SLECHTE HUISVESTING

GEDAAN MET DE STRAFFELOOSHEID VAN VERHUURDERS

Verhuurvergunning en andere hefbomen

RBDH
BBRoW
Brusselse Bond voor
het Recht op Wonen

Art. 23 #71 december 2021 – BBRoW – Henegouwenkaai 29 – 1080 Brussel

BBRoW
Anne Bauwelinckx,
Carole Dumont,
Anne-Sophie Dupont,
Laurence Evrard, Chloé Thôme,
Werner Van Mieghem

Tel.: 02 502 84 63
Mail: info@rbdh.be
www.bbrow.be

Cover & lay-out: Élise Debouny
Druk: Mirto Print

V.U.: Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met steun van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en de Fédération Wallonie-Bruxelles.

Deze publicatie is gratis. Om ze op papier te ontvangen, stuur een mail naar het secretariaat van de BBRoW : info@rbdh.be

Overname van de artikels is vrij, mits bronvermelding.

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

We danken voor hun verhelderende bijdragen de volgende personen en organisaties die we hebben ontmoet:
De medewerkers van CAFA, Buurthuis Bonnevie, Convivence/Samenleven, Fédération des services sociaux (FDSS), l'Union des locataires d'Anderlecht-Cureghem (ULAC), Habitat et Rénovation, de leden van het Netwerk Wonen, Philippe Carlier – SPW, Sophie Grégoire en Pol Wala – Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), Noria Derdek en Sarah Coupechoux – Fondation Abbé Pierre, de cel HILO van de gemeente Schaarbeek, Geert Inslegers – Vlaams Huurdersplatform (VHP); Pascal Lenoir – dienst hygiene van de gemeente Sint-Gillis, Nancy Marchand – dienst huisvesting van stad Namen; de medewerkers van de Grondregie en dienst stedenbouw/planning/leegstand van Stad Brussel, Dorien Van Cauwenberge – Agentschap Wonen-Vlaanderen en Tom Vandromme – Universiteit Antwerpen.

Deze studie werd besproken met de leden van de BBRoW/RBDH en voorgesteld aan de leden van de commissie huisvesting van het Brusselse parlement tijdens de hoorzitting van 16 december 2021.

INHOUD

INLEIDING 3

1. STAND VAN ZAKEN 5

Slechte huisvesting in Brussel: tendensen 6

De bestrijding van slechte huisvesting momenteel 7

Elementaire criteria 7

Ervoor zorgen dat de vastgestelde normen worden nageleefd 8

Beperkingen van het brusselse systeem 11

2. EEN VERHUURVERGUNNING? JA, MAAR OM WAT TE DOEN? 17

Het tij keren 18

Twee vliegen in een klap 21

Een idee dat steeds meer terrein wint 21

Een niet zo nieuw idee 22

Van het theoretische ideaal naar het terrein 24

Prioriteit voor de bestrijding van ongezonde woningen 24

Het verhogen van de middelen zou niet voldoende zijn 25

Meer controles en de verhuurvergunning als opvolgingsinstrument 26

Meer gerichte controles 26

Opvolging van de gecontroleerde woningen op lange termijn door ze aan een verhuurvergunning te onderwerpen 27

Een olievlek effect 28

3. RENOVEREN 31

Vaststellingen 32

De ingebrekestellingen onder de loep 32

Van 8 tot 12 maanden of meer 33

Geen nauwgezette opvolging 33

Financiering van renovaties 34

Voorstellen om renovaties te activeren en immobilisme te bestrijden 35

In de plaats van doen... 35

De administratieve boete: sanctie en hefboom om renovaties aan te moedigen 38

Hoe kan het beter? 39

4. HERHUISVESTING 46

Een verlammende kwestie 47

Verplichting van middelen, niet van resultaat 47

Transitwoningen en andere types 48

Omgaan met huurprijzen op de particuliere markt 49

Nieuwe perspectieven 50

Meer beroep doen op het woningpark van gemeenten en OCMW's en van alle openbare verhuurders 50

Vermenigvuldigen van overgangsoplossingen 51

Vergroting van de onthaalcapaciteit van de publieke huisvesting = vergroting van de publieke huisvesting 51

Mensen zonder papieren: oproep tot regularisatie 52

CONCLUSIE 55

ACHTER EEN ONGEZONDE WONING SCHUILEN MENSELIJKE DRAMA'S.

LUISTER NAAR DE GETUIGENIS (IN HET FRANS) VAN SIMONA.

Je lui ai dit : « tu viens réparer les fenêtres ? »
Il a dit : « Peut-être après... »

Et chaque fois, je lui envoyais un message :
« Monsieur, s'il vous plait, je meurs de froid. »

Et lui : « Je viens lundi ou mardi. »

Ça fait un an qu'il n'a rien réglé.
Jamais.

rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Habiter.-titre-provisoire-Simona.mp3

"EEN KROT IS HET TEGENOVERGESTELDE VAN EEN WONING."

Fondation Abbé Pierre

INLEIDING

Wonen in degelijke huisvesting... Een recht gewaarborgd door de Belgische Grondwet... Een recht dat in de oren van gezinnen die in zeer slechte woningen wonen, hol moet klinken. Plaatsen die ongeschikt zijn voor bewoning. Plaatsen die niet verhuurd mogen worden.

De strijd tegen ongezonde woningen is een zware strijd. Woningen die niet aan de normen voldoen, zijn deels een bijproduct van de markt waarin woningen opgesloten zitten. Wanneer huisvesting wordt overgelaten aan particuliere belangen, creëren we een logica van selectie en degradatie van bepaalde groepen, altijd dezelfde, de armsten, de meest kwetsbaren, naar het segment van de huurvoorraad waar alles is toegestaan of bijna is toegestaan. Er moeten nog steeds structurele maatregelen worden genomen om betaalbare woningen van goede kwaliteit te creëren, onder toezicht van de overheid.

Men kan echter niet zeggen dat er in Brussel niets wordt gedaan om slechte huisvesting en het gedrag van degenen die buiten de normen om huren tegen te gaan. De Huisvestingscode is er met zijn voorschriften inzake bewoonbaarheid en de in 2003 opgerichte Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) doet zijn best om ervoor te zorgen dat deze worden nageleefd. De inspanningen van de administratie zijn echter onvoldoende om het probleem te veranderen. Wij lopen achter ondermaatse huisvesting en slechte verhuurders aan, met de indruk altijd een stap achter te lopen.

Het is dit regionale systeem dat wij in de volgende bladzijden onder de loep willen nemen. De DGHI kan niet alles oplossen, maar het kan beter. Het is niet de bedoeling de DGHI de schuld te geven, maar zij heeft al geruime tijd te kampen met grotendeels ontoereikende personeelsmiddelen. Het Noodplan voor de huisvesting (PUL) geeft het de middelen om het personeel uit te breiden, een kans misschien om te investeren of te herinvesteren in werkpunten die aan de kant zijn geschoven: controlebezoeken op eigen initiatief, follow-up van de ingebrekestellingen (wanneer de staat van de woning werkzaamheden vereist), toezicht op woningen die niet mogen worden verhuurd... Laten we in dit stadium niet meer verklappen.

De studie opent met constateringen, cijfers uit de verslagen van de administratie, die bepaalde zwakke punten aan het licht brengen waarover een debat moet kunnen worden gevoerd en waarvoor oplossingen moeten worden gevonden.

De discussie gaat vervolgens over een instrument dat de BBRoW in haar laatste nota's heeft verdedigd, de verhuurvergunning, d.w.z. de technische controle van alle woningen voordat zij worden verhuurd om ervoor te zorgen dat zij conform zijn en om de huurders een zekere levenskwaliteit te garanderen. Hoewel ons netwerk het idee verdedigt, is het nooit echt verder gegaan dan een principieel standpunt. Wij hebben getracht verder te gaan en het hoofd te bieden aan datgene wat niet kan worden aangeraakt of moeilijk of te laat is, in een aanpak die wij praktisch en pragmatisch wilden maken.

Het is deze noodzaak om in het concrete te blijven, op korte termijn en in de urgentie van de gezinnen, die door al onze argumenten loopt. Onze voorstellen voor actie ook. Wij hopen dat zij een nuttige aanvulling zullen zijn op de rubriek diagnostiek. We behandelen ook de kwestie van de renovaties. Maar al te vaak worden woningen zonder enig vooruitzicht gesloten omdat de gevraagde werkzaamheden niet of niet tijdig zijn uitgevoerd. Wij staan ook stil bij het vraagstuk van de sancties, dat volgens ons opnieuw moet worden bezien. Het laatste punt tenslotte is de herhuisvesting van huurders, die het grootste probleem blijft in de strijd tegen de ongezonde woningen en die geen fataliteit is waarmee niet kan worden omgegaan.

"We hollen de ongezonde woningen en slechte verhuurders achterna, met het gevoel altijd op achterstand te blijven."

SLECHTE HUISVESTING IN BRUSSEL: TENDENSEN

Hoeveel Brusselaars leven in woningen in slechte staat, In zeer slechte staat of zelfs ongezond? Het antwoord op die essentiële vraag kunnen we niet geven. Er is een gebrek aan betrouwbare cijfers op regionaal niveau. De rapporten, enquêtes en studies over huisvesting tonen een gedeeltelijke realiteit van de huisvestingsituatie in Brussel, ze houden nauwelijks rekening met de trajecten van de meest precaire personen. Brussel beschikt niet over een echte telling van zijn huurwoningenbestand en over een betrouwbare en actuele inventaris van de kwaliteit van de woningen. Het is moeilijk om doeltreffende maatregelen te nemen met té weinig kennis over het probleem en de gevolgen ervan.

Wat we wel weten is het aantal woningen dat is gecontroleerd door de gewestelijke huisvestingsinspectie. In 17 jaar activiteit (2004-2020) is zij tussengekomen in ongeveer 7.800 huurwoningen[1] in Brussel.

Het topje van de ijsberg? De 7.800 gecontroleerde woningen vertegenwoordigen ongeveer 2% van het totale huurwoningenbestand in Brussel.[2] Maar zoals gezegd hebben we geen objectieve gegevens over de algemene staat van de huurwoningen in Brussel. We kunnen er alleen proberen licht op werpen aan de hand van een aantal karakteristieke elementen van de Brusselse huurmarkt[3]:

– De gebouwen in Brussel zijn oud. In de hoofdstad is 38% van de woningen gebouwd vóór 1945, maar wij weten niets over de renovatiedynamiek die in deze woningen heeft plaatsgevonden.
– 44% van de huurmarkt bestaat uit kleine woningen zoals studio's of eenkamerappartementen. 28% van de woningen zijn overbevolkt.
– 26% van de appartementen behoort tot de meest energie-intensieve klasse (G);
– 28% van de woningen heeft te kampen met vochtproblemen.
– 11% van de huurders vindt dat hun woning in zeer slechte of slechte staat verkeert, 57% vindt dat de woning goed of zeer goed is.[4]

De cijfers zijn approximatief, maar laten wel blijken dat slechte woningen veel meer vertegenwoordigen dan de gecontroleerde 2%. Huishoudens die gedwongen zijn in slechte woningen te leven, zijn altijd precaire huishoudens. Een laag inkomen en discriminatie door verhuurders veroordelen deze gezinnen tot het meest verwaarloosde segment van het huurbestand.

1. Jaarverslagen van de DGHI.
2. Het Kadaster 2020 telt 586.000 woningen in Brussel, de enquête SILC 2019 (Risico op armoede of sociale uitsluiting, Statbel, fgov.be) heeft 62% huurgezinnen geteld. De combinatie van die twee cijfers geeft ons 363.320 huurwoningen.
3. – BGHM Observatiecentrum van de huurprijzen enquête 2018.
   – Enquête SILC 2020.
   – Leefmilieu Brussel, Strategie om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen.
4. BGHM Observatiecentrum van de huurprijzen 2018.

DE BESTRIJDING VAN SLECHTE HUISVESTING MOMENTEEL

Veiligheid	Gezondheid	Uitrusting
Stabiliteit van het gebouw	Vocht	Koud water
Elektriciteit	Ongedierte	Warm water
Gas	Verlichting	WC
Verwarming	Ventilatie	Elektrische installatie
Riolen	Minimaal vloeroppervlak	Verwarming
	Hoogte kamers	Kookuitrusting
	Toegang tot de woning	Rookmelders

Elementaire criteria

Artikel 23 van de Belgische Grondwet garandeert ieder "het recht een menswaardig leven te leiden. (...) Deze rechten omvatten (...) het recht op een behoorlijke huisvesting". Het bijvoeglijk naamwoord getuigt van de prioriteit die in onze Grondwet aan de kwaliteit van de huisvesting wordt gegeven. Het zijn de gewesten, die bevoegd zijn inzake huisvesting, die dit grondrecht operationeel moeten maken. Om dit te bereiken hebben de drie gewesten een 'huisvestingscode' aangenomen waarin de voorwaarden voor het verhuren van woningen zijn vastgelegd. De Brusselse huisvestingscode is in 2003 aangenomen. Zij legt elementaire eisen op inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting waaraan alle huurwoningen moeten voldoen.

Zij hebben betrekking op de categoriën hierboven[5] (in oranje, de elementen die volgens de Huisvestingsinspectie het vaakst tekortschieten[6]).

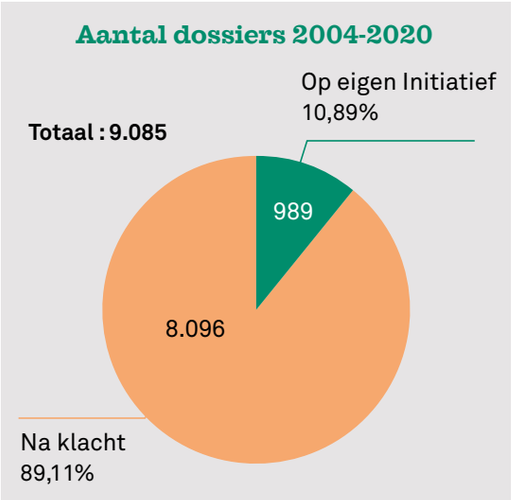
5. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, 4 september 2003.
   De elementaire vereisten zijn sinds 2003 nauwelijks veranderd. De staatssecretaris heeft aangekondigd in het Noodplan voor de Huisvesting (nawalbenhamou.brussels) om de verouderde normen te wijzigen. De DGHI heeft voorstellen voor de aanpassing van de meeste posten, die de wetgever zou moeten volgen. Zo zouden de normen van de Huisvestingscode in overeenstemming moeten worden gebracht met de door de Brusselse Brandweer opgelegde brandveiligheidsvoorschriften en zullen de verplichtingen met betrekking tot verwarmingssystemen moeten worden gewijzigd (momenteel volstaat nog een pré-installatie). (Sophie Grégoire, directrice f.f. van de DGHI, interview van 21 mei 2021.
6. Jaarverslagen van de DGHI.

Het gaat daarbij om elementaire criteria. De wetgever heeft zich “door voorzichtigheid” laten leiden om te voorkomen dat door te strenge normen te hanteren te veel woningen uit het huurwoningenbestand zouden worden geweerd. Zo werd in 2003 de verplichting van een badkamer in elke woning aantrekkelijk geacht, maar niet gehandhaafd, omdat dit zou kunnen leiden tot de sluiting van bijna de helft van de woningen in de meest precaire wijken.[7] Het normatieve systeem is binair, d.w.z. dat de woning conform is als zij aan alle eisen voldoet, en niet conform is als één element ontbreekt.

Ervoor zorgen dat de vastgestelde normen worden nageleefd

Om een doeltreffende toepassing van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvoorschriften te waarborgen, voorziet de Brusselse Huisvestingscode in een controlemechanisme en de werking van de directie gewestelijke huisvestingsinspectie (de DGHI). Zie schema hiernaast.

De DGHI komt tussenbeide op basis van een klacht van een slecht gehuisveste huurder of op eigen initiatief[8].

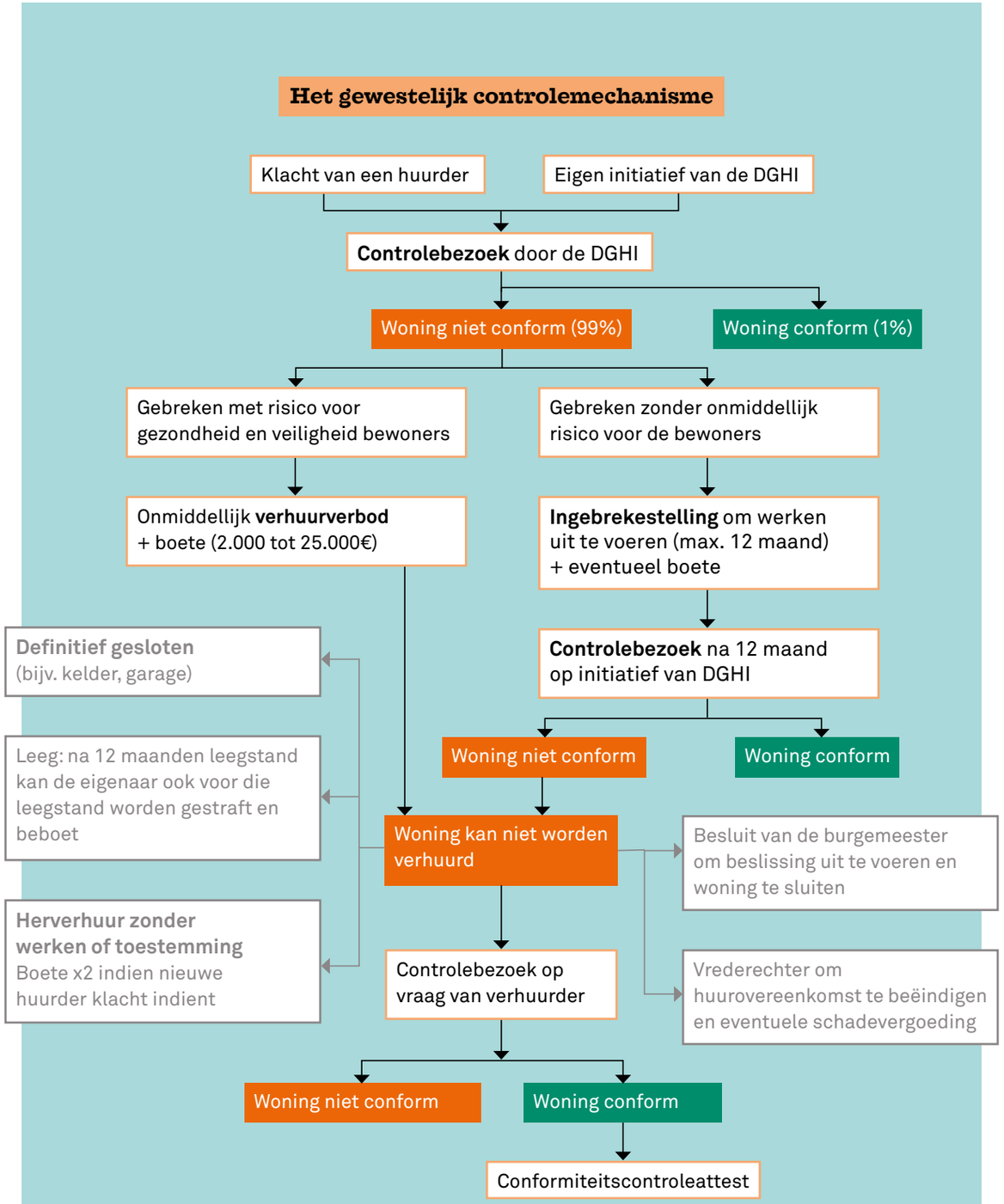


De DGHI-inspecteurs bezoeken de woningen en stellen een rapport op met alle elementen die niet aan de criteria voldoen.

In geval van tekortkomingen kan de verhuur van woningen worden verboden wanneer de risico’s voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners groot zijn of dreigen te worden. Gevaarlijke elektrische installaties, woningen met een hoge vochtigheidsgraad of kelders moeten onmiddellijk worden gesloten.

7. Brussels Parlement, verslag van de Commissie Huisvesting, Ontwerp Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode, 1 juli 2003, p. 13.

8. Naast de huurders, van wie 9 van de 10 klachten afkomstig zijn, kunnen ook andere actoren klachten indienen: verenigingen, gemeenten, advocaten.

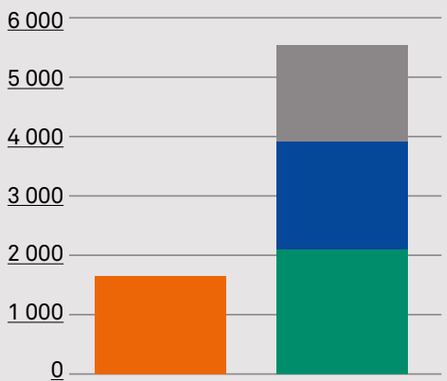


In andere gevallen zal de verhuurder worden aangemaand de nodige herstellingen binnen een bepaalde termijn uit te voeren. Indien de verhuurder dit niet doet, zal de woning niet meer mogen worden verhuurd.

Een systeem van administratieve boetes, evenredig aan de geconstateerde tekortkomingen, vervolledigt het systeem. Ze bedragen tussen 2.000 en 25.000 euro.

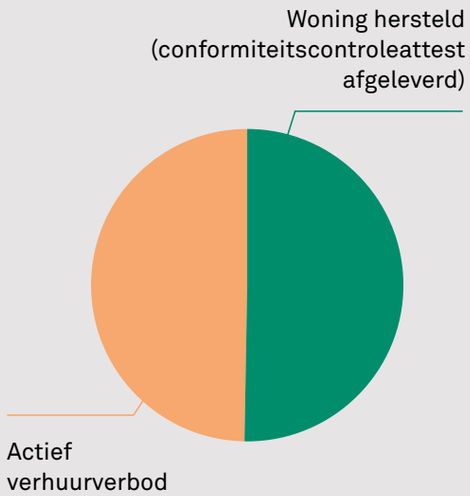
Om een verhuurverbod op te heffen, moet de eigenaar een nieuw bezoek aanvragen bij de DGHI, die een "conformiteitscontroleattest" zal afgeven waarmee de woning opnieuw op de huurmarkt mag worden gebracht.

Besluiten van de DGHI 2004-2020



Onmiddellijke verhuurverboden: 1.649
Ingebrekestelling: 5.539
– zonder gevolg of bezig: 2.095
– Verhuurverbod na ingebrekestelling: 1.811
– Conform na ingebrekestelling[9]: 1.633

Resultaat van de verhuurverboden[10] (2004-2020)



De bewoners van de gesloten woningen worden begeleid door de sociale dienst van de DGHI. Zij komen in aanmerking voor een huursubsidie (gefinancierd met de boetes) en bijstand bij verhuizing en voorrangspunten voor sociale huisvesting.

9. Voor de dossiers zonder gevolg of bezig gaat het om zo'n 300 à 600 ingebrekestellingen die nog niet afgelopen zijn en ingebrekestellingen zonder gevolg.

10. In het totaal werd voor 3.460 woningen een verhuurverbod opgelegd, ofwel onmiddellijk ofwel na de ingebrekestelling. De DGHI heeft 1.740 conformiteitscontroleattest afgeleverd sinds 2004. Tijdens de vorming van de BBRoW van 29 september 2020 sprak de directrice van de DGHI van 2.075 actieve verhuurverboden.

Beperkingen van het brusselse systeem

Een ongelijke strijd

In Brussel, in tegenstelling tot de andere twee gewesten, wordt de controle op de gewestelijke normen volledig uitgeoefend door de DGHI en zijn 11 inspecteurs. In 2003, toen de huisvestingscode werd opgesteld, koos de wetgever ervoor de gemeenten "buiten beschouwing te laten", ook al was er op lokaal niveau deskundigheid op het gebied van openbare veiligheid en gezondheid. De plaatselijke autoriteiten hebben bevoegdheden op grond waarvan zij kunnen ingrijpen in woningen of gebouwen wanneer deze een gevaar vormen voor de bewoners ervan.[11] Er was dus gekwalificeerd personeel in de frontlinie, en toch werd besloten om het zonder dit personeel te stellen.

Als de keuze van de wetgever destijds werd misschien werd ingegeven door de zwakte van het plaatselijke personeel en het gebrek aan proactiviteit van sommige gemeenten[12], dan is deze optie vandaag zeker aanvechtbaar en moet zij volgens ons opnieuw worden besproken in het licht van de wil van de regering om de strijd tegen de woningen in slechte staat, die als een absolute noodzaak voor de volksgezondheid wordt beschouwd, op te voeren[13]. Alle actieve krachten zijn welkom. In Vlaanderen en Wallonië spelen de lokale actoren een centrale rol bij de sturing van het gewestelijk systeem. Zij zijn ook belast met de verhuurvergunning.

Deze Brusselse opsplitsing tussen gewestelijke en lokale bevoegdheden leidt tot een verlies aan doeltreffendheid en samenhang. Het gebeurt regelmatig dat een woning verschillende keren worden gecontroleerd: eerst door de gemeentelijke dienst (wanneer huurder bij gemeente klaagt of wanneer gemeenteambtenaren indicaties hebben die tot een controlebezoek aanzetten); nadien door de DGHI voor de criteria van de huisvestingscode.

Ongezonde woningen die niet geïdentificeerd zijn

Gezien zijn personeelsbezetting heeft de DGHI moeite om op eigen initiatief bezoeken af te leggen. Het gaat om een 'aanpassingsvariabel', die wordt uitgevoerd wanneer de inspecteurs wat tijd over hebben.[14] Zij concentreren zich zo goed mogelijk op klachten van huurders. Er is dus een gedeelte woningen in slechte staat, moeilijk te becijferen zoals we hebben gezien, waartegen niet wordt opgetreden, omdat de huurders terecht bang zijn om hun woonomstandigheden aan te klagen.

11. Art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

12. Parlementaire werkzaamheden van juli 2003 betreffende de goedkeuring van de Ordonnantie huisvestingscode, geselecteerde stukken (sessie 2002-2003, A416/2): "In het eerste voorontwerp had de regering de gemeenten willen belasten met de uitvoering van de inspecties. Maar de gemeenten weigerden, via de Unie van Stad en Gemeenten, [...] omdat de gemeenten niet over de middelen beschikten", "De Staatssecretaris herinnert eraan dat telkens wanneer het Gewest iets aan de gemeenten wilde opleggen, zij zich daartegen verzetten. Het Gewest zal dus niets meer vragen van de gemeenten buiten hun eigen bevoegdheden."

13. Noodplan voor de Huisvesting, p.121.

14. F.DEGIVES, "La lutte contre l'insalubrité", dans : *Le nouveau Code bruxellois du logement en débats*, Larcier, Bruxelles, 2014, p.142.

De gemeenten kunnen ook klacht indienen. Maar het ordewoord is dat de DGHI alleen in de ernstigste gevallen moet worden ingeschakeld, om de dienst niet te overbelasten... Dat is althans de feedback die wij van verschillende gemeentelijke diensten hebben ontvangen.

De jacht op slechte woningen weegt zwaar op de schouders van de huurders.

Een klacht indienen bij de DGHI is een riskante onderneming. In de eerste plaats omdat de huurder hoogstwaarschijnlijk de toorn en de represailles van zijn verhuurder te verduren zal krijgen: tegenaanval bij de vrederechter, opzegging van de huurovereenkomst – soms terecht, soms niet – pogingen tot intimidatie, fysieke bedreigingen in extreme gevallen, zelfs onwettige uitzetting.

In de tweede plaats omdat hij het resultaat van de interventie niet in de hand heeft: het is mogelijk dat de huurder de DGHI wil inschakelen om werkzaamheden te laten uitvoeren en aan het eind van het onderzoek met een verhuurverbod wordt geconfronteerd.

Slecht gehuisveste huurders zouden zich wel twee keer bedenken alvorens een klacht in te dienen, om niet het risico te lopen de zwaarste bijdrage te moeten betalen en op straat te belanden. Het gebeurt regelmatig dat huurders klacht indien bij de DGHI en die klacht vervolgens weer intrekken. Voor de meest kwetsbaren is klagen niet eens een optie. Het is dan ook niet verwonderlijk dat slechte woningen lang in de schaduw blijven of dat gewetenloze huisbazen zich nooit echt zorgen maken.

De woningen worden te laat gecontroleerd, vaak als er niets aan de hand is.

Uit de DGHI-cijfers blijkt dat het aandeel van de onmiddellijke verhuurverboden de jongste jaren is toegenomen in verhouding tot de andere beslissingen.[15] Het aantal klachten over ernstige gezondheids- en veiligheidsproblemen neemt dus toe.

Als de woning op last van de burgemeester wordt gesloten, moeten de huurders vertrekken. Dit overheidsingrijpen, veel te laat, stelt de bewoners bloot aan een moeilijke herhuisvesting die geen enkele overheid vandaag nog op zich wil nemen.[16] Door vroeger op te treden zouden de huurders onwaardige levensomstandigheden en de angst van een onzekere herhuisvesting worden bespaard.

Verhuurverboden voorkomen niet straffeloosheid

Bij gebrek aan personeel[17] worden de woningen die verboden zijn om te verhuren, onbewoonbaar en/of gevaarlijk zijn, niet opgevolgd. In de praktijk moeten verhuurders die hun huurwoning opknappen een conformiteitscontroleattest aanvragen bij de DGHI alvorens het opnieuw te verhuren. De vele nog actieve verhuurverboden leren ons dat verhuurders dat niet altijd doen.

15. Jaarverslag DGHI 2018, p. 9.

16. De beslissing om een verhuurverbod op te leggen is een exclusieve bevoegdheid van de DGHI. Het is wel aan de burgemeester om toe te zien op de effectieve uitvoering van het verhuurverbod en om alles in het werk te stellen om de bewoners te herhuisvesten.

17. Andere gevolgen: de sociale dienst van de DGHI beperkt de begeleiding tot de gezinnen in de meest dringende situatie. De drie sociale assistenten kunnen niet alle gezinnen begeleiden. Dit zou moeten verbeteren met de aanwerving van drie nieuwe sociale assistenten. Omwille van een gebrek aan juristen werden de hoorzittingen met verhuurders (en dus het opleggen van administratieve boeten) bijna volledig opgeschort in 2018.

Van de 7.800 woningen die de DGHI sinds haar oprichting heeft gecontroleerd, zijn er in 2020 2.075 'actieve' verhuurverboden.[18] Meer dan een kwart. Als we dit cijfer relateren aan alle woningen die sinds 2004 door de DGHI zijn gesloten, is het resultaat nog ongunstiger: voor slechts 40% van deze woningen is een conformiteitscontroleattest afgeleverd, terwijl voor 60% nog steeds een verhuurverbod geldt.[19]

Bij die verhuurverboden zitten kelders, zolders die nooit verhuurd hadden mogen zijn of leegstaande woningen of woningen die opnieuw in dezelfde staat worden verhuurd, want het is moeilijk te geloven dat de slechte huisbazen hun huurwoning zouden hebben gerenoveerd zonder het groene licht van de DGHI te vragen. Er is veeleer een harde kern van zeer problematische woningen die nauwlettend en systematisch in het oog moeten worden gehouden om te voorkomen dat zij opnieuw op de markt worden gebracht. In geval van een nieuwe klacht kan de DGHI ertoe worden gebracht sancties op te leggen aan verhuurders die recidive plegen (verdubbeling van de boete), maar het antwoord blijft ontoereikend en hangt opnieuw af van een actie die door een huurder wordt ondernomen.

18. Vorming van de BBRoW van 29 september 2020 over de DGHI.

19. Jaarverslagen DGHI en eigen berekeningen.

20. Onderhoud met de directrice f.f. van de DGHI op 21 mei 2021.

Het noodplan voor de huisvesting voorziet in de invoering van een geautomatiseerd waarschuwingssysteem, dat door de gemeentebesturen en de DGHI wordt gedeeld, voor het doorgeven van de verzoeken om domiciliering die betrekking hebben op woningen waarvoor een verhuurverbod geldt. Een maatregel die ondubbelzinnig aantoont dat een woning opnieuw is verhuurd ondanks het nog van kracht zijnde administratieve besluit. De DGHI zou met dit nieuwe instrument in staat zijn meer recidivisten te identificeren en te bestraffen. Dit databankproject is nog niet van start gegaan, maar een dergelijke samenwerking bestaat al wel tussen de DGHI en de gemeenten Jette en Schaarbeek.[20]

Toch blijft een rigoureuze follow-up van alle woningen waarvoor een verbod geldt, noodzakelijk. Het verzoek om domiciliëring is een middel om herhuisvesting op te sporen, maar het dekt niet alle gevallen, en misschien zelfs niet de ernstigste.

Herhuisvesting van de huurders: een onontwarbaar dilemma

Als het gebrek aan personeel en financiële middelen de doeltreffendheid van het Brusselse mechanisme ondermijnt, is er een andere realiteit die vooruitgang nog meer in de weg staat, en dat is het ontbreken van vooruitzichten op een behoorlijke herhuisvesting.

Zowel voor de huurders als voor de actoren die zich inzetten tegen slechte huisvesting, bestaat het dilemma erin dat actie ondernemen altijd het risico inhoudt dat men buiten komt te staan of dat men mensen buiten zet. Zo zien huurders ervan af klachten in te dienen als zij nergens anders kunnen wonen, en zien burgemeesters ervan af woningen te sluiten om de bewoners niet te hoeven uitzetten, behalve in gevallen van dreigend gevaar. In een zo gesloten context als

deze roept zelfs het aanmoedigen van bezoeken op eigen initiatief van de DGHI vragen op: meer controles betekent het risico van het uitspreken van meer verhuurverboden... De wereld op zijn kop.

Op de particuliere markt worden precaire huurders geblokkeerd door hoge huurprijzen en vaak gediscrimineerd. Er is onvoldoende openbare huisvesting en als die er is, wordt zij voor andere doeleinden gebruikt. Gezegd moet worden dat aan de kant van de overheidsinstanties niemand echt betrokken wil raken bij herhuisvesting. We komen hier nog op terug.

Bovendien is er momenteel geen vooruitzicht op herhuisvesting voor de bewoners zonder verblijfsvergunning. De zeldzame kansen die zich voordoen in de openbare huisvesting of eventueel bij de sociale verhuurkantoren, daartoe hebben ze geen toegang. Toch zijn deze bijzonder kwetsbare personen de eerste slachtoffers van de slechte woningen[21], zij die prioritair moeten worden beschermd worden aan hun lot overgelaten.

Ingebrekestellingen die tot niets dienen

De verhuurverboden van de DGHI hebben niet alleen betrekking op ongezonde, onbewoonbare en potentieel gevaarlijke woningen. Zij hebben ook betrekking op woningen waarvoor de vereiste werkzaamheden niet op tijd zijn uitgevoerd. Van de 5.539 aanmaningen die sinds 2004 zijn verzonden, hebben er 1.811 tot sluiting geleid. Een op de drie keer geeft de huisbaas geen gehoor.[22]

Deze niet-gerenoveerde woningen mogen dus ook niet worden verhuurd. De bewoners zullen vroeg of laat moeten vertrekken. Men kan niet anders denken dan dat het verbod in dit geval een erkenning van mislukking is. De werkzaamheden hadden het mogelijk moeten maken de levensomstandigheden van de huurders te verbeteren zonder hen te dwingen te vertrekken[23] en zonder de kosten van herhuisvesting. Op gewestelijk niveau lijkt er een gebrek te zijn aan stimulansen of restrictievere hefbomen om deze verhuurders tot naleving te dwingen.

Een ander punt dat moet worden opgemerkt is het feit dat ongeveer 20% van de ingebrekestellingen uiteindelijk zonder follow-up wordt afgesloten, hoewel een eerste controlebezoek heeft plaatsgevonden en heeft aangetoond dat het pand niet aan de eisen voldoet en moet worden verbeterd. De DGHI verklaart de afsluiting van deze dossiers door het feit dat op het ogenblik van het controlebezoek (12 maanden later) het pand niet meer bewoond is – leegstaande woningen vallen buiten het toepassingsgebied – of de (nieuwe) huurders de toegang weigeren. Het is verbazingwekkend en verontrustend te horen dat woningen die als problematisch zijn aangemerkt en waaraan een verplichting tot uitvoering van werkzaamheden is opgelegd, tijdens de procedure door de mazen van het net vallen. Moeten er geen bepalingen in de huisvestingscode worden herzien om te voorkomen dat sommige verhuurders ermee wegkomen?

21. BBRoW, Mensen zonder papieren en huisvesting : het onaanvaardbare aanvaarden.

22. Jaarverslagen DGHI. Aandeel verhuurverboden na ingebrekestelling bedraagt 41% in 2019.

23. Hoewel het niet altijd mogelijk is om werken uit te voeren in aanwezigheid van de huurders.

Vragen bij de boetes[24]

De DGHI heeft de mogelijkheid om administratieve boetes, in verhouding tot de vastgestelde gebreken, op te leggen aan verhuurders waarvan de woningen niet voldoen aan de criteria van de huisvestingscode. De bedragen variëren van minimaal 2.000 euro tot maximaal 25.000 euro. Herhaalde overtredingen verdubbelen de boete. Een verbod op het verhuren van de woning verhoogt de gemiddelde geldboete tot 10.000 euro. De boete heeft zijn voordelen. Ze doet de verhuurders bewegen. Men mag echter niet uit het oog verliezen dat de renovatie van het onroerend goed het belangrijkste is. Aan de werkzaamheden zijn ook kosten verbonden, vandaar dat wordt gezocht naar een evenwicht tussen financiële sancties en het budget dat voor naleving van de voorschriften moet worden vrijgemaakt.

Niettemin zijn er wanbetalingen en de DGHI vertelt ons dat hoe hoger de schuld is, hoe moeilijker het is om terug te vorderen. Een hoge schuld wijst op een woning in een zeer slechte staat. We vernemen ook dat de procedure voor gedwongen invordering, die onder de bevoegdheid van Brussel Fiscaliteit valt, niet voldoende wordt toegepast.

Er zijn verhuurders voor wie de boete hen er niet van weerhoudt door te gaan of opnieuw te beginnen. De boete wordt betaald, maar de illegale activiteit blijft lucratief. En dan zijn er nog degenen die niet betalen en zich niet echt zorgen lijken te maken. Ondertussen blijft de huisvesting verslechteren en komen er nieuwe slachtoffers bij.

Men kan zich afvragen of het bedrag van de boete niet moet worden te herzien, vooral in het geval van recidive, op voorwaarde natuurlijk dat het invorderingsproces tot het einde wordt voortgezet. Men kan zich ook afvragen of naast de boete geen andere instrumenten moeten worden gebruikt om de meest kwaadwillende overtreders te doen afzien. Er bestaat een rechtssysteem om huisjesmelkers te straffen, maar veroordelingen komen nog veel te weinig voor.

Beter doen

De combinatie van deze zwakke punten verhindert een bredere aanpak van ongezonde huisvesting. Problematische woningen opsporen door het spectrum te verruimen, ze te controleren en zo nodig strenger te bestraffen, en het toezicht te verbeteren om de renovatie ervan te waarborgen. Dit zijn prioriteiten die dringend moeten worden aangepakt. Er zijn mensen die in onaanvaardbare omstandigheden leven, en het zijn altijd mensen in precaire situaties. Het is hun realiteit die als leidraad moet dienen voor politieke actie.

We bekijken die pistes in de delen 3 en 4 van deze studie, maar eerst willen we een idee bekijken dat de laatste tijd opnieuw opduikt: de verhuurvergunning als instrument tegen woningen in slechte staat.

24. Op basis van de hoorzitting in de commissie huisvesting van 16 december 2021 en ontmoeting met de DGHI op 13 januari 2022.

STAND VAN ZAKEN IN HET KORT

1

» Er zijn te weinig betrouwbare cijfers over de staat van de woningen in Brussel.

2

» Sinds 2004 heeft de DGHI slechts 2% van de huurwoningen gecontroleerd.

3

» Het zijn de meest precaire huurders die in ongezonde woningen moeten leven.

4

» De strijd tegen ongezonde woningen vertoont belangrijke zwakheden:
– Omwille van personeelsgebrek bij de DGHI worden zeer weinig woningen gecontroleerd op eigen initiatief. De strijd tegen ongezonde woningen rust op de schouders van precaire huurders.
– Woningen met verhuurverbod worden toch opnieuw verhuurd zonder reparaties en zonder groot risico op sanctie van de verhuurder.
– Te veel woningen worden niet gerenoveerd nadat de DGHI werken heeft opgelegd.
– De sancties zijn onvoldoende tegen verhuurders van slechte wil.
– Onvoldoende mogelijkheden tot herhuisvesting van de huurders.

2 EEN VERHUUR-VERGUNNING? JA, MAAR OM WAT TE DOEN?

Het principe van een huurvergunning is om de verhuur van alle of bepaalde woningen afhankelijk te maken van een voorafgaande controle. In het debat dat ons bezighoudt, moet de controle in de eerste plaats dienen om na te gaan of de woning voldoet aan de minimale criteria inzake bewoonbaarheid. Die normen zijn verplicht, maar worden niet altijd nageleefd. Daarom moet ervoor worden gezorgd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Vandaag zijn klachten van huurders niet voldoende om het probleem op te lossen. Wanneer het machtsevenwicht tussen de partijen niet gelijk is, durft de zwakkere partij niet op te treden uit vrees voor een verdere verslechtering van haar situatie.

Toch zijn de meeste woningen geen slechte woningen, althans niet in de zin van de voorgeschreven minimumeisen. De prioriteit van de BBRoW ligt bij ondermaatse huisvesting, huisvesting die het leven van haar bewoners ruïneert, huisvesting die onaanvaardbare individuele winsten oplevert op de rug van de meest precaire bewoners. Wat ons interesseert in de huurvergunning, die ons als concept uiteraard aanspreekt, is te weten welke rol zij in die specifieke strijd kan spelen. Het heeft zijn troeven, maar dienen die rechtstreeks deze zaak? Is het een relevant instrument om te strijden tegen ongezonde woningen, die we nu niet kunnen bereiken of veel te laat?

HET TIJ KEREN

Een van de verdiensten van de verhuurvergunning, in ieder geval vanuit theoretisch oogpunt, is ongetwijfeld dat ze het kwaad bij de wortel aanpakt. Vroeg handelen om te voorkomen dat er achteraf moet worden opgetreden tegen verwaarloosde en reeds bezette woningen.

Er zijn regels, minimumnormen die worden opgelegd aan degenen die een woning willen verhuren. Het is aan hen om aan te tonen dat hun eigendom in een verhuurbare staat verkeert. Huurders hoeven zich niet bloot te geven en risico's te nemen. Als aan de criteria van de huisvestingscode is voldaan, mag de verhuurder verhuren. Zo niet, dan is naleving een must.

Een algemene verhuurvergunning kan dus helpen om de algemene kwaliteit van de huurwoningen te verhogen en herstellingen en renovaties aan te moedigen, hoewel zij, zoals wij zullen zien, in combinatie met andere maatregelen moet worden overwogen. In dit opzicht heeft het ook een informatief en pedagogisch doel voor verhuurders die niet vertrouwd zijn met de normen of die zich er niet altijd van bewust zijn dat hun woningen buiten het voorgeschreven minimum vallen.

De verhuurvergunning verplicht stellen voor verhuurders kan ook juridische gevolgen hebben. De erkenning en een vergoeding bekomen bij de vrederechter voor verstoring van het genot omwille van de slechte staat van de woning, is voor huurders een moeilijke en niet altijd afdoende stap. De belangrijkste reden hiervoor is het gebrek aan bewijs of het feit dat rechters niet voldoende overtuigd zijn[25], aangezien het aan de huurder is om te bewijzen wat hij of zij beweert. Het ontbreken van een vergunning, wanneer deze is vereist, zou kunnen resulteren in een sterk vermoeden van slechte staat of gebreken van de woning, waarvoor de verhuurder dan zou moeten komen met tegenbewijzen. Dit blijft echter een tweesnijdend zwaard. De aanwezigheid van een verhuurvergunning mag de mogelijkheden van de betwisting van huurders waarvan de woning naderhand is verslechterd, niet tot nul reduceren.

25. BBRoW, Vredegerecht: verhuurders welkom, huurders welkom?

De verhuurvergunning in Wallonië

Bestaat sinds 1998 en is van toepassing op alle individuele woningen van minder dan 28m² (met inbegrip van studentenwoningen) en op collectieve woningen. Sinds 1 juni 2021 is de vergunning ook verplicht voor het verhuren van lichte huisvesting (caravans, enz.)

Bezoeken aan woningen worden uitgevoerd door gemeentelijke ambtenaren of erkende particuliere enquêteurs (architect, burgerlijk ingenieur, enz.).

Om in orde te zijn, moet de woning voldoen aan de minimale gezondheids- en overbevolkingscriteria die door het Waals Gewest worden opgelegd, aan de lokale brandpreventie- en stedenbouwkundige voorschriften en moet de woning een EPC-certificaat hebben.

De vergunning is 5 jaar geldig.

De verhuurder die geen vergunning aanvraagt of de inhoud ervan niet respecteert, kan een forfaitaire administratieve boete (1.500 euro) of, zeer hypothetisch, strafrechtelijke sancties worden opgelegd.

De inspectie van een woning naar aanleiding van een aanvraag voor een huurvergunning kost maximaal 170 euro (excl. btw) + maximaal 34 euro (excl. btw) per individuele kamer in een collectieve woning (jaar 2021).

Slechts 40 tot 50% van de woningen waarvoor deze maatregel bedoeld is, heeft een vergunning.

Bronnen :
– Service public de Wallonie, territoire, logement, patrimoine et énergie.
– Ontmoeting met Philippe Carlier, attaché Direction des Études et de la Qualité du logement, Waalse administratie, 10 juni 2021.

Het conformiteitsattest in Vlaanderen

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de gemeenten op hun grondgebied een conformiteitsattest kunnen opleggen als voorwaarde voor het verhuren van een woning. Dit is geen algemene verplichting voor het hele huurbestand. De eerste initiatieven dateren van 2015.

In veel gemeenten worden alle woningen aangepakt, maar wel geleidelijk. Meestal bij de vernieuwing van de huurovereenkomst en volgens het bouwjaar, om een gespreide aanpak in de tijd mogelijk te maken (eerst de oudste, dan geleidelijk de andere). Elders heeft de verplichting alleen betrekking op bepaalde soorten woningen: studentenkamers, onderverdeelde eengezinswoningen of zeer oude woningen...

Het zijn de gemeentelijke diensten die de systematische voorafgaande bezoeken aan alle huurwoningen uitvoeren. Zij controleren of aan de minimumkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode wordt voldaan. Dezelfde dingen die worden gecontroleerd wanneer een huurder klaagt, bijvoorbeeld. Bovendien is het conformiteitsattest ook het document dat aan het einde van een gezondheidsonderzoek wordt afgegeven, wanneer de woning aan de normen is aangepast. Het Vlaamse systeem berust op consistentie.

De geldigheidsduur van het conformiteitsattest bedraagt 10 jaar, maar de gemeenten kunnen besluiten deze periode te verkorten. Het certificaat kan bijvoorbeeld worden afgegeven zelfs als er nog enkele kleine gebreken zijn of als niet aan bepaalde eisen is voldaan (bv. op het gebied van energieprestatie). De woning wordt dan na verloop van tijd nauwlettender in het oog gehouden.

De gemeenten regelen plaatselijk het bedrag van de kosten die aan de verhuurder kunnen worden aangerekend, zonder evenwel het plafond van 90€/woning + 15€/kamer in collectieve huisvesting te kunnen overschrijden. Zij kunnen financiële sancties opleggen aan degenen die woningen verhuren zonder attest, maar niet iedereen doet dat: 500€ per huishouden, vervolgens 500€ extra het jaar daarop met een maximum van 2.000€, volgens de geraadpleegde verordeningen.

1 op de 5 Vlaamse gemeenten eist een conformiteitsattest. De grotere steden maken er nog geen gebruik van.

Bronnen:
– Agentschap wonen-Vlaanderen.
Ontmoetingen met:
– Geert Inslegers, Vlaamse Huurdersplatform;
– Dorien Van Cauwenberge, Beleidscoördinator – expert woningkwaliteit, Agentschap wonen-Vlaanderen;
– Tom Vandromme, Universiteit Antwerpen, 2021.

TWEE VLIEGEN IN EEN KLAP

De strategie voor energierenovatie van de gebouwen, gedragen door het Brussels Gewest en opgelegd door Europa, biedt een andere gelegenheid voor discussies over de verhuurvergunning. De “renolution”[26], een nieuwe term die onze verkozenen dierbaar is, wil het energieverbruik in de residentiële sector tegen 2050 met factor drie verminderen, d.w.z. een gemiddelde EPB van C+ bereiken in alle woningen.[27] Allemaal, niet alleen de huurwoningen. En het begint nu. Tegen 2030 zullen de tussentijdse doelstellingen al moeten zijn bereikt.

Daartoe wil het Gewest aanzienlijke middelen uittrekken (premies, leningen, gunstige belastingregeling, enz). Het project is gigantisch, maar de Europese regelgeving moet de uitvoering ervan stimuleren.

Voor elke woning zal een diagnose moeten worden gesteld en dus zullen bezoeken worden afgelegd. Dit zou een gelegenheid zijn om de algemene staat van de woningen te controleren en waarom niet de eis van een verhuurvergunning toevoegen en zo de middelen aan personeel bundelen.

Maar het niveau van de nagestreefde energierenovatie is hoog, voor bepaalde actoren in het veld té hoog, en houdt onvoldoende rekening met de realiteit van bepaalde woningen die zelfs niet aan een minimum aan bewoonbaarheid voldoen. Bovendien is er vandaag niet echt de wil om de doelstellingen van deze ecologische overgang te koppelen aan de werkzaamheden van de DGHI in haar strijd tegen slechte huisvesting.

EEN VERHUUR-VERGUNNING OM DE HUURPRIJZEN TE CONTROLEREN?

In de marge van het onderwerp van deze studie moet worden opgemerkt dat het principe van een voorafgaande toestemming voor verhuur ook kan worden toegepast op andere kenmerken van de woning. Bijvoorbeeld de huurprijs.

De afgifte van de verhuurvergunning zou dus, naast de conformiteit van het goed, kunnen afhangen van de inachtneming van een referentiehuurprijs. Een huurprijs die wordt vastgesteld als de woning in goede staat verkeert, aangezien een woning die gebreken blijft vertonen in beginsel geen recht geeft op huurinkomsten.

In Brussel blijft die link echter zeer hypothetisch, aangezien het opgestelde huurrooster geen normatief instrument is. Het staat verhuurders vrij het rooster al dan niet toe te passen, ook al legt het verbod op abusieve huurprijzen, onlangs door onze parlementsleden gestemd, een vorm van matiging op.[30]

26. Leefmilieu Brussel, Strategie om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen.

27. Vandaag ligt het gemiddelde EPC tussen D en E.

28. Ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en tot bestrijding van buitensporige huurprijzen.

Zelfs indien het huurrooster dwingend zou worden, dan nog is de vraag of het zou leiden tot betaalbare huren, omdat het huurrooster té dicht bij de marktprijzen wil blijven. Als de verhuurvergunning aanleiding zou zijn om de huurprijs ter discussie te stellen, zou dat uiteraard moeten zijn met het oog op een betaalbaarder huur.

EEN IDEE DAT STEEDS MEER TERREIN WINT

Over het idee van een verhuurvergunning wordt gedebatteerd door verenigingen, politici en burgers. Vorige herfst, heeft de commissie huisvesting van het Brusselse parlement hoorzittingen georganiseerd, waar ook de BBRoW voor werd uitgenodigd. En dat op voorstel van de vertegenwoordiger van de burgerbeweging Agora.[29] De invoering van een verhuurvergunning is een van de zwaartepunten van de huisvestingsresolutie van de Brusselse Burgerassemblée

Ook de parlementsleden van Ecolo hebben zich over deze kwestie gebogen en hebben eerder dit