor een iets te smalle trap. Een puntensysteem hebben we niet kunnen doordrukken. Alle normen van het besluit van 4 september 2003 wegen even zwaar en iedere norm op zich moet worden gerespecteerd.

Verhuurvergunning?

De Brusselse Huisvestingscode voerde twee soorten van 'verhuurvergunning' in: een niet-verplicht conformiteitsbewijs voor standaardwoningen en een verplicht conformiteitsattest voor een gemeubelde of kleine woning.

Bij de aanvraag van een verplicht *conformiteitsattest* voor een gemeubelde of kleine woning is de Gewestelijke Inspectiedienst niet verplicht om ter plaatse te controleren, maar kan ze zich beperken tot de verklaring op eer die de verhuurder heeft ondertekend. Op die manier wou de regering het beperkte personeelskader van de Inspectiedienst efficiënt inzetten. Bij die kleine of gemeubelde woningen waarvan de Inspectiedienst vermoedt dat er geen problemen voorkomen (bijvoorbeeld de studentenkamers van een universiteit of hogeschool), wordt het attest uitgereikt op basis van de verklaring op eer.

Enkel bij de aanvragen voor een niet-verplicht *conformiteitsbewijs* moet automatisch een controle ter plaatse gebeuren.

Efficiënte sancties?

De Brusselse huisvestingscode voorziet een vrij logische keten van mogelijke sancties tegen de verhuurder van ongezonde en onveilige woningen: ingebrekestelling door de gewestelijke inspectiedienst om werken uit te voeren gekoppeld aan een administratieve boete, een verhuurverbod opgelegd door de inspectiedienst wanneer de werken

Aantal behandelde dossiers DGH

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal
Attest ⁴	208	946	7.235	651	371	600	797	10.011
Bewijs ⁵	83	132	239	92	99	70	111	715
Controle	-	8	85	112	139	163	177	507
Initiatief	23	85	106	37	70	50	127	371
Klacht	194	378	393	367	467	493	617	2.292
Totaal	508	1.549	8.058	1.259	1.146	1.376	1.829	13.896
Onmiddellijk verhuurverbod	6	59	71	64	104	101	114	521
Verhuurverbod na ingebrekestelling 8 maand	-	42	102	102	106	125	125	602
Opgelegde administratieve boete	17	41	113	88	128	N.C.	N.C.	
Aantal sociale dossiers huurder	54	151	123	128	155	192	220	1.005
Verhuistoelage	-	25	66	86	112	90	111	490
Huurtoelage	-	11	27	43	75	50	73	279

niet worden uitgevoerd of wanneer de veiligheid van de bewoners in onmiddellijk gevaar is, onbewoonbaar verklaring van de woning door de gemeente en mogelijk openbaar beheersrecht van onbewoonbaar verklaarde woningen door openbare operatoren.

Ondersteuning van de huurder?

De strijd tegen de ongezonde en onveilige woningen heeft uiteraard gevolgen voor de huurders die geen andere keuze hadden dan een slechte woning te huren.

Voor de huurders die als gevolg van een verhuurverbod en onbewoonbaarverklaring de woning moeten verlaten, is in de Brusselse Huisvestingcode een financiële tussenkomst voorzien voor de verhuiskosten en de eerste drie jaar huur van de nieuwe woning en vijf prioriteitenpunten voor een sociale woning.

Maar in andere situaties zijn die 'voordelen' niet voorzien:

Een verhuurder die door de Gewestelijke Inspectiedienst in gebreke wordt gesteld om binnen de 8 maanden grote renovatiewerken uit te voeren, zal zijn huurder moeten opzeggen om de werken te kunnen uitvoeren en de woning gezond te maken. Voor die huurder is geen tussenkomst voorzien van het Gewestelijke Solidariteitsfonds. Hij kan wel bij een andere dienst van het Gewest een aanvraag indienen voor een VIHT.

Een andere, nog dramatischer situatie kan zich voordien bij verhuurders zonder enige scrupule. Wanneer zij van de Gewestelijke Inspectiedienst een aangetekende brief ontvangen waarin wordt gemeld dat de woning binnenkort zal worden geïnspecteerd, aarzelen ze niet om de huurder zonder opzeg meteen op straat te zetten. Een onbewoonde, niet verhuurde woning wordt niet meer geïnspecteerd.

Heeft de Brusselse huisvestingcode haar ambitie kunnen waarmaken?

De Brusselse huisvestingscode had de ambitie om een eind te maken aan de verhuring van ongezonde en onveilige woningen in het Brusselse Gewest. Na 7 jaar moeten we, ondanks de inspanningen van de Gewestelijke Inspectiedienst, vaststellen dat het probleem van verhuring van ongezonde en onveilige woningen niet van de baan is.

Bovenstaande tabel van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie³ over het aantal behandelde dossiers, toont in eerste instantie aan dat de 32 personeelsleden zeker niet met hun vingers staan draaien hebben: op 7 jaar tijd hebben ze 14.000 dossiers behandeld en 800 huurgezinnen bijgestaan.

Deze cijfers en het rapport van de Inspectiedienst laten ook toe om een aantal vaststellingen te doen.

De keuze van de regering om voor de kleine of gemeubelde woningen een verplicht **conformiteitsattest** in te voeren, zonder een verplicht bezoek van de woning, toont haar limieten. Op 7 jaar tijd werd voor 10.000 kleine of gemeubelde woningen een attest aangevraagd, terwijl hun totale aantal wordt geraamd op 35.000 woningen. Met andere woorden: nog geen derde van de gemeubelde of kleine woningen beschikt over het verplichte conformiteitsattest. →

3. Vijfjaarlijkse balans 2004-2009 – Memorandum 2009-2014

Huisvestingsinspectie.DIR GEWESTLIJKE HUISVESTINGINSPECTIE

4. Opgelet: deze cijfers geven het aantal behandelde dossiers weer en niet het aantal afgeleverde attesten of certificaten.

5. idem

Het probleem van de verhuring van ongezonde en onveilige woningen is niet van de baan.



De meeste attesten werden bovendien uitgereikt op basis van de verklaring op eer van de verhuurder, zonder bezoek ter plaatse door de Inspectiedienst. Maar voor het merendeel van de woningen is dat onterecht gebeurt, zoals blijkt uit een steekproef die in 2008 werd gehouden. Toen stelde de Inspectiedienst vast dat liefst 60% van de verklaringen op eer niet correct waren en dat de woning dus niet beantwoordde aan de normen. Met andere woorden: van de 35.000 kleine of gemeubelde woningen in het Brusselse Gewest beschikken er slechts 4.000 over een correct conformiteitsattest.

Het merendeel van die correcte kleine of gemeubelde woningen behoort trouwens toe aan de universiteiten of hogescholen.

→ Het vrijwillige **conformiteitsbewijs** is geen groot succes. Op 7 jaar tijd werden nauwelijks een 800-tal conformiteitsbewijzen aangevraagd, waarvan na inspectie ter plaats bleek dat 90% aan de normen beantwoordde. De aanvragers van een conformiteitsbewijs zijn meestal verhuurders van kwaliteitswoningen die, voor ruim een derde van de gevallen, na afloop van een andere procedure (klacht, initiatief), wensen te laten bevestigen dat hun woning conform is om zich tegen eventuele klachten vanwege hun huurders te beveiligen.

→ Het stijgende aantal **klachten** toont aan dat de Gewestelijke Inspectiedienst op die 7 jaar een goede reputatie heeft opgebouwd bij huurders, verenigingen en gemeenten, maar ook dat er nog altijd teveel woningen worden verhuurd in slechte of onveilige staat en dat de Huisvestingscode onvoldoende een ontradend effect heeft. Bovendien stelt de Inspectiedienst zelf een verergering van de aangegeven gevallen vast. In 2009 leidde bijna 20% van de klachten tot een onmiddellijk verhuurverbod.

→ We zien nog te weinig '**inspectiebezoeken op eigen initiatief**'. Nochtans zijn dit juist zeer doelgerichte acties die resulteren bij 65 % van de bezochte woningen in een verhuurverbod. Maar de Inspectiedienst zegt hierover zelf: *"Op dit moment beschikt de Directie niet over de nodige menselijke middelen om dergelijke onderzoeken vanuit technisch en maatschappelijk oogpunt tot een goed einde te brengen en om aan de talrijke gekende situaties tegemoet te komen die de opening van een initiatiefdossier verantwoorden."*

→ De verhuurder die een verhuurverbod van de DGHI heeft gekregen of een onbewoonbaarheidsbesluit door de burgemeester, moet wanneer hij de woning na de nodige werken te hebben uitgevoerd de woning opnieuw wil verhuren een **conformiteitscontroleattest** aanvragen. Liefst 40% van de woningen blijkt bij dit bezoek nog altijd niet conform te zijn aan de normen van de Huisvestingscode en mogen dus niet nog altijd niet verhuurd worden.

→ Vooraleer de DGHI een **administratieve boete** oplegt, nodigt ze de verhuurder uit voor een hoorzitting. Opvallend is dat die hoorzittingen resulteren bij 40% van de gevallen in een annulering van de boete en bij 25% in een verminderde boete. Hiervan wordt in beroep nog eens 20% geannuleerd en 25% verminderd, zodat we kunnen zeggen dat uiteindelijk voor slechts 400 dossiers een administratieve boete effectief na beroep werd opgelegd voor een gemiddeld bedrag van 2.600 euro.

Herhuisvesting van de huurders

In 60% van de gevallen slaagt de Gewestelijke Huisvestingsinspectie erin de huurders te herhuisvesten, waarvan 40% van de gezinnen in de sociale sector en 60% op de privémarkt.

Opvallend is ook dat 25% van de huurders geen hulp willen of niet reageren op het aanbod van de Inspectie. ✕

De procedure bij de **DGHI**

Conformiteits- attest → Verplicht voor de gemeubelde woningen en woningen van maximum 28 m². Geen systematisch inspectiebezoek door de DGHI.	Conformiteits- bewijs → Vrijwillig bewijs voor alle huurwoningen. Systematisch inspectiebezoek door de DGHI.	Klacht → Ingediend door een gemeente, een vereniging, de huurder,	Initiatief- bezoek	Controleconformiteits- attest → Verplicht voor de woningen waartegen de DGHI onmiddellijk verhuurverbod heeft uitgevaardigd of de burgemeester een onbewoonbaarheids- verklaring. Systematisch inspectiebezoek door de DGHI.
--	---	---	-------------------------------	---

1^e etappe :

Inspectie van de woning door de DGHI. Verhuurder en huurder worden op voorhand verwittigd via aangetekende brief.

WONING IS CONFORM

**conformiteitsattest, -bewijs of
controleconformiteitsattest**
→ document wordt afgeleverd en einde
procedure

klacht en initiatiefbezoek

→ einde procedure

WONING IS NIET CONFORM

gevaarlijke woning:

- 1 onmiddellijk verhuurverbod
(gecontroleerd en uitgevoerd door
de burgemeester)
- 2 bekendmaking van de hoogte
van de boete
- 3 de huurder kan een huurtoelage
krijgen wanneer hij verhuist naar
een conforme woning

niet-gevaarlijke woning:

- 1 ingebrekestelling
om de nodige werken uit
te voeren binnen
de 8 maanden
- 2 bekendmaking van
de hoogte van de boete

VERHUURDER

Hoorzitting bij
de DGHI (ongeveer
2 maand na het
eerste inspectie-
bezoek)
Beroep mogelijk
tegen de boete
en verhuurverbod
bij de gedelegeerd
ambtenaar van
het Gewest en
bij de Raad
van State

2^e etappe :

de woningen die bij een eerste bezoek niet-conform werden verklaard en niet gevaarlijk zijn worden opnieuw geïnspecteerd. De verhuurder en huurder worden via aangetekende brief op voorhand verwittigd.

WERKEN UITGEVOERD/NORMEN GERESPECTEERD

→ einde van de procedure

NORMEN NIET GERESPECTEERD

- 1 boete voor de verhuurder (behalve bij een aanvraag
voor conformiteitsbewijs)
- 2 verhuurverbod (gecontroleerd en uitgevoerd
door burgemeester)
- 3 een controleconformiteitsattest moet worden
verkregen vooraleer opnieuw te verhuren
- 4 de huurder kan een huurtoelage krijgen wanneer
hij verhuist naar een conforme woning

HUURDER

Beroep mogelijk
tegen het
verhuurverbod
en de beslissing
om de woning
conform te
verklaren bij
Gewest en Raad
van State

De strijd tegen ongezonde woningen /

Interview met Frédéric Degives, Directeur van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie

DOOR ILHAM BENSÂÏD EN WERNER VAN MIEGHEM

De Brusselse huisvestingscode werd goedgekeurd in 2003 en de DGHI opgericht in 2004. Hoe kijkt u 7 jaar later hier op terug? Hoe kan volgens u met uw Directie de strijd tegen ongezonde en onveilig woningen nog worden verbeterd?

Ik vind dat de DGHI goed functioneert. Het zou uiteraard nog beter kunnen, maar in het algemeen zijn de resultaten goed.

Maar we voorzien toch wel een aantal wijzigingen op twee niveaus:

1/ een aanpassing van de normen: Ik denk dat het nuttig is om iedere 5 à 6 jaar de normen van de Huisvestingscode te herzien. Het gaat dan wel niet om fundamentele wijzigingen. Het idee is om rekening te houden met onze ervaringen op het terrein en de zaken duidelijker te maken voor de eigenaars en voor de huurders. De laatste tijd bijvoorbeeld, en dat lijkt misschien surrealistisch, hebben we steeds meer conflicten over de douche. Recent nog botsten we op een eigenaar die zijn kelder had betegeld en er een tuinslang in had geïnstalleerd. Zijn advocaat daagde ons uit om te bewijzen dat dit volgens de Huisvestingscode geen douche zou zijn! Of een andere eigenaar die een douche van 1 meter 47 hoog had geïnstalleerd!

De huidige normen zijn efficiënt, maar we moeten een paar preciseringen aanbrengen.

2/ een aanpassing van de huisvestingscode: De DGHI, en dat is geen geheim, zou de tekst van de Huisvestingscode graag aangepast zien. Wij willen meer kunnen werken op de echt zware dossiers. Ik kan hierover echter niet veel vertellen, want onze voorstellen zijn bij de Minister, die de knopen moet doorhakken.

In het bilan van de Huisvestingsinspectie 2004-2009, bespreekt u de diverse instrumenten waarover u beschikt, ondermeer het conformiteitsattest. Tussen de lijnen kunnen we lezen dat u de efficiënte ervan in vraag stelt.

Ik zal duidelijker zijn. Volgens mij slaagt het conformiteitsattest niet in zijn doel. Het is evident dat de verhuur-





ders die correct zijn en het conformiteitsattest voor hun kleine of gemeubelde woningen hebben aangevraagd, in de meeste gevallen de verhuurders zijn die conforme woningen verhuren. Voor de slechte woningen worden nooit attesten aangevraagd volgens de logica van wat niet weet, niet deert.

We willen meer kunnen werken op de echt zware dossiers.

Aan de Staatssecretaris moet gevraagd worden of het niet nodig is om het systeem grondig te herzien. En dat is een politieke keuze waarover ik me niet kan uitspreken.

Andere instrumenten werken dan weer wel goed en moeten volgens u nog worden versterkt.

Inderdaad, de klachtenprocedure werkt wel goed. We ontvangen nu ongeveer 500 klachten per jaar. Opvallend is wel dat de klachten steeds meer gaan over woningen die in zeer slechte staat zijn. Onze directie raakt beter gekend en wordt dus ook steeds efficiënter gebruikt voor die gevallen.

Waar we meer werk van moeten maken, zijn de bezoeken op eigen initiatief. Dit zijn de zwaarste dossiers omdat de informatie waarover we beschikken schaars is en we op zoek moeten naar alle mogelijke aanwijzingen. Wanneer de Inspectiedienst erin slaagt om in de woning een bezoek af te leggen, dan ontdekken we echte catastrofes. Wanneer we het aantal initiatiefbezoeken willen verhogen, moeten we meer personeel hebben.

Het Gewestelijke Solidariteitsfonds en de VIHT zijn twee zeer gelijkaardige systemen die tot taak hebben de huurder te ondersteunen. Denkt u niet dat we naar een harmonisering moeten gaan?

Toen we het Gewestelijk Solidariteitsfonds invoerden, zat hierachter ook een 'herverdelend' idee. De boetes die de verhuurders betalen, kunnen gebruikt worden om de huurder te helpen een nieuwe woning te vinden.

Het voordeel is dat de DGH kan dienen als 'ontsteker' om de verhuring van een ongezonde woning te beëindigen, en tegelijkertijd het proces van begin tot eind kan controleren, van de inspectie van een woning tot de herhuisvesting van de huurders. Dit maakt het voor de huurder ook eenvoudiger. Voor hen lijkt het me belangrijk dat we dit proces kunnen blijven begeleiden.

Maar het is wel waar dat de meeste huurders zich verliezen in het Fonds en de VIHT: tot wie moeten ze zich richten? Welke voordelen biedt welk systeem?

Er bestaat een verschil tussen ongezonde woningen en woningen die worden verhuurd door huisjesmelkers, die veel moeilijker aan te pakken zijn. Hoe kan u dit type eigenaars toch klem zetten? →

De huisjesmelkers zijn professionelen in het uitbuiten van menselijke miserie.

Er bestaan verschillende soorten eigenaars die in overtreding zijn met de Huisvestingscode. Er zijn de eigenaars van woningen waarin slechts een paar gebreken voorkomen, die gemakkelijk op te lossen zijn. Maar dit is niet de meerderheid van onze dossiers. Er zijn ook eigenaars waarvan de woningen ernstige gebreken vertonen, die omdat ze afwezig zijn (in het buitenland of het rusthuis) geen enkel onderhoud of herstelling uitvoeren. Er zijn ook eigenaars die zich geen rekenschap geven van de gebreken, omdat ze zelf in even slechte omstandigheden wonen. En dat zijn er uiteraard ook nog de huisjesmelkers die zeer bewust slechte woningen verhuren.

Wat de huisjesmelkers betreft, dat zijn werkelijk professionelen in het uitbuiten van menselijke miserie. Zolang wij verplicht zijn om ons inspectiebezoek 7 dagen op voorhand per aangetekende brief te melden, zullen we ze niet kunnen klemzetten. Nog maar een paar maand geleden werden de inspecteurs van de DGHI geconfronteerd met een eigenaar en zijn advocaat met een grote glimlach op hun gezicht: het gebouw was leeg en kon dus niet worden geïnspecteerd.

Uiteraard was het gebouw een paar uur later opnieuw bewoond.

Voor dit soort situaties werken we samen met het Parket en politie. Tegenover huisjesmelkers schiet de administratieve procedure tekort. Enkel met een huiszoeking om 6 uur 's morgens en door in alle gebouwen van de eigenaar op te treden, bestaat er een kans op slagen. Daarvoor heb je een beslissing nodig van een onderzoeksrechter.

Hoe staat het met de samenwerking tussen de DGHI en de gemeenten in de strijd tegen ongezonde woningen?

De samenwerking met de gemeenten is sinds 2004 sterk verbeterd. In het begin werden we met veel argwaan onthaald. Vandaag hebben we een betere samenwerking met de gemeenten. Het aantal klachten dat we krijgen van de gemeenten is wel variabel en verschil sterk van gemeente tot gemeente.

We kunnen de gemeenten echter helpen. Soms heeft een burgemeester niet genoeg elementen om een onbewoonbaarheidsbesluit te nemen op basis van art. 135 van de nieuwe gemeentewet, omdat bijvoorbeeld de openbare gezondheid niet wordt bedreigd en het dossier bij de raad van state tegenover een goede advocaat niet te verdedigen valt. In die gevallen, kan een tussenkomst van de DGHI zeer nuttig zijn.



Hoe legt u het grote verschil uit tussen de bedragen van de voorgestelde boete en de uiteindelijk geïnde boetes na beroep door de eigenaars bij de DGHI?

De taak van de DGHI is niet om boetes te innen, maar wel om de staat van de huurwoningen in Brussel te verbeteren. Als directeur beschik ik over een appreciatiemarge voor de boetes en moet ik dus rekening houden met de omstandigheden. Wanneer een eigenaar de opgelegde werken binnen de termijn uitvoert, dan kan de boete worden verminderd of geannuleerd.

Dat gebeurt het meest bij de kleinere boetes. Bij eigenaars die niet aan hun proefstuk zijn of bij boetes van 10.000 of 15.000 euro zal ik veel minder begripvol zijn.

Het gebeurt ook dat een eigenaar zich slecht verdedigt tijdens het onderhoud met onze dienst, maar dat hij tijdens het beroep wordt begeleid door een advocaat die argumenten naar voor schuift waarmee we rekening moeten houden.

Wat vindt u van de geplande oprichting van een cel 'leegstaande woningen' binnen de DGHI?

Dat is een beslissing van de Staatssecretaris voor huisvesting die ik moet uitvoeren. De cel is momenteel in oprichtingsfase met de aanwerving van twee personeelsleden: een jurist en een boekhouder. Zij moeten de machine lanceren. In het totaal zullen op termijn 5 personen werken voor deze cel binnen de DGHI.

We hebben ook vernomen dat u binnenkort de DGHI zal verlaten. Wat zijn u verdere plannen?

Inderdaad. Ik verlaat de DGHI in februari 2011 om directeur te worden van de Jetse Haard. Huisvesting is voor mij al 17 jaar een passie. Hier bood zich een gelegenheid om in de huisvestingssector te blijven werken.

Meneer Degives, dank u voor dit interview en voor uw jarenlange inspanningen om van de Brusselse huisvestingsinspectie een krachtig instrument te maken in de strijd tegen ongezonde woningen. x

De strijd tegen ongezonde woningen /

Ongezonde woningen in Brussel: een verborgen, maar veel voorkomend probleem

Een nauwkeurig beeld geven over de staat van de woningen in Brussel is niet gemakkelijk. Er bestaan weinig precieze gegevens over het probleem van ongezonde of onveilige woningen.

ILHAM BENSÂÏD

De slechte staat van de woningen blijft vaak verborgen, ook omdat de woning deel uitmaakt van de privacy van de bewoners. En toch is het belangrijk om de kwaliteit van de woningen in Brussel te kennen en het aantal personen die slecht gehuisvest zijn om hiervoor goede oplossingen te vinden.

Op dit moment kunnen we enkel de resultaten van verschillende studies en enquêtes naast elkaar leggen, om hieruit een aantal tendensen te filteren. →



INFO

De bronnen om een zicht te krijgen op het fenomeen van ongezonde woningen in Brussel zijn:

- het Observatorium van de huurprijzen 2008¹. Het rapport van 2010 is in de maak, maar werd nog niet gepubliceerd.
- het Brusselse armoederapport 2010².
- De enquête over de inkomens en de levensomstandigheden, gerealiseerd door de FOD Economie in 2009³. Deze enquête werd op nationaal vlak gehouden en gaat niet specifiek in op de Brussels situatie.
- Het bilan 2004-2009 van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie⁴.
- De rapporten, waarnemingen van de leden-verenigingen van de BBRoW. Het merendeel van onze leden-verenigingen werkt met een specifiek publiek, op een specifiek terrein. Maar slecht enkele verenigingen kunnen globale statistieken geven over de dossiers die zij behandelen.
- De registratie van de huurovereenkomsten is sinds 2007 verplicht. Die gegevens zouden interessant kunnen zijn, maar de huurovereenkomst of plaatsbeschrijving geven uiteindelijk weinig informatie over de staat van de woning.

1. Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting, Observatorium van de huurprijzen 2008, Marie-Laurence De Keersmaecker
2. Observatorium voor Welzijn en Gezondheid, Sociale Barometer, Armoederapport 2010, gemeenschappelijke gemeenschapscommissie, 2010.
3. http://www.belgium.be/fr/actualites/2010/news_chiffres_pauvrete_2009.jsp
4. Bilan 2004-2009, Administratie Huisvesting, Directie Huisvestingsinspectie

Zoals u in de tabel kan zien, is de informatie vrij divers en moeten we ons op al deze bronnen baseren om een beperkt zicht te krijgen op de staat van de woningen in Brussel.

1/ Veel Brusselaars slagen er nauwelijks in om de eindjes aan elkaar te knopen.

Op 1 januari 2010 telde het Brusselse Gewest officieel 1.088.134 inwoners⁵.

De inkomens waarover de bewoners beschikken, verschillen sterk tussen de gemeenten. Het gemiddelde inkomen in St Pieters Woluwe is dubbel zo hoog als in St Joost.

In 2007 bedroeg het jaarlijkse netto inkomen per inwoner in Brussel gemiddeld 12.374€, of iets meer dan 1.000€ per maand. Maar 25% van de huurders moet het doen met minder dan 1.000€ per maand en 50% met minder dan 1.500€ per maand. Personen die moeten rondkomen met een vervangingsinkomen, in 2010 waren 26.610 Brusselaars in dat geval, hebben het bijzonder moeilijk, aangezien hun inkomen te laag is om een behoorlijke woning te huren op de privé-markt of een eigen woning te kopen.

Brussel onderscheidt zich van de andere gewesten, omdat het aandeel huurders hier hoger is, namelijk 57%. De woonkost bij de Brusselaars is hoog, of het nu gaat om een huur of een aflossing van een hypothecaire lening.

Wanneer we het gemiddelde inkomen tegenover een gemiddelde huurprijs van 553€ zetten, dan wordt het duidelijk dat wonen in Brussel zeer moeilijk wordt voor Brusselaars met een laag inkomen. En zelfs veel huur betalen is niet altijd een garantie voor een kwaliteitsvolle woning.

De huurders zijn vooral ontevreden over de isolatie van hun woning.

2/ De Brusselaars betalen veel voor woningen van slechte kwaliteit.

50% van de huurders betalen maandelijks meer dan 500€ huur. Is de huurder met zo'n bedrag zeker dat hij een kwaliteitsvolle woning huurt?

De Brusselse woningen zijn in verhouding met die van de rest van het land vrij klein: 40% van de woningen zijn kleiner dan 54 m². En de helft van de woningen hebben slechts één slaapkamer of zijn studio's.⁶

En hoe staat het met de kwaliteit van de woningen? In het Observatorium van de huurprijzen 2008 werd aan de huurders gevraagd hoe zij de staat van hun woning en de technische installaties evalueren en aan te geven welke herstellingen aan de woning nodig zijn.

De opvallendste elementen van die enquête zijn:

De huurders zijn vooral ontevreden over de isolatie van hun woning: 22% van de bevraagde huurders vindt dat de termische isolatie van hun woning slecht is en 29% van de huurders vindt dat de geluidsisolatie van hun woning veel beter kan. Ook de staat van de ramen laat te wensen over: 18% van de huurders vindt dat die in slechte staat zijn. 17% van de huurders kampen met vochtproblemen en 15% zijn ontevreden over de staat van de loodgieterij. Meer dan 10% is van oordeel dat er een ernstig probleem is met de warmwaterinstallatie en zelfs een gevaar op CO-vergiftiging.

Die subjectieve peiling wordt bevestigd door de prioritaire herstellingen die de huurders vragen: de ramen, de elektrische installatie, de thermische en geluidsisolatie, de loodgieterij en de vochtproblemen.

Ook hier zijn de verschillen tussen de gemeenten groot. Het hoeft niet te verwonderen dat armoede, kleine woningen en slechte woningen meer voorkomen in de sterk

5. Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

6. Observatorium van de huurprijzen 2008, Marie-Laurence De Keersmaecker, pagina 17.

bevolkte wijken van het centrum en de gemeenten van de eerste kroon: St Joost, Oud-Molenbeek, Schaarbeek of Anderlecht.

Buiten deze vrij algemene vaststellingen is het onmogelijk om exact te weten hoeveel ongezonde woningen in Brussel voorkomen.

In het vijfjarig bilan van de DGHI, die inspectiebezoeken aflegt om de controleren of de woningen beantwoorden aan de normen van de Brusselse huisvestingscode op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting, vinden we ook cijfers. Maar die beperken zich tot de woningen die de DGHI bezocht heeft.

De gebreken die de DGHI het vaakst tegenkomt zijn ieder jaar dezelfde en bevestigen de enquête van het Observatorium van de huurprijzen: problemen met gas- en elektrische installaties. Vervolgens vochtproblemen (13%), verlichting en verluchting (12%), stabiliteit van de woning (12%) en de verwarmingsinstallatie (9%).

De rapporten van de DGHI tonen ook dat het aantal klachten stijgt tijdens de wintermaanden van september tot maart, wat te wijten is aan de slechte weeromstandigheden die de vocht- en verwarmingsinstallaties nog verergeren.

In 2009 heeft het team van Convivence/Samenleven in het totaal 145 woningen bezocht in de wijken ten westen van de centrale boulevards: Begijnhof-Klein Kasteeltje, Zenne, Anneessens-Fontainas en Stalingrad-St Jabobs. De gegevens over de ongezonde staat van de woningen kunnen niet zomaar worden overgezet naar regionaal vlak, maar de verslagen van Convivence bevestigen de andere enquêtes en rapporten die we hierboven hebben geciteerd. Ook Convivence/Samenleven bevestigt dat de elektrische installaties dikwijls gevaarlijk zijn en dat het in de woningen ontbreekt aan verlichting en verluchting. ✕

Conclusie

Uit al deze elementen komt naar voor dat veel Brusselaars teveel betalen voor een woning in slechte staat. En die situatie dreigt er niet op te verbeteren. Volgens het Planbureau zal tegen 2030 de Brusselse bevolking toenemen met zo'n 130.000 personen, waardoor de vraag naar woningen nog zal toenemen.





De strijd tegen ongezonde woningen /

Enkele voorbeelden. Onderhoud met Bouchra Jaber, sociaal assistente bij buurthuis Bonnevie

Bouchra Jaber is sociaal assistente bij buurthuis Bonnevie in Molenbeek. Veel bewoners van de gemeente zoeken de hulp op van deze vereniging om een oplossing te vinden voor hun ongezonde woning. Zij begeleidt de bewoners, ondermeer in hun contacten met de DGHI.

DOOR ILHAM BENSÂÏD

Een positief verhaal

Een gezin met twee kleinere kinderen huurt een woning met een slaapkamer voor 365 €. Nadat het gezin slachtoffer wordt van een CO-vergiftiging, neemt de moeder contact op met Bonnevie en dient het klacht in bij de DGHI. Behalve de slechte gasinstallatie telde de woning slecht enkele kleinere gebreken.

De DGHI komt langs voor een inspectie, stelt een verslag op en geeft de verhuurder 8 maanden om de nodige werken uit te voeren. Omdat de werken niet worden uitgevoerd, krijgt de verhuurder nadien een boete van 6.000 € en een verhuurverbod opgelegd. Blijkbaar waren deze sancties meer overtuigend, want kort nadien is hij toch begonnen met de werken.

Tijdens die werken kan het gezin verhuizen naar een transitwoning om nadien opnieuw in hun woning te trekken, zonder dat de huurprijs is verhoogd.

Dit geval illustreert goed de missie van de DGHI. De sancties hebben de eigenaar ervan overtuigd om de woning te renoveren en ze nadien in goede staat te verhuren. De begeleiding door Bonnevie is goed verlopen, aanzien het gezin in de woning kon blijven na de werken.

Het grote probleem waar de sociaal assistenten tegenover staan: de herhuisvesting van de huurder.

Maar soms ook slechte ervaringen ...

Een gezin met zes kinderen tussen 6 en 22 jaar huurt een huis in zeer slechte staat. In januari 2008 wordt gans het gezin slachtoffer van een CO-vergiftiging met als gevolg een ziekenhuisopname en het afsluiten van de gasmeters door Sibelga.

In februari 2008 bezoekt Bonnevie de woning. Naast een gevaarlijke gasinstallatie, heeft de woning nog veel andere, zware gebreken. We leggen klacht neer bij de DGHI die een onmiddellijk verhuurverbod oplegt in maart 2008.

Het gezin wordt geholpen door de sociale assistenten van de DGHI en kan zelfs beroep doen op een financiële tussenkomst van het Gewestelijk Solidariteitsfonds. Maar een degelijke, gepaste woning vinden is moeilijk. In juni 2008, maanden na het verhuurverbod, woont het gezin nog altijd in de gevaarlijke woning, bij gebrek aan beter. Het laatste wat we gehoord hebben is dat het gezin zou proberen om een woning te kopen via het Brusselse Woningfonds.

Dit geval is illustratief voor het grootste probleem waar de sociaal assistenten tegenover staan: de herhuisvesting van de huurder. De obstakels voor de gezinnen om een geschikte, betaalbare woning te vinden zijn enorm, de zoektocht kan maanden duren, je moet als sociaal assistent al je contacten moet gebruiken bij andere verenigingen, de gemeente, ... Wanneer je dan ook nog eens geconfronteerd wordt met discriminatie bij sommige verhuurders, dan hoeft het niet te verwonderen dat sommige gezinnen aarzelen om klacht in te dienen.

En enkele gevallen van misbruik ...

Het komt voor dat sommige huurders niet goed weten wat het indienen van een klacht bij de DGHI tot gevolg kan hebben en misbruik maken van dit instrument in de hoop sneller een sociale woning toegewezen te krijgen.



Bonnevie werd bijvoorbeeld gecontacteerd door een dame die een correcte woning huurde en toch klacht wou indienen bij de DGHI, waar een simpele bemiddeling ook zou geholpen hebben. De woning vertoonde een aantal kleinere gebreken, maar was zeker niet ongezond.

Zoals zo dikwijls na een klacht, verslechterde de relatie tussen de verhuurder en deze dame, zodat zij een opzeg kreeg voor eigen bewoning en de woning moest verlaten.

De sociale assistenten zoals Bouchra die bij verenigingen de huurders begeleiden in hun streven naar een betere woning, via de DGHI of het vrederecht, worden geconfronteerd met tal van diverse situaties. Soms slagen ze erin een goede oplossing te vinden, maar regelmatig mislukt het.

Vandaag dringen alle sociale assistenten aan op meer bemiddeling tussen de verhuurder en de huurder (wanneer de staat van de woning niet dramatisch slecht is) wanneer beiden van goede wil zijn. Ze weten immers uit ervaring dat een andere, degelijke en betaalbare woning vinden een heel moeilijke opdracht wordt. ✕



De strijd tegen ongezonde woningen /

De andere instrumenten

Wanneer we over de strijd tegen ongezonde en onveilige woningen spreken, dan mogen we ons uiteraard niet beperken tot de normen en verplichtingen van de Brusselse Huisvestingscode en tot de Gewestelijke Inspectiedienst. Tal van andere instrumenten bestaan: de renovatiepremie, de Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage, gemeentelijke taksen tegen ongezonde of onveilige woningen, gewestsubsidies voor aankoop van woningen, de wijkcontracten, het openbaar beheersrecht,... Instrumenten die zijn bestemd voor de eigenaar-verhuurder, de huurder of de gemeenten.

WERNER VAN MIEGHEM

De renovatiepremie

Eigenaars kunnen voor de uitvoering van renovatiewerken aan hun woning beroep doen op de renovatiepremie van het Brusselse Gewest.

De renovatiepremie heeft de laatste jaren al tal van wijzigingen ondergaan, met ondermeer een hogere premie voor gezinnen met een laag inkomen en de mogelijkheid om een voorschot van 90% van de premie te bekomen.¹ Voor een eigenaar-bewoner die zijn woning wil renoveren, is de renovatiepremie dus een aantrekkelijke steunmaatregel.

In de toekenningsvoorwaarden van de renovatiepremie wordt trouwens expliciet verwezen naar de Huisvestingscode: wie de renovatiepremie aanvraagt, moet zijn woning conform maken aan de criteria van de Huisvestingscode. In de praktijk echter wordt deze voorwaarde niet altijd gecontroleerd.

Voor een eigenaar-verhuurder daarentegen is de renovatiepremie niet altijd een oplossing. Een eigenaar-verhuurder kan momenteel enkel beroep kan doen op de renovatiepremie wanneer hij zich engageert om zijn woning in beheer te geven aan een sociaal verhuurkantoor². Maar veel eigenaar-verhuurder willen het beheer van hun woning niet afstaan en de sociale verhuurkantoren nemen ook niet alle woningen in beheer, zeker niet wanneer de eigenaar verwacht dat het sociaal verhuurkan-

¹ Meer informatie over de renovatiepremie vindt u op de website: www.prime-renovation.irisnet.be

² Sinds 2002 werd aan de sociale verhuurkantoren voor iets meer dan 1 miljoen euro aan renovatiepremies uitgekeerd en dat voor de renovatie van een 50-tal woningen.

Het is onaanvaardbaar dat DURL en VIHT naast elkaar blijven werken.

toor de opvolging van de renovatiewerken volledig op zich neemt.

Voor 2002 was de renovatiepremie wel toegankelijk voor eigenaar-verhuurders met een laag inkomen op voorwaarde dat zij hun woning nadien verhuurden aan 'bescheiden' huurprijzen. Het loont volgens ons de moeite om na te gaan of dit systeem niet opnieuw kan worden ingevoerd voor verhuurders die door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie of de gemeente in gebreke worden gesteld om werken uit te voeren of voor de verhuurders die een deel van de woning zelf bewonen.

Dit veronderstelt uiteraard dat de verenigingen van het Netwerk Wonen voldoende middelen krijgen om de eigenaars-verhuurders te informeren en te begeleiden bij hun renovatieprojecten.

De Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage

De Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) is een maandelijksse tussenkomst in de huur die wordt toegekend aan gezinnen met een laag inkomen die een ongezonde of onveilige, een te kleine of onaangepaste woning verlaten voor een gezonde, veilige of aangepaste woning. Momenteel ontvangen zo'n 3.000 Brusselse gezinnen een VIHT omdat hun vroegere woning ongezond of onveilig was.³

De normen die van toepassing zijn voor de VIHT komen overeen met de normen van de Brusselse Huisvestingscode, maar bevatten ook bijkomende criteria inzake sanitaire installaties (warm en koud water) en bijkomende bewoningsnormen (indeling van de woning, aantal bewoonbare ruimtes en de oppervlakte ervan).⁴

De VIHT is dus eigenlijk ook een instrument tegen ongezonde en onveilige woningen, maar juist op dat vlak loopt er iets serieus mank. Wanneer de sociale assistenten van de gewestelijke administratie huisvesting ter plaatse komen en vaststellen dat de woning ongezond of onveilig is, dan wordt er niets ondernomen tegen de verhuurder van die woning.

Na de goedkeuring van de Brusselse Huisvestingscode en de oprichting van de Gewestelijke Inspectiedienst werd er geen brug geslagen (niet op wetgevend vlak en zelfs niet op organisationeel vlak) tussen de directie huisvesting die de VIHT uitreikt en de directie gewestelijke Inspectiedienst. Wat deze situatie nog schrijnender maakt, is het feit dat deze twee diensten in hetzelfde gebouw gevestigd zijn.

Wanneer een sociale assistent van de VIHT-administratie naar de Gewestelijke Inspectiedienst stapt nadat hij of zij is geconfronteerd met zware gebreken in de woning, dan is dat louter een persoonlijk initiatief.

Het is onaanvaardbaar dat twee gewestelijke diensten die eigenlijk rond hetzelfde thema werken, parallel naast elkaar blijven functioneren.

Gemeentelijke belasting tegen ongezonde woningen

Enkele Brusselse gemeenten hebben een gemeentelijke belasting tegen ongezonde of onveilige woningen ingevoerd. Zo hebben bijvoorbeeld de gemeenten Oudergem en St. Agatha-Berchem een belasting ingevoerd 'op de gebouwen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn of die niet aan de elementaire verplichtingen van veiligheid en hygiëne voldoen'.

De gemeenten verstaan hieronder de volgende gebouwen:

- 1 de gebouwen die gevaarlijk, ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn door de Burgemeester of voor dewelke hij werken van herstel, veiligheid of gezondheid beveelt;
- 2 de gebouwen waarvoor de Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft vastgesteld dat ze niet voldoen aan de elementaire verplichtingen voor veiligheid, hygiëne of uitrusting van de Brusselse Huisvestingscode;
- 3 de gebouwen waarvoor de Brandweer en de Dienst voor Dringende Medische Hulp vastgesteld hebben dat ze niet voldoen aan de verplichtingen inzake de brandveiligheid en die het onderwerp vormen van een sluitingsverordening van de Burgemeester.

De eigenaars van deze gebouwen zijn een belasting verschuldigd (van 450 euro in Oudergem en 250 euro in St. Agatha-Berchem) per lopende meter gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van het gebouw.

Deze belasting die bovenop een administratieve boete van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie komt, biedt een aantal voordelen. Het toepassingsgebied is ruimer en een eigenaar wordt door het Gewest en de gemeente gesanctioneerd, zodat de druk op hem verhoogd om de woning te renoveren of te verkopen.

Aankoop/onteigening van woningen met gewestsubsidie

Een gemeente kan door het Gewest voor 85% worden gesubsidieerd⁵ voor de aankoop of onteigening van leegstaande gebouwen die ongezond of bouwvallig zijn. →

3. Meer informatie over de VIHT vindt u in Art. 23 n° 40

4. 30 Juni 2005. — Ministerieel besluit tot bepaling van de kwaliteitsnormen van woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 december 2004 tot instelling van een verhuis- en installatietoelage en een bijdrage in het huurgeld. B.S. van 22 juli 2005.

5. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990 betreffende de verkrijging door de gemeente van verlaten gebouwen, Belgisch Staatsblad 27 september 1990.

Deze maatregel wordt vooral gebruikt als afschrik-middel voor eigenaars die de ingebrekestelling van de burgemeester om werken aan de woning uit te voeren naast zich neerleggen. Het is pas wanneer er gedreigd wordt met aankoop of onteigening, dat die eigenaars overgaan tot werken en de woning opnieuw verhuren of de woning verkopen.

De meeste gemeenten willen de leegstaande gebouwen ook niet echt aankopen of onteigenen. Zij moeten immers nog altijd instaan voor 15% van de verwervingskosten en 40% van de renovatiekosten. Dat de procedure voor aankoop of onteigening lang duurt en vrij complex is, doet ook geen goed. Tussen het moment dat een eigenaar wordt aangemaand om werken uit te voeren en de uiteindelijke aankoop of onteigening kan gemakkelijk 2 tot 3 jaar liggen.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat er tussen 1990 en 2009 door het Gewest slechts 900.000 euro werd uitgekeerd aan de gemeenten Oudergem, Sint-Joost, Evere, Schaarbeek, Etterbeek en St-Pieters-Woluwe voor de effectieve aankoop van gebouwen.

De wijkcontracten

Sinds 1999 kiest de Brusselse gewestregering jaarlijks 4 wijken binnen de perimeter "Ruimte voor de versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de Stadsvernieuwing" waar een 4-jarig wijkcontract wordt gerealiseerd. Aanzienlijke gewestsubsidies (10 miljoen euro per wijkcontract) moeten de gemeenten aanzetten tot projecten die de woonkwaliteit moeten verbeteren. De gemeente kan woningen aankopen, renoveren en tegen betaalbare prijzen verhuren. Ze kan ook beslissen om bijvoorbeeld een bijkomende renovatiepremie in te voeren of een specifiek, tijdelijk project op te starten. Een voorbeeld hiervan is het project X dat in 2004 in het wijkcontract 'Van Artevelde' door Brussel-Stad werd opgestart. De doelstelling van project X was om meer dan 100 ongezonde privé-woningen in overeenstemming te brengen met de normen van de Brusselse huisvestingscode. Bovendien mochten de gevraagde huurprijzen van de gerenoveerde woningen niet te sterk stijgen, zodat de bewoners hun woning na renovatie nog konden betalen.

Het openbaar beheersrecht

Het openbaar beheersrecht, in Brussel ingevoerd in 2003 in het kader van de Huisvestingscode, geeft aan openbare operatoren de mogelijkheid om onbewoonbaar verklaarde of leegstaande woningen tijdelijk in beheer te nemen, de woning te renoveren en te verhuren aan een betaalbare huurprijs. Het Gewest voorziet ook een renteloze lening voor de openbare actoren die het openbaar beheersrecht willen toepassen.⁶ Het openbaar beheers-

Tot nu toe heeft geen enkele instantie gebruikt gemaakt van het openbaar beheersrecht.

recht is in principe een goed instrument dat je moet zien als een van de stappen in een keten van sancties tegen een eigenaar die ongezonde of onveilige woningen verhuurt: ingebrekestelling, boetes, onbewoonbaarverklaring, openbaar beheersrecht en tenslotte als ultiem instrument onteigening van de woning door de overheid.

Sinds 2003 werden al verschillende wijzigingen aan het openbaar beheersrecht aangebracht: de sociaal verhuurkantoren kunnen worden ingeschakeld voor het beheer van de woningen; de duur van het openbaar beheer kan boven de 9 jaar worden gebracht in functie van de omvang van de renovatiewerken aan de woning; het personeel van de overheid zal de woning op voorhand kunnen binnengaan om een raming te kunnen maken van de noodzakelijke werken; verenigingen die het recht op wonen verdedigen zullen de gemeenten rechtsreeks kunnen interpellieren en aanzetten om het openbaar beheersrecht van leegstaande woningen op hun grondgebied op te starten.

Maar desondanks heeft tot nu toe geen enkele instantie effectief gebruik gemaakt van het openbaar beheersrecht. Wel hebben verschillende gemeenten bij de eigenaars (van een leegstaande woning) gedreigd om van dit instrument gebruik te maken, wat bij een aantal eigenaars hielp om hen tot initiatief aan te zetten.

Wij hebben de indruk dat veel openbare operatoren niet geneigd zijn om dit instrument effectief te gebruiken omdat het in hun ogen een te grote aantasting is van het recht op eigendom (hoewel de Raad van State dit weerlegt) en omdat zij niet bereid zijn om veel geld en energie te steken in de renovatie van een woning die niet van hen is.

Conclusie

We hebben gezien dat in het Brusselse Gewest naast de Gewestelijke Inspectiedienst en de normen van de Brusselse huisvestingscode, nog verschillende andere instrumenten bestaan die direct of indirect de verhuring van ongezonde of onveilige woningen willen bestrijden. Van een aantal instrumenten die vooral bedoeld zijn als afschrik-middel (het openbaar beheersrecht, de aankoop van ongezonde of onveilige woningen met gewestsubsidies) wordt nauwelijks gebruik gemaakt, bij andere instrumenten (de VIHT of de renovatiepremie) ontbreekt de link met werk van de Gewestelijke Inspectiedienst.

Aan de Brusselse regering de taak om al deze instrumenten grondig te evalueren en bij te sturen waar nodig. ✕

6. Besluit van 30 november 2006 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van het fonds van Openbaar Beheersrecht, B.S. van 18 december 2006.



De strijd tegen ongezonde woningen /

Huisjesmelkers: wie zijn zij?

In de media duiken regelmatig situaties op van personen die in zeer slechte woningen wonen, van eigenaars die vochtige, kleine, gevaarlijke woningen verhuren tegen overdreven sommen aan personen in kansarmoede.

MARIE DIDIER

Voor die situaties wordt dan gesproken over huisjesmelkers. Bij het brede publiek wordt het begrip huisjesmelker snel gebruikt ook voor die situaties waar dat niet het geval is.

Het misdrijf van “huisjesmelken” is ondergebracht in het algemeen strafrecht¹ en wordt daar gedefinieerd als volgt: het misbruik maken van een financieel of sociaal verzwakte persoon om aan abnormaal hoge prijzen roerende of onroerende goederen te verkopen of te verhuren in omstandigheden strijdig met de menselijke waardigheid.

De zeer ongezonde staat van een woning kan dus enkel strafrechtelijk worden wanneer de rechter van oordeel is dat dit strijdig is met de menselijke waardigheid, wanneer er sprake is van misbruik en abnormale hoge prijs. Al deze elementen moeten worden getoetst en bewezen. Dit is een van de redenen waarom er uiteindelijk relatief weinig veroordelingen sinds de aanpassing van de strafwet in 2005 werden uitgesproken.

De ervaringen van de verenigingen

Twee jaar geleden werd de BBRoW gecontacteerd door het Centrum voor Gelijkheid van Kansen om deel te nemen aan een ronde tafel over de strijd tegen huisjesmelkers in het Brusselse Gewest. Aan de vergadering namen ook het parket, de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, →

1. Wet van 10 augustus 2005 tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers (B.S. 02/09/05)

de gemeenten en de verenigingen deel. Aan de BBroW werd gevraagd om de ervaringen van de verenigingen met huisjesmelkerij te verzamelen.

De BBroW heeft haar leden geraadpleegd om die ervaringen te verzamelen. Uit die contacten² kunnen we de volgende elementen naar voor halen.

Voor de sociale werkers van de verenigingen die huisbezoeken afleggen en daarbij worden geconfronteerd met zeer slechte woonomstandigheden is het niet altijd gemakkelijk om het onderscheid te maken tussen de bevoegdheid van de gemeente (aantasting van de openbare gezondheid), de bevoegdheid van het Gewest (de normen van de huisvestingscode) en de bestraffing van huisjesmelkers. Ze halen de wetgeving en sancties soms door elkaar.

De verenigingen drukken ook uit dat een klacht laten indien door de huurder bij het parket of bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie niet evident is. De grootste bezorgdheid daarbij is de herhuisvesting van de huurder die mogelijk nodig is wanneer de woning zou gesloten worden.

De huurder overtuigen om klacht in te dienen is ook niet simpel omdat de (kansarme) huurder zelf er niet van overtuigd is dat zijn woning ongezond en onveilig is. Hij antwoordt zelfs regelmatig dat zijn huis, zelfs in slechte staat, nog altijd beter is dan op straat te moeten leven. Uiteraard is ook de schrik voor represailles van de eigenaar een andere reden om geen klacht in te dienen.

De belangrijkste rol van de verenigingen is om de huurders te informeren over hun rechten, over de mogelijkheden van klacht en de gevolgen hiervan, om hen te overtuigen om initiatieven te nemen en hen hierbij te begeleiden. De verenigingen zullen ook proberen om te bemiddelen tussen huurder en verhuurder. Klacht indienen bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie doen de verenigingen weinig, en nog minder bij het parket tegen huisjesmelkers.

In sommige situaties is het voor de verenigingen vrij duidelijk dat ze met huisjesmelkers te maken hebben. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de sociale werkers een abnormale opdeling van een woning vaststellen, een collectief woongebouw met veel verhuisbewegingen en waar mensen zonder papier wonen. Maar zelfs hier zijn de verenigingen voorzichtig. Deze personen dreigen immers niet alleen hun woning te verliezen, maar ook nog eens het land te worden uitgezet.

De verenigingen worden dus vaak geconfronteerd met het probleem van de herhuisvesting van de personen die in een ongezonde woning wonen. Ze zullen dus proberen om voor de gezinnen die ze begeleiden oplossingen te vinden. Maar om huisjesmelkers aan te pakken hebben ze niet de nodige middelen.

2. De verenigingen die hebben geantwoord zijn: Bonnevie, Cafu, Convivence/Samenleven, Habitat et Rénovation, Fami-home.

Huisjesmelken is een misdrijf.

En de andere actoren?

De verenigingen zijn niet de enige die moeilijkheden ondervinden om te handelen tegen huisjesmelkers. De strijd tegen huisjesmelkers is om te beginnen geen prioriteit voor het parket, de bewijzen van huisjesmelkerij zijn niet altijd gemakkelijk om aan te brengen, gemeenten aarzelen om dit 'zware' instrument in te zetten en ook voor hen stelt het probleem van herhuisvesting zich.

De Staatssecretaris voor Huisvesting, Christos Doukeridis heeft onlangs aangekondigd dat hij de strijd tegen huisjesmelkers wil versterken door de oprichting van een overlegplatform tussen de verschillende bovengenoemde actoren. Dit was ook een van de voorstellen die tijdens de rondetafel van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen aan bod kwam. ✕

INFO

De vijf voorwaarden om te kunnen spreken van huisjesmelkerij

1. Verhuur of ter beschikking stelling (en verkoop)

Niet alleen de verhuring maar ook de ter beschikking stelling van een woning (bijvoorbeeld de woning wordt gratis gegeven in ruil voor arbeid) kan onder huisjesmelkerij vallen.

2. van een onroerend of roerend goed

De ter beschikking stelling of verhuur moet gaan over een onroerend of roerend goed. Dit laatste gaat dan over een caravan, een matras of een tuinhuisje bijvoorbeeld.

3. aan financieel of sociaal verzwakte personen

Het slachtoffer van huisjesmelkerij verkeert in een zwakke positie: geen papieren, onvoldoende middelen zodat hij eigenlijk geen andere keuze heeft dan zich bloot te stellen aan het misbruik.

4. met een abnormaal profijt

De eigenaar vraagt een veel te hoge prijs in verhouding met de prijzen in de buurt, rekening houdend met de kwaliteit van de woning. Enkel misbruik wordt gesanc-tioneerd, niet een iets te hoge prijs.

5. in strijd met de menselijke waardigheid

Dit begrip is niet gedefinieerd in de wet, maar hangt af van de appreciatie van de rechter die in eer en geweten hierover moet oordelen, rekening houdend met de woonomstandigheden van de slachtoffers.

Bron: « La répression des marchands de sommeil », Ch. CLESSE, in « Actualités de droit pénal et de procédure pénale, CUP, vol. 91, 12/2006, Larcier, p. 243 et s.



De strijd tegen ongezonde woningen /

DE VOORSTELLEN VAN DE BBROW

Ondanks de wetgeving en de controles uitgevoerd door de Gewestelijke Inspectiedienst, stellen we in de praktijk vast dat nog altijd teveel huurders in een ongezonde, onveilige woning wonen. In het Observatorium van de Huurprijzen 2008 lezen we hierover dat 10% van de verhuurde woningen in Brussel geen badkamer heeft, dat 40% van de huurders vindt dat de huurwoning kampt met isolatie- of vochtproblemen en dat 10% van de huurders vreest een risico van CO-vergiftiging te lopen.

WERNER VAN MIEGHEM

Huurders durven nog te weinig hun rechten afdwingen via het vredegericht of de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Daarvoor zijn verschillende redenen aan te halen: de huurder kan geen betere woning betalen; hij vreest een opzeg te krijgen van zijn eigenaar of zelfs zonder opzeg uit de woning worden gezet wanneer hij werken vraagt of klacht indient; de drempel voor de vrederechter blijft voor veel mensen te hoog.

De BBRoW dringt daarom aan op de volgende maatregelen:

Invoering van een puntensysteem

Alle criteria van de Brusselse huisvestingscode hebben hetzelfde belang en moeten stuk voor stuk gerespecteerd worden. Het niet respecteren van één norm kan in theorie dus voldoende zijn om een verhuurverbod op te leggen, met alle gevolgen van dien voor de huurder. Tot zover de theorie.

In de praktijk gebeurt dit echter niet. In 2006 werd er een versoepeling van verschillende normen ingevoerd, die de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst meer marge voor interpretatie geeft.

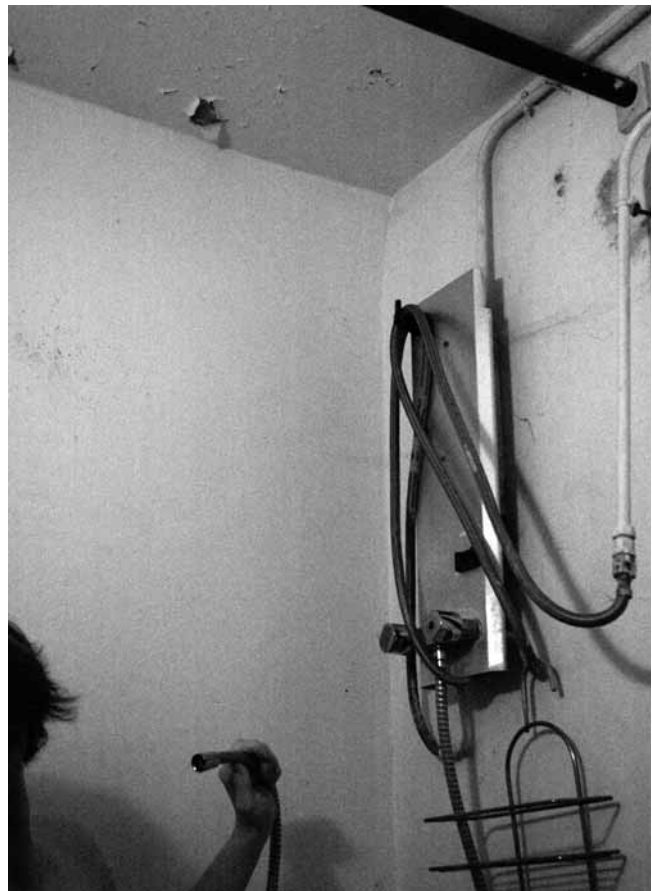
Bovendien zal de Inspectiedienst voor 'kleinere' gebreken (bijvoorbeeld het ontbreken van een stopcontact of een iets te smalle trap) aan de verhuurder wel vragen om de nodige werken uit te voeren, maar zal ze in de praktijk geen verhuurverbod uitspreken wanneer hij die werken niet uitvoert.

Met andere woorden: de Gewestelijke Inspectiedienst past de Huisvestingscode soepeler toe dan in de ordonantie is voorzien. Daarom pleit de BBRoW ervoor om de Huisvestingscode aan te passen aan de praktijk en om – net zoals in het Vlaamse Gewest – een puntensysteem in te voeren waarbij de normen van de huisvestingscode een bepaald gewicht krijgen (punten). De veiligheidsnormen zouden daarbij veel zwaarder moeten doorwegen voor een negatieve beoordeling dan comfortnormen.

Bij een klein aantal strafpunten kan de woning 'onaangepast' verklaard worden en de verhuurder worden aangehouden om de nodige werken uit te voeren en eventueel een administratieve boete opgelegd krijgen, maar de huurder wordt niet verplicht om de woning te verlaten.

Vanaf een bepaald aantal strafpunten daarentegen, moet de woning wel een verhuurverbod opgelegd krijgen.

De invoering van een puntensysteem maakt het in onze ogen ook gemakkelijker om eventueel bijkomende normen in te voegen in de Brusselse Huisvestingscode. Er is bijvoorbeeld al een tijd sprake van om ook een minimale energiekwaliteitsnorm in te voeren. Dat zou eventueel kunnen, maar dan wel met een klein gewicht in de strafpunten.



**De Gewestelijke
huisvestingsinspectie moet
worden herschikt.**

**Een versoepeling van de klachtenprocedure bij de
Huisvestingsinspectie**

Voor een huurder is het zeker niet vanzelfsprekend om tegen zijn verhuurder klacht in te dienen bij de Huisvestingsinspectie. Het feit dat hij eerst 25 euro moet betalen vooraleer de klacht wordt behandeld, verhoogt die drempel. Daarom stelt de BBRoW voor om de betaling van 25 euro af te schaffen en te vervangen door een administratieve boete indien de klacht totaal ongegrond zou blijken.

Momenteel kan een huurder enkel een klacht indienen en zal de Huisvestingsinspectie ter plaatse komen, wanneer hij de woning betreft. De BBRoW pleit ervoor dat ook klachten kunnen worden ingediend op het einde van de huurperiode of zelfs nadat de huurovereenkomst is beëindigd.

Daarom lijkt het ons ook interessant om in de Brusselse Huisvestingscode niet alleen het verhuren van ongezonde of onveilige woningen te sanctioneren, maar ook het te huur stellen van dit soort woningen. Op die manier kan de Inspectiedienst reeds optreden vooraleer de woning (opnieuw) wordt bewoond



Belangrijkste taak van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie: inspecteren

De BBROW is van mening dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie op dit moment teveel taken vervult die de dienst weghouden van wat haar belangrijkste taak zou moeten zijn, namelijk het ter plaatse inspecteren van ongezonde en onveilige woningen.

Daarom stelt de BBROW dat de Gewestelijke huisvestingsinspectie moet verlost worden van de uitreiking van het vrijwillige conformiteitsbewijs en de sociale begeleiding van de huurder.

Het vrijwillige conformiteitsbewijs is niet echt een groot succes. Op 7 jaar tijd heeft de Inspectiedienst slechts iets meer 800 conformiteitsbewijzen uitgereikt. Bovendien stelt de Inspectiedienst zelf vast dat bij die aanvragen de woning 9 keer op 10 aan de normen beantwoordt. Het conformiteitsbewijs wordt door de verhuurders gebruikt als een soort label en verantwoording voor de gevraagde huurprijs, maar hiervoor is het conformiteitsbewijs zeker niet bedoeld omdat het enkel het respecteren van minimale criteria aantoont.

Deze Brusselse regering heeft de intentie om werk te maken van objectieve huurrichtprijzen. Zou het dan niet logischer zijn om te zoeken naar een vorm van label of huurbewijs dat de minimale criteria van de huisvestingscode combineert met die objectieve huurrichtprijzen?

Omdat de herhuisvesting van de huurder een van de grootste problemen is bij de bestrijding van ongezonde woningen, beschikt de Gewestelijke Huisvestingsinspectie ook over sociale assistenten en een eigen vorm van huurtoelage, namelijk het Gewestelijke Solidariteitsfonds. Ons lijkt het meer aangewezen om die werking en huurhulp op termijn over te dragen/samen te voegen met de dienst VIHT van de Directie Huisvesting van het Gewest, die ook over sociale assistenten beschikt en een verhuis- en huurtoelage uitreikt.

Omgekeerd moet er bovendien een systeem op punt worden gezet waarbij de sociaal assistenten van de dienst VIHT systematisch hun rapporten over de staat van de woningen die zij bezoeken voor het uitreiken van de huurtoelage doorgeven aan de Directie Gewestelijke Inspectiedienst.

Door die herschikking, zou de Gewestelijke Inspectiedienst meer ruimte moeten krijgen om de aanvragen voor een conformiteitsattest effectief ter plaatse te inspecteren, de klachten op te volgen en om meer inspectiebezoeken op eigen initiatief af te leggen.

Momenteel voert de gewestelijke Huisvestingsinspectie immers zeer weinig inspectiebezoeken op eigen initiatief uit: op 7 jaar tijd nauwelijks 400. Bovendien verwittigt de gewestelijke inspectiedienst →

de verhuurder minstens 8 dagen op voorhand per aangekende brief van het inspectiebezoek. Voor een malafide verhuurder is dit een lachertje en geeft dit hem voldoende tijd om de woning te 'laten ontruimen'. Ook dit moet worden opgelost.

Actievere rol van de gemeenten

De Brusselse gemeenten kunnen een centrale rol spelen in de strijd tegen ongezonde of onveilige woningen via diverse initiatieven: zij kunnen een woning onbewoonbaar verklaren omwille van de openbare gezondheid, zij hebben de taak om de verhuurverboden die zijn opgelegd door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie concreet om te zetten in een onbewoonbaarverklaring en dit te controleren, ze reiken (ver)bouwvergunningen uit, ze kunnen een eigen gemeentelijke belasting heffen op ongezonde en onveilige woningen, ze kunnen transitwoningen voorzien in de gemeente, ze kunnen onbewoonbaar verklaarde woningen in openbaar beheer nemen.

Maar in de praktijk nemen nog te weinig gemeenten die rol ook echt op. Een verhuurverbod opgelegd door de gewestelijke inspectiedienst wordt niet altijd uitgevoerd of gecontroleerd door de gemeente.

Gemeenten moeten een actievere, preventieve rol spelen op het vlak van de kwaliteit van de woningen op hun grondgebied. Twee initiatieven lijken ons hier belangrijk. De gemeenten moeten effectief gebruik maken van de mogelijkheid om (gratis) klacht in te dienen bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. En zij moeten ervoor zorgen dat er voldoende transit- of urgentiewoningen beschikbaar zijn, zodat huurder die omwille van veiligheidsproblemen de woning moeten verlaten tijdelijk kunnen worden opgevangen.

Sancties voor de verhuurder

Op dit ogenblik wordt de verhuurder van een ongezonde of onveilige woning gesanctioneerd met een administratieve boete en wanneer hij weigert om de noodzakelijke werken uit te voeren met een verhuurverbod, eventueel gevolgd door een onbewoonbaarverklaring door de gemeente.

In de praktijk zien we dat deze sancties niet alle eigenaar-verhuurders afschrikken. Zij voeren de opgelegde werken niet uit, betalen de boete niet en gaan zelfs zover om een woning die onbewoonbaar werd verklaard toch verder te verhuren. Voor dit soort situaties zou moeten bekeken worden of de verhuring of het te huur stellen van een ongezonde woning in de Brusselse huisvestingscode ook niet strafrechtelijk vervolgd kan worden. Dit opent bijkomende sanctiemogelijkheden zoals bijvoorbeeld de inbeslagname van de huurgelden of van de woning.

De aanpak van ongezonde, onveilige woningen kan niet los worden gezien van de mogelijkheden van herhuisvesting.

Openbaar beheersrecht in handen van specifieke operator

Het openbaar beheersrecht is in Brussel tot nu toe niet effectief toegepast, ondanks het feit dat verschillende openbare operators zijn aangeduid: gemeenten en OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen, het Brusselse Woningfonds.

Om het openbaar beheersrecht niet enkel te gebruiken als afschrikkingsmiddel, maar werkelijk als instrument om ongezonde, onveilige woningen te renoveren pleit de BBROW ervoor dat het Gewest aan één van de openbare operators de specifieke missie geeft om het openbaar beheersrecht toe te passen. Uiteraard vereist dit de nodige middelen (personeel, budgetten, ...)

Het openbaar beheersrecht kan ook worden toegepast op leegstaande woningen. Het Brusselse parlement heeft in 2009 een gewestelijke leegstandsboete gestemd. De inning van die boete zal worden toevertrouwd aan een nieuwe gewestelijke cel in de schoot van de Gewestelijke Inspectiedienst.

De Gewestelijke Inspectiedienst zal dus op termijn de informatie over ongezonde én leegstaande woningen in Brussel centraliseren. Daarom stellen we voor dat er bij de Gewestelijke Inspectiedienst ook een nieuwe cel wordt opgericht die specifiek de missie krijgt om het openbaar beheersrecht op die woningen toe te passen.

Bescherming van de huurder

De aanpak van ongezonde, onveilige woningen kan niet los worden gezien van de mogelijkheden tot herhuisvesting van de huurder. Om de huurder die de woning moet verlaten na een verhuurverbod of een onbewoonbaarheidsverklaring beter te kunnen begeleiden, dringt de BBROW aan op de volgende maatregelen:

1 Meer urgentiewoningen

In het Brusselse Gewest bestaan er te weinig mogelijkheden om personen op korte termijn te herhuisvesten. We vragen dan ook dat er in iedere gemeente meer transit- of urgentiewoningen worden opgericht. Het Gewest moet desnoods per gemeente een quotum opleggen en hiervoor de nodige middelen ter beschikking stellen.

De voorstellen van de BBROW in één oogopslag

Federaal niveau

PARKET / POLITIE

Gecoördineerde actie
tegen huisjesmelkers

Gewestniveau

BESTUUR RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING

Directie Huisvesting

- fusie van VIHT, Gewestelijk Solidariteitsfonds en gemeentelijke huurtoelage
- de verslagen van de sociale assistenten die ongezonde woningen bezoeken moeten worden overgemaakt aan de DGHI

Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie

- uitbesteden van het conformiteitsbewijs
- eenvoudiger procedure voor het indienen van een klacht
- initiatiefbezoek:
 - aantal bezoeken verhogen
 - bezoeken niet meer op voorhand aankondigen

Oprichting van een nieuwe cel voor de uitvoering van het openbaar beheersrecht op leegstaande en ongezonde woningen

Wanneer de woningen niet conform zijn:

- een puntensysteem invoeren om te vermijden dat een woning te snel een verhuurverbod opgelegd krijgt
- strafrechtelijke sancties voorzien tegen eigenaars die onbewoonbaar verklaarde woningen verder verhuren
- te huur stellen ook sanctioneren

Gemeentelijk niveau

- meer gebruik maken van klachten bij de DGHI
- meer transit- of noodwoningen creëren

Huurders (met steun van verenigingen)

- Terugvorderen van de betaalde huur via het vredegericht

2 Een snellere tussenkomst met een huurtoelage

Met een huurtoelage is het gemakkelijker om een geschikte huurwoning te vinden op de privé-markt. Probleem is dat de huurtoelage van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie 3 à 4 maand op zich laat wachten. Daarom vraagt de BBROW om de uitbetaling van de huurtoelage sneller te laten verlopen. Bovendien is absurd om de huurtoelage van de Gewestelijke Inspectiedienst (het Gewestelijk Fonds voor Solidariteit) en de huurtoelage van de dienst Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT) naast elkaar te laten bestaan. Deze twee huurhulpverleningen moeten worden samengevoegd.

3 Terugvordering van de betaalde huur bij de rechtbank

Omdat de verhuur van een verkrot pand indruist tegen het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting kan de sanctie van absolute nietigheid worden opgelegd. Hierover bestaat rechtspraak. In die gevallen oordeelde de rechter dat alle huurgelden moesten worden terugbetaald aan de huurder (in een aantal gevallen na aftrek van een bezettingsvergoeding).

Een huurder zou, gesteund door deze rechtspraak, dus eventueel een procedure opstarten bij het vredegericht en de nietigheid van de huurovereenkomst vragen met teruggave van de betaalde huur. De verenigingen die de huurders informeren en begeleiden zouden hieraan meer aandacht moeten besteden. ✕

In Vlaanderen

In Vlaanderen beantwoorden 231.000 woningen niet aan de meest elementaire woonkwaliteitseisen, zo blijkt uit een onderzoek van de KULeuven.

WERNER VAN MIEGHEM

Vele duizenden Vlamingen wonen in een huis met twee of meer structurele problemen (lekkend dak, geen goede verwarming, schimmel en vocht, rottend raam- en deurhoutwerk, ...), met een gebrek aan basiscomfort (bad of douche, warm stromend water, toilet met waterspoeling in de woning zelf) en/of een gebrek aan ruimte. De situatie is het schrijnendst binnen het goedkoopste segment van de private huurmarkt, maar ook maatschappelijk kwetsbare eigenaar-bewoners leven vaak in erbarmelijke omstandigheden.¹

Nochtans voorzien de Vlaamse Wooncode² en het Kamerdecreet al sinds 1 november 1998 elementaire veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen die van toepassing zijn op alle woningen in het Vlaamse Gewest, zowel huurwoningen als eigendomswoningen.

Om de toepassing van die normen te controleren, heeft de regering een administratieve én een strafrechtelijke procedure ingevoerd.

1. De administratieve procedure

De administratieve procedure is vrij goed vergelijkbaar met de procedure die in Brussel wordt toegepast: een vrijwillig conformiteitsattest, ongeschikt-, onbewoonbaar of overbewoondverklaring van de woning, sociaal beheersrecht.

Het grote verschil met Brussel is dat het Vlaamse gewest voor deze administratieve procedure een centrale rol geeft aan de gemeenten, met een ondersteunende rol voor het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

1.1. Het vrijwillige conformiteitsattest

De verhuurder van een woning kan op vrijwillige basis een conformiteitsattest aanvragen bij de gemeente. Dit attest bewijst dat de woning voldoet aan de opgelegde gewestelijke normen. Het zijn de gemeente-ambtenaren die de woning onderzoeken en het conformiteitsattest al of niet uitreiken.

Uit een bevraging blijkt dat in vooral in de steden conformiteitsattesten worden aangevraagd. In Antwerpen werden 3.300 attesten uitgereikt, in Gent 8.000 (bijna allemaal voor studenkamers). In de helft van de centrumgemeenten daarentegen heeft geen enkele huurwoning een conformiteitsattest.³

1.2. Ongeschikt- of onbewoonverklaring

De burgemeester kan ook, op eigen initiatief of op verzoek, de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren. Hiervoor vraagt hij een advies van de inspecteurs van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Dat advies is gebaseerd op een uitgebreid technisch verslag en een puntensysteem. Hierbij wordt aan elk gebrek van de woning een aantal strafpunten gegeven. Vanaf vijftien strafpunten kan de woning ongeschikt worden verklaard. Wanneer Wonen-Vlaanderen ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's vaststelt en die verdere bewoning ontoelaatbaar maken, adviseert ze een onbewoonbaarheid voor de woning.

De burgemeester kan daarbij aan de eigenaar een termijn van maximaal 15 dagen geven om werken uit te voeren vooraleer de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wordt afgeleverd.

Wanneer de burgemeester de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaart en overgaat tot herhuisvesting van de huurder, kan hij ook de kosten van verhuis en een tussenkomst in de huur van de nieuwe woning (voor maximaal een jaar) verhalen op de eigenaar.

De Vlaamse wooncode voorziet ook een strafrechtelijke procedure

1.3. Inventaris leegstand en verkrotting, heffing

Een woning die ongeschikt- of onbewoonbaar wordt verklaard, wordt ook opgenomen in de gewestelijke inventaris van leegstand en verkrotting. Wanneer de eigenaar een jaar na opname in de inventaris de noodzakelijke werken niet heeft uitgevoerd, moet hij een gewestelijke heffing betalen. Die wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen, bedraagt minimum van 1980 euro en wordt jaarlijks verhoogd.

De gemeente kan bij die gewestelijke heffing bijkomende opcentiemen aanrekenen of zelf een eigen gemeentelijke heffing opleggen. De belastingplichtige kan dus én gemeentelijke heffing én de gewestelijke heffing (met opcentiemen) moeten betalen.

1. Persbericht vzw VOB 20 oktober 2010

2. Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, B.S. 19 augustus 1997.

3. Katrien Tratsaert, Lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Tien jaar na de Vlaamse Wooncode de kinderschoenen ontgroeit? Steunpunt Ruimte en Wonen, juni 2009, pg. 58



In 2008 werd op 4.643 ongeschikte of onbewoonbare gebouwen een gewestelijke heffing geheven.

2. De strafrechtelijke procedure

De Vlaamse Wooncode voorziet ook een strafrechtelijke procedure die wordt verzorgd door de Vlaamse Wooninspectie. Het verhuren, ter beschikking stellen en zelfs het te huur stellen van een woning die niet beantwoord aan de normen wordt strafbaar gesteld met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro.⁴ In tegenstelling tot de Brusselse Directie Gewestelijke Wooninspectie, kan de Vlaamse Wooninspectie dus optreden vanaf het moment dat er een advertentie verschijnt of er een bordje 'te huur' wordt geplaatst en hoeft ze niet te wachten tot de woning is verhuurd of bewoond.

De Vlaamse Wooninspectie heeft als specifieke missie op om te treden tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur. In 2009 werden door de Vlaamse Wooninspectie 2.390 woningen geverbaliseerd, sinds 2001 in het totaal 7.500 woningen.

Telkens wanneer een proces-verbaal wordt opgesteld, wordt dit overgemaakt aan het parket van de procureur des Konings en wordt er een opsporingsonderzoek geopend. Dat opsporingsonderzoek kan worden afgesloten door een dagvaarding voor de correctionele rechtbank, een seponering of een betaling van een minnelijke schikking.

In verhouding met het aantal proces-verbalen, worden er weinig gerechtelijke vonnissen gevel. In 2009 bijvoorbeeld werden slechts 60 gerechtelijke uitspraken gedaan, waarbij wel geen enkele verhuurder werd vrijgesproken. Het merendeel van de vonnissen werd gevel in Gent en Antwerpen, de grotere parketten. Bij de kleinere parketten werden geen vonnissen gevel.

3. De herstellvordering

Een bijzonder instrument dat in de Vlaamse Wooncode⁵ is opgenomen is de herstellvordering.⁶

De herstellvordering houdt in de Vlaamse Wooninspectie of het college van burgemeester en schepenen bij het parket of bij de rechtbank van eerste aanleg een vordering wordt ingediend, waarin wordt gevraagd dat de verhuurder binnen een termijn van maximaal 2 jaar werken uitvoert aan de woning om ze te laten voldoen aan minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen.

In 2009 heeft de Vlaamse Wooninspectie voor 1184 woningen een herstellvordering ingeleid. Door de gemeenten werd geen enkele herstellvordering ingediend. Eind 2009 waren 6 definitieve veroordelingen tot herstel uitgesproken. →

4. Zie hiervoor ook Agentschap Inspectie RWO, Wooninspectie, Rapport 8 jaar Vlaamse Wooninspectie, april 2010

5. Meer bepaald Art. 20bis van de Vlaamse Wooncode

6. Meer informatie over de herstellvordering vindt u in 'Agentschap Inspectie RWO, Wooninspectie, Rapport 7 jaar Vlaamse Wooninspectie, februari 2009.

De praktijk leert dat de verwittiging dat de herstellvordering is ingeleid de verhuurders effectief aanzet tot grondige renovatie van hun panden, nog voor ze voor de rechter moeten verschijnen. De Wooninspectie stelde in 2009 vast dat 182 woningen volledig werden hersteld, nog voor er een gerechtelijke uitspraak kwam.

Conclusie

Het Vlaamse Gewest heeft de keuze gemaakt om naast de administratieve procedure ook een strafrechtelijke procedure in te voeren tegen ongezonde of onveilige woningen. Bij de administratieve procedure spelen de gemeenten en steden een centrale rol, hierin bijgestaan door het Agentschap Wonen. Maar we zien dat niet alle gemeenten even slagkrachtig optreden.

Qua sancties ligt in Vlaanderen dan weer de klemtoon op de heffing tegen ongeschikte of onbewoonbare woningen. De herstellvordering van ongeschikte en onbewoonbare woningen die nog maar 3 jaar werd ingevoerd moet nog meer ingang vinden, maar heeft een honderdtal eigenaars toch al aangezet om alle gebreken aan de woning weg te werken.

Dat voor de strafrechtelijke procedure een aparte, gespecialiseerde gewestelijke dienst werd opgericht is een goede zaak. Het type eigenaars dat zij willen aanpakken vraagt om specialisatie. Dat ook al het te huur stellen van ongeschikte of onbewoonbare woningen strafbaar is, biedt daarbij de mogelijkheid om op te treden vooraleer de woning bewoond is.

Maar niet alles wordt positief beoordeeld.

Het Vlaamse Overleg Bewonersbelangen (VOB vzw) is van mening dat het Agentschap Wonen-Vlaanderen over te weinig mankracht beschikt om snel en efficiënt op te treden. Ze ondervinden ook dat de huurder van een ongeschikte of onbewoonbare woning teveel aan zijn lot wordt overgelaten. De herhuisvesting van de huurder wringt omdat de toegang tot een sociale woning moeilijk blijft en er nog altijd geen algemene huursubsidie bestaat; de huurder wordt bovendien onvoldoende doorverwezen naar de huurdersbonden.

Het VOB stelt ook vast dat veel eigenaars van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen overgaan tot verkoop, waardoor het aanbod op de huurmarkt (nvdr in Vlaanderen is slechts 25% van de bevolking huurder) nog verder krimpt. Daarom stelt de vzw voor om op de verkoop van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen een meerwaardetaks in te voeren.

Tenslotte vindt de vereniging het niet logisch dat voor de berekening van het kadastrale inkomen van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning er toch nog altijd een forfaitaire aftrek van 40% gebeurt voor onderhouds- en herstellingswerken die dus nooit hebben plaatsgevonden. ✕



In Wallonië

De verbetering van de woonkwaliteit is een centrale dimensie in de Waalse huisvestingscode, ingevoerd met het decreet van 1998.¹ De Waalse huisvestingscode legt minimale normen vast voor de woningen en voorziet ook controlemechanismen via de inspectiebezoeken en de afgifte van verhuurvergunningen.

CAROLE DUMONT

De kwaliteitsnormen

De normen die de Waalse regering in 1999 heeft vastgelegd werden grondig gewijzigd in 2007², op initiatief van de Waalse huisvestingsadministratie om ze aan te passen aan de realiteit die tijdens de inspectiebezoeken naar boven kwam: strengere normen op het vlak van ventilatie, normen voor binnenhuisvervuiling (lood, CO-vergiftiging, ...), een andere definitie van overbevolking. Die laatste aanpassing heeft trouwens geleid tot meer woningen die niet-conform werden verklaard omwille van 'overbevolking'.

Controle van de woningen

De inspectiebezoeken die worden uitgevoerd op initiatief van de gewestadministratie of op vraag van een derde, moeten nagaan op een woning beantwoordt aan de minimumnormen. De centrale dienst 'ongezonde woningen' van de gewestadministratie (die gevestigd is in Namen) opent een dossier, maar de inspectiebezoeken worden afgelegd door de gewestelijke huisvestingsdiensten die zijn verspreid over gans Wallonië.³ Die decentralisatie maakt het mogelijk om de vragen lokaal te behandelen.

Sinds eind 2007⁴ kunnen de gemeenten die hiervoor een gewestelijke erkenning hebben aangevraagd ook inspectiebezoeken afleggen. Waar er dus gemeentelijke ambtenaren zijn met een erkende opleiding zullen de gewestelijke inspecteurs niet optreden. Eind december 2010 waren er 44 Waalse gemeenten die hun erkenning hadden gekregen.

De bedoeling van deze maatregel is om meer actoren te hebben die kunnen optreden tegen ongezonde woningen en zo de gewestelijke diensten die overstelpt worden met klachten, te kunnen verlichten. De idee is ook om de gemeenten op die manier meer verantwoordelijkheid te geven op het vlak van wonen.

Na de enquête kan de woning verklaard worden als:

- **gezond**, wanneer de woning de normen van de Code respecteert;
- **verbeterbaar**, wanneer de herstellingswerken niet meer bedragen dan 800 € / m² ;
- **niet verbeterbaar**, wanneer de kostprijs van de werken hoger ligt dan 800€ / m² , wanneer de woning te klein is voor het gezin of wanneer er verschillende zware gebreken zijn die niet kunnen hersteld worden;
- **onbewoonbaar**, wanneer de woning de normen van de Code niet respecteert en de gezondheid of de veiligheid van de bewoners bedreigt.

De Waalse huisvestingscode spreekt niet van 'ongezonde' woning.

Het Waalse gewest heeft gekozen voor een centrale rol van de gemeenten.

De burgemeester, de centrale actor

Artikel 7 van de Code voorziet dat de conclusies van het inspectieverslag worden overgemaakt aan de burgemeester die als enige bevoegd is om te bepalen welke maatregelen moeten worden genomen. "*Le Bourgmestre prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occupe*".⁵ →

1. De Waalse Huisvestingscode, decreet van 29 oktober 2008 (Belgisch Staatsblad 4/12/1998)

2. Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis du Code wallon du logement.

3. De Directie "aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie" heeft 8 buitendiensten: Waals Brabant, Eupen, Henegouwen en 2, Luik 1 en 2, Namen en Luxemburg.

4. Circulaire relative à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie.

5. Artikel 7 van de Waalse Huisvestingscode.

Dit is een groot verschil met Brussel.

De burgemeester kan twee soorten maatregelen opleggen: de uitvoering van werken eisen of de woning onbewoonbaar verklaren.

Wat gebeurt er in de praktijk?

Wanneer een verhuurder een ingebrekestelling krijgt voor de uitvoering van kleine, niet te dure werken, dan lijkt dit mechanisme goed te werken. Wanneer het echter gaat om belangrijke renovatiewerken dan loopt deze procedure spaak. De Code voorziet immers dat wanneer de werken niet worden uitgevoerd, de burgemeester de werken kan laten uitvoeren waarbij de kosten worden verhaald op de eigenaar. In theorie houdt dit misschien steek. Maar in de praktijk zijn de gemeenten zeer voorzichtig hiermee opdat het recupereren van de betaalde kosten vaak moeilijk verloopt.

In dat geval blijft er niet veel anders over dan de woning te sluiten. Maar ook hiermee zijn de meeste burgemeesters zeer voorzichtig, gezien de grote gevolgen voor de huurders en de moeilijkheden om een nieuwe woning te vinden voor hen.⁶ Het gebrek aan kwaliteitsvolle, betaalbare woningen is een hinderpaal voor de strijd tegen ongezonde woningen.

Veel van de enquêtes gebeuren door private deskundigen.

De burgemeester beschikt uiteindelijk zelfs niet veel efficiënte maatregelen om de onbewoonbaarheidsverklaringen te doen respecteren. De Waalse huisvestingscode voorziet weliswaar een administratieve boete voor de eigenaar die een onbewoonbaar verklaarde woning verhuurt, maar die boete is tot nu toe niet geheven en er bestaat ook geen sanctie voor niet-betaling.

De verhuurvergunning

De Waalse huisvestingscode legt aan sommige woningen op dat ze voor verhuur over een verhuurvergunning



beschikken: collectieve woningen, kleine woningen van minder dan 28 m² en studentenkamers.

Om een verhuurvergunning te krijgen, moet de woning conform zijn met de minimale normen van de Waalse huisvestingscode, met de gemeentelijke reglementen inzake gezondheid, met de brandveiligheid, met normen op het vlak van privacy en sinds kort met een aantal stedenbouwkundige normen.

In 2009, beschikten iets meer dan 8.000 woningen over een verhuurvergunning. Alle woningen waarvoor een verhuurvergunning wordt aangevraagd, worden bezocht door een gemeentelijk ambtenaar of een private erkende inspecteur (architect, expert, ingenieur).

Momenteel zijn er slechts 73 Waalse gemeenten die over een deskundig ambtenaar voor deze controles beschikken. Veel van de enquêtes gebeuren dus door private deskundigen.

Op het terrein zien we steeds meer kleine woningen, als gevolg van opdelingen van woningen. Een onderzoek door het Waalse gewest in 2006-2007 over de woonkwaliteit toont aan dat het vooral de kleine woningen zijn waar gebreken worden vastgesteld, vandaar de keuze om voor dit type woningen te controle te versterken.

Ook eigenaars die verhuren zonder verhuurvergunning kunnen beboet worden, maar zoals reeds gezegd werd die sanctie tot nu toe nog niet toegepast.

8.000 verhuurvergunning is te weinig in verhouding met de ongeveer 100.000 woningen kleiner dan 35 m² die in het Waalse gewest werden geteld. Dit totaal moet wel met enige voorzichtigheid worden benaderd, want het gaat daarbij om zowel huur- als eigendomswohnungen.

Conclusie

We hebben gezien dat het Waalse gewest ervoor gekozen heeft om de gemeenten een belangrijke rol te geven in de strijd tegen ongezonde woningen. Uiteraard hebben niet alle gemeenten die rol even dynamisch opgenomen. Maar wat uit dit artikel vooral blijkt, is dat de lokale actoren over onvoldoende efficiënte middelen beschikken om de verhuurders te dwingen bepaalde maatregelen (uitvoering van werken, betaling boete) ook effectief uit te voeren. ✕

Opmerkelijk

De enquête over de kwaliteit van de huisvesting in het Waalse Gewest, uitgevoerd in 2006-2007.

Een zeer gedetailleerde analyse over de staat van de woningen in Wallonië, die Brussel zeker kan inspireren. De belangrijkste resultaten van deze enquête werden opgenomen in het tijdschrift 'Les Echos du logement', nummer 4, 2007.

6. En 2010, werden 530 onbewoonbaarheidsbesluiten genomen door de Waalse burgemeesters. Dit echter niet alleen in het kader van de Waalse huisvestingscode, maar ook in het kader van hun bevoegdheid inzake openbare veiligheid en gezondheid (art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet).

7 jaar strijd tegen ongezonde woningen in Brussel.

Conclusies

Ieder mens wil in een degelijke woning wonen en dan liefst tegen een betaalbare prijs. De realiteit is anders. Op basis van het schaarse cijfermateriaal dat bestaat over de kwaliteit van de woningen in Brussel en de dagelijkse ervaringen van de leden-verenigingen van de BBRoW, moeten we concluderen dat nog teveel woningen niet beschikken over basiskwaliteit en basiscomfort. De meest voorkomende problemen zijn een gebrekkige elektriciteits- en verwarmingsinstallatie, gevaar op CO-vergiftiging, vocht in de woning.

WERNER VAN MIEGHEM

Nochtans werden bijna 8 jaar geleden met de Brusselse Huisvestingscode een aantal instrumenten tegen ongezonde en onveilige woningen ingevoerd: minimumnormen voor alle (huur)woningen in Brussel, verplichte vergunning voor kleine en gemeubelde woningen, een Gewestelijke Huisvestingsinspectie, boetes, verhuurverboden en openbaar beheer voor verhuurders die desondanks ongezonde of onveilige woningen verhuren.

De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) die met veel enthousiasme aan haar taak begon, heeft ondertussen een centrale plaats ingenomen in de strijd tegen ongezonde woningen. Het aantal dossiers stijgt ieder jaar, het aantal klachten ook. Zelfs de gemeenten, die aanvankelijk argwanend aankijken tegen deze nieuwe gewestelijke speler, doen steeds meer beroep op de DGHI wanneer ze worden geconfronteerd met ongezonde woningen.

Maar dit 'succes' heeft een keerzijde. De DGHI zegt zelf dat ze op dit moment over te weinig personeel beschikt op zich te kunnen concentreren op wat inderdaad haar hoofdtaak zou moeten zijn: het ter plaatse inspecteren van woningen ingeval van klacht of op eigen initiatief en de hercontrole van de woningen met een verhuurverbod.

Wanneer we willen dat de strijd tegen ongezonde woningen efficiënter verloopt, dan moet dit signaal door de regering worden opgepikt en vertaald in ondermeer de aanwerving van meer personeel voor de DGHI, een herorganisatie van de taken van de DGHI (uitbesteden van het vrijwillige conformiteitsbewijs), een logische link tussen de diensten VIHT en DGHI.

Een ander fundamenteel probleem waar een oplossing moet voor worden gezocht is de herhuisvesting van de bewoners die na een onbewoonbaarheidsverklaring de woning moeten verlaten. Omwille van een gebrek aan

degelijke, betaalbare woningen zijn de huurders sowieso niet snel bereid om klacht in te dienen, maar aarzelen ook de gemeenten om een verhuurverbod dat de DGHI heeft opgelegd, zeker wanneer het geen onmiddellijk verhuurverbod is, effectief om te zetten in een onbewoonbaarheidsverklaring. Dit is

een begrijpelijke reactie, maar wel een signaal van 'doe maar op' voor die eigenaars die een verhuurverbod kregen opgelegd.

Daarom moeten er meer nood- en transitwoningen komen en moet de financiële tussenkomst in de huur van een nieuwe, degelijke woning die het meeste garantie inhoudt op herhuisvesting veel sneller komen. Hier pleiten we trouwens voor een fusie van de bestaande huurhulpsystemen (Gewestelijke Garantiefonds, VIHT, gemeentelijke huurtoelage) in één huurtoelage die toegankelijk moet zijn voor alle personen zonder (degelijke) huisvesting.

De Staatssecretaris voor Huisvesting heeft onlangs aangekondigd dat hij de minimumnormen van de Brusselse Huisvestingscode wil aanpassen en naar het voorbeeld van de Vlaamse Wooncode een puntensysteem wil invoeren waarbij pas vanaf een bepaald aantal strafpunten de woning effectief een verhuurverbod krijgt opgelegd. Een dergelijk puntensysteem is nuttig en zou op termijn kunnen worden gekoppeld aan een systeem van richthuurprijzen waar deze regering ook werk wil van maken.

We hebben het nog niet gehad over huisjesmelkers. De ervaringen van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie en onze verenigingen tonen aan dat dit soort eigenaars niet kan worden aangepakt met de té administratieve procedure en sancties van de Brusselse Huisvestingscode. We hebben het hier over professionele uitbuiters van menselijke miserie. Het feit dat ook dit type verhuurders 8 dagen op voorhand wordt verwittigd van het inspectiebezoek, ontnemt de DGHI al haar mogelijkheden tot optreden. Dit moet veranderen.

In de Vlaamse Wooncode zijn voor dit soort eigenaars strafrechtelijke sancties opgenomen. Dit is misschien een piste voor Brussel, maar wat zeker is is dat de bestrijding van huisjesmelkers sowieso om een gecoördineerde aanpak vraagt tussen de DGHI, de politie en het parket. ✕

Glossarium

De belangrijkste termen op het vlak van ongezonde woningen in Brussel

Huisvestingscode

De Brusselse Huisvestingscode (ordonnantie van 17 juli 2003) beschrijft de belangrijkste instrumenten en actoren van het woonbeleid, met daarbij de minimum-normen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting van de huurwoningen (die verder worden gede- tailleerd in het besluit van 4 september 2003) en de manier waarop die normen worden gecontroleerd. De Brusselse Huisvestingscode is recent aangevuld met regels voor de toewijzing van gemeentewoningen en sancties tegen leegstaande woningen.

Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)

Het gewest heeft, binnen het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, een Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie opgericht die als taak heeft om de minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting bij huurwoningen te controleren.

Conformiteitsbewijs

Document dat een eigenaar vrijwillig kan aanvragen en bekomen na een inspectiebezoek door de DGHI dat aantoont dat de woning beantwoordt aan de minimumnormen van de Brusselse Huisvestingscode.

Conformiteitsattest

Verplicht document dat de verhuurder van een kleine woning (minder dan 28 m²) of een gemeubelde woning moet hebben wanneer hij die woningen wil verhuren. Dit document, dat aantoont dat de woning beantwoordt aan de minimumnormen van de Brusselse Huisvestingscode wordt meestal uitgereikt zonder inspectiebezoek van de DGHI, op basis van een verklaring op eer van de verhuurder.

Controleconformiteitsattest

Verplicht document dat de verhuurder van een woning die is getroffen door een verhuurverbod moet aanvragen vooraleer hij de woning (na werken) opnieuw verhuurt.

Verhuurverbod

Beslissing van de DGHI na bezoek aan de woning wanneer:

- de woning een onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners (we spreken dan over een onmiddellijk verhuurverbod)
- de werken die werden opgelegd door de DGHI niet tijdig werden uitgevoerd.

Het verhuurverbod moet worden uitgevoerd door de

burgemeester van de gemeente waar de woning zich bevindt, nadat hij alle herhuisvestingsmogelijkheden voor de bewoners heeft onderzocht.

Artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet

Artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet zegt: “De gemeenten hebben tot taak het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen”. Op basis van dit artikel wordt afgeleid dat een burgemeester bevoegd is om maatregelen te nemen tegen ongezonde woningen, maar enkel waar een gebouw de openbare gezondheid bedreigt. De burgemeester kan aan de eigenaar opdragen om een eind te maken aan de ongezonde staat van de woning of een onbewoonbaarheidsbesluit uitspreken.

Huisjesmelker

Huisjesmelkerij is in het strafrecht opgenomen en is gekoppeld aan een reeks voorwaarden. In het strafrecht wordt huisjesmelkerij gedefinieerd als : het misbruik maken van een financieel of sociaal verzwakte persoon om aan abnormaal hoge prijzen roerende of onroerende goederen te verkopen of te verhuren in omstandigheden strijdig met de menselijke waardigheid.

Gewestelijk Solidariteitsfonds

Dit fonds is opgericht door de Brusselse Huisvestingscode (artikel 16). Het fonds heeft als doel om de herhuisvesting te financieren van de gezinnen die een woning met verhuurverbod moeten verlaten. De financiële hulp moet toelaten om, volledig of gedeeltelijk, gedurende 3 jaar het verschil tussen de vroegere en de nieuwe huurprijs te betalen en de verhuiskosten. Het fonds wordt aangevuld met de administratieve boetes die de verhuurders moeten betalen wanneer hun woning de minimumnormen niet respecteert en de administratieve kosten voor de aanvragen van attesten en klachten.

Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage (VIHT)

Een gewestelijke huurhulp die wordt toegekend aan gezinnen met een laag inkomen die een ongezonde of onaangepaste woning verlaten voor een gezonde of aangepaste woning.

De huurhulp bestaat uit twee delen : een forfaitaire tussenkomst in de verhuiskosten en een maandelijks huurtoelage die het verschil tussen de vroegere en de nieuwe huurprijs moet betalen.

De VIHT moet gezinnen toelaten om zich in een degelijke woning te installeren en heeft dus eigenlijk hetzelfde doel als het Gewestelijk Solidariteitsfonds. De VIHT bestaat wel al sinds 1975, dus lang voor de Huisvestingscode.

De huurwet

Deze wet van 1991, die is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, definieert de rechten en plichten van verhuurders en huurders van een hoofdverblijfplaats. We vinden er regels over de duur van de huurovereenkomst, de opzeg, de verdeling van kosten voor onderhoud en herstellingen,...

De huurwet voorziet ook dat de woning moet beantwoorden aan normen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Die voorwaarden worden gepreciseerd in het koninklijk besluit van 8 juli 1997. De huurwet voorziet dat wanneer een woning niet beantwoordt aan de minimumnormen de huurder bij de vrederechter uitvoering van werken of ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding kan vragen. Momenteel is de huurwet een federale bevoegdheid, maar er is sprake van om deze bevoegdheid over te dragen naar de gewesten.

Openbaar beheersrecht

Het openbaar beheersrecht geeft aan openbare operatoren het recht om een onbewoonbaar verklaarde of leegstaande woning in beheer te nemen, de woning te renoveren en te verhuren aan een gematigde huurprijs. Na de periode van openbaar beheer, kan de eigenaar zijn woning opnieuw zelf in beheer nemen.

Gemeentelijke taks tegen ongezonde woningen

Verschillende Brusselse gemeenten hebben een taks ingevoerd tegen onbewoonbaar verklaarde woningen of tegen woningen die niet beantwoorden aan de gewestelijke minimumnormen. Deze gemeentelijke taks staat los van de gewestelijke administratieve boetes die de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie kan opleggen.

Wijkcontracten

De wijkcontracten zijn stadsvernieuwingprogramma's die worden opgezet door het Brusselse Gewest in verschillende kwetsbare wijken, in samenwerking met de gemeenten. De wijkcontracten bevatten verschillende projecten die in een periode van 4 jaar worden gerealiseerd: de renovatie van woningen, de bouw van nieuwe woningen, infrastructuur voor ambacht en industrie, herinrichting van de openbare ruimte, wijkinfrastructuur, sociale projecten.

Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement (GSR)

Het GSR, in werking getreden in 2000 en aangepast in 2006, bevat een serie voorschriften betreffende de kwaliteit van de constructies en hun omgevingen, de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een handicap, de inrichting van de openbare ruimte, ... Het GSR bevat ook woonbaarheidsnormen voor woningen, met ondermeer minimumnormen op het vlak van oppervlakte en voluwe, natuurlijke verlichting, uitrusting, isolatie, ... Het GSR wordt enkel toegepast bij nieuwbouwwoningen en renovatie van woningen met stedenbouwkundige vergunning.

Renovatiepremie

De renovatiepremie is een gewestelijke financiële ondersteuning voor de uitvoering van renovatiewerken aan een woning met de bedoeling om problemen van veiligheid, gezondheid, comfort weg te nemen. De renovatiepremie kan worden aangevraagd door: de eigenaar van een woning die persoonlijk de woning bewoont gedurende minimum 5 jaar. De eigenaar-verhuurder die de gerenoveerde woning in beheer geeft aan een sociale verhuurkantoor voor een periode van minimum 9 jaar.

Noodwoning

Een noodwoning is een openbare woning, meestal eigendom van de gemeente of het OCMW, die het mogelijk maakt om op zeer korte termijn en voor een korte periode gezinnen te huisvesting waarvan de woning onbewoonbaar werd verklaard, werd vernietigd of die hun woning hebben verloren. De verblijfsduur wordt er meestal beperkt tot 4 maand.

Transitwoning

Voor dit type woning bestaat er geen uniforme definitie. Wat wel de doorslag geeft is in de eerste plaats de sociale situatie van de persoon of het gezin. De transitwoning moet hen mogelijk maken om een levensproject uit te werken en te streven naar meer autonomie. De psycho-sociale begeleiding speelt een grote rol. De verblijfsduur in een transitwoning is meestal ook veel langer dan in een noodwoning.

Opgelet: dit glossarium wil in de eerste plaats informeren en heeft niet de pretentie om volledig te zijn.

Verenigingen

KENT-U Les Compagnons Dépanneurs en Convivence - Samenleven ?

Twee verenigingen die concrete
acties voeren tegen ongezonde
en onveilige woningen

ARAU – Archipel / Groot Eiland –
AMA Association des Maisons
d'Accueil et des Services d'Aide
aux Sans-abri – Atd quart
Monde/Wallonie Bxl – Baita-
Agence Immobilière Sociale /
Sociaal Verhuurkantoor – BRAL
Brusselse Raad voor het
Leefmilieu – Brusselse Welzijns
en gezondheid raad – Buurthuis
Bonnevie / maison de quartier
Bonnevie – CAD / De Boei – CAFA
– CAP Habitat – caw Mozaïek
Woonbegeleiding – CIRE
Coordination et Initiatives pour et
avec les Réfugiés et Etrangers –
CODES Comité de DEFense de
Saint-Gilles – Comité de
la Samaritaine – Compagnons
Dépanneurs – Convivence -
Samenleven – Convivium –
Coordination GEE Gaz-Électricité-
Eau Bruxelles – Diogenes Soutien
et accompagnement des
personnes sans-abri / Steun en
begeleiding van daklozen –
Entr'Aide des Marolles – Espace
Social Télé-Service – Fami-Home
EBUL Fédération Bruxelloise
Unions de Locataires / BFHV
Habitat & Rénovation – Inter-
Environnement Bruxelles – IRIS
Habitat – L'Atelier – L'Atelier
Sociale
Sociaal
Verhuurkantoor – LA RUE –
La Vague – L'hiving vzw –
Les Foyers d'Accueil / Haard en
Vrede – Logement pour tous –
Renovassistance –
Samenlevingsopbouw Brussel –
Sociaal Brussel / Seniorencentrum
Brussel vzw / Source / Talita /
Union des Locataires Quartier
Nord / Union des Locataires
Schaerbeek / Vie Féminine

De BBRoW is in de eerste plaats een coördinatie van Brusselse verenigingen
die het recht op wonen verdedigen.

De volledige lijst van onze leden vindt u op onze website: www.bbrow.be

Les Compagnons Dépanneurs Vzw

ljskelderstraat 37
1060 Sint-Gillis
T 02/537.51.30
compagnons-depanneurs
@skynet.be

Permanenties: van maandag tot
vrijdag van 9u30 tot 12u

Ervaringen van een Compagnon

Uit het dagboek van Compagnon Thierry Elleboudt: "Een appartement zoals er zoveel zijn, bewoond door een groot gezin van Afrikaanse origine. Dit appartement bevindt zich op de eerste verdieping van een gebouw met drie etages waarbij de zolder en de kelderverdieping ook als woning zijn ingericht. De woning staat overvol, de TV staat luid en de afloop van het bad is verstopt, waarvoor we hier zijn. Geen geluk, alles rond het bad is volledig betegeld, zodat we een deel van de tegels zullen moeten breken om aan de afloop te geraken. We halen voorzichtig een paar tegels weg en een

stuk van de wand rond het bad. Zo kunnen we de afloop demonteren en uitkuisen. Maar het water loopt nog altijd niet weg: de afloop in de muur is ook verstopt. Daarom willen we het probleem vanuit de kelder aanpakken. We vragen aan de bewoners om de eigenaar erbij te halen, die vlakbij woont en als enige de sleutel van de kelder in zijn bezit heeft. Hij is duidelijk slecht gezind dat hij hiervoor gestoord wordt, maar verteld wel dat hij alles zelf heeft geïnstalleerd in de woning. Wanneer we hem vragen waarom hij geen inspectieluik heeft voorzien in de wand rond het bad, antwoordt hij dat de huurders maar voorzichtiger moeten zijn. Op onze vraag waarom hij niet zelf als goede knutselaar de herstelling heeft uitgevoerd, antwoordt hij woedend dat het de schuld van de huurders is en dat hij geen liefdadigheidsinstelling is.

We zijn er na een tijdje in geslaagd om de afloop te ontstoppen en hebben de tegels rond het bad vervangen.

Het is erg dat dit soort egoïstische eigenaars bestaan. Jammer genoeg weten we uit ervaring dat veel van dit soort eigenaars rondloopt in de vierdewereld."

Deze getuigenis illustreert met welke situaties de Compagnons regelmatig worden geconfronteerd.

Daarom proberen we met onze verschillende diensten: schilder- en behangwerken, herstelling van loodgieterij, elektriciteit, knutselwerken (een meubel demonteren, gordijnhaak ophangen), verhuishulp, meubelverkoop, ... aan mensen met een laag inkomen een beetje meer waardigheid te geven.

De woningen van deze personen zijn soms in een catastrofale staat. Wanneer de situatie werkelijk gevaarlijk is (bijvoorbeeld risico op CO-vergiftiging), verwittigen we de huurder meteen en schrijven we soms de eigenaar aan.

Onze Compagnons gebruiken al hun verbeelding en talenten om de woning van onze klanten te verbeteren en verrichten vaak wonderen om de bewoners terug een beetje geluk te schenken. ✕

CÉCILE NYSSSEN
Bestuurder

ID

Oprichtingsdatum: 1970
en vzw geworden in 1976

Actieperimeter: 8 afdelingen verspreid over België, waarvan 1 afdeling in Brussel en 1 in Laken. De Antwerpse afdeling heet C-Dienst.

Doelpubliek: personen met een laag inkomen (OCMW, ziekenkas, pensioen, ...)

Missie: ervoor zorgen dat personen met een laag inkomen in een degelijke woning kunnen wonen via opknappingswerken, kleine herstellingen, hulp bij verhuizing en verkoop van meubels.



Asbl Convivence - Samenleven Vzw

VZW Samenleven-Convivence
Zespenningenstraat 56
1000 Brussel
T 02 505 01 30
samenleven@cnv-irisnet.be

Huisvestingspermanenties:
dinsdag van 14u tot 16u en
donderdag van 9u30 tot 11u30
Renovatiepermanenties:
dinsdag van 10u tot 12u

ID

Oprichtingsdatum: De vzw werd opgericht in 1989 en is sinds 1992 door het Brusselse gewest erkend (en sinds 1994 gesubsidieerd) als 'vereniging die ijvert voor de integratie via de huisvesting' en sinds 2008 als lid van het Netwerk Wonen.
Missie: Convivence-Samenleven wil werk maken van de realisatie van het recht op wonen voor ieder, door ervoor te zorgen dat bewoners kunnen blijven wonen in hun wijk en dat de kwaliteit van de woningen verbetert. We ijveren voor een degelijke woning tegen een betaalbare prijs. Daarnaast werken we ook aan een beter gebruik van de woning (woonopvoeding) en een betere relatie tussen de huurder en de verhuurder (via het respecteren van ieders rechten en plichten).

Belangrijkste activiteiten:
Informatie en raad voor huurder en eigenaars
Technische huisbezoeken
Sociale en juridische begeleiding
Renovatie-advies
Woonopvoeding

Actieperimeter: We zijn actief in 1000 Brussel in de wijken "Anneessens-Fontainas", "Zenne", "Stalingrad-St Jabobs", "Begijnhof-Klein Klein Kasteeltje" (Vijfhoek).

De huisjesmelkers: we weten ze zitten, maar ze zijn moeilijk te pakken.

Volgens het Strafwetboek is een persoon strafbaar die "misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een andere persoon ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand of zijn preciaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een woning te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid."¹

Onze vereniging is zeer bezorgd over huurders die het slachtoffer zijn van deze 'huisjesmelkers'. Ons doel is altijd geweest om huisjesmelkers te bestrijden, maar we moeten vaststellen dat het om een ingewikkeld probleem gaat waarvoor zeer moeilijk oplossingen worden gevonden.

In 2010 hebben we geprobeerd om voor twee verhuurders waarvan wij oordeelden dat ze echte huisjesmelkers waren, volgens artikel 433 decies van het Strafwetboek, een strafrechtelijke procedure te laten opstarten.

Voor het eerste geval vroeg de advocaat die de huurder verdedigde aan de vrederechter om een bezoek ter plaatse af te leggen en zo met eigen ogen de zeer moeilijke leefomstandigheden van de huurder te bekijken. Tijdens dat bezoek in januari 2010 werd de vrederechter zich bewust van de ernst van de situatie, want hij heeft de feiten overgemaakt aan het Parket van Brussel dat nu een onderzoek heeft geopend.

Het tweede dossier gaat over een eigenaar van 4 gebouwen die zijn opgedeeld in kleine kamertjes die worden bewoond door alleenstaande mannen tussen 20 en 40 jaar. We hebben het Parket van Brussel onze technische verslagen en foto's bezorgd in de hoop dat ze de verhuurder zouden veroordelen. Tot nu toe hebben we echter geen nieuws dat het Parket hiervoor een onderzoek zou starten.

Dat we veel hoop stellen in de behandeling door het Parket voor dit soort dossiers, is jammer genoeg te wijten aan het feit dat we dikwijls machteloos staan tegenover het

fenomeen van huisjesmelkerij. Wanneer we te maken krijgen met ongezonde gebouwen die zijn opgedeeld in kleine kamertjes die worden gehuurd door tientallen personen en gezinnen, dan is de optie om klacht in te dienen bij de Gewestelijke Inspectiedienst niet efficiënt. Een dergelijke klacht laat immers niet toe om met de volledige situatie rekening te houden en zal in het beste geval leiden tot de sluiting van één kamer, terwijl in de andere kamers de uitbuiting verdergaat.

Wij stellen vast dat we met een klacht bij de Gewestelijke Inspectiedienst slechts de 'kleine eigenaars' bereiken. De eigenaars die tientallen ongezonde en onveilige woningen verhuren aan kwetsbare personen lijken te ontsnappen aan elke sanctie en zetten hun winstgevende handel zonder enige schaamte verder onder onze ogen.

Wanneer dan een verhuurder waarvan na een klacht bij de DGHI de woning wordt gesloten bij ons komt klagen dat hij een boete van 20.000 euro moet betalen en niet begrijpt wat hem overkomt terwijl er toch veel ergere gevallen in de wijk voorkomen waar niets tegen ondernomen wordt, dan staan we effectief perplex en stellen we ons vragen naar de zin en de prioriteiten van onze acties.

Moeten we dan besluiten dat voor de verhuring van ongezonde en onveilige woningen de kans dat dit wordt bestraft kleiner wordt bij ernstige overtredingen?

MARIE WASTCHENCKO
Co-directrice

1. Artikel 433decies van het Strafwetboek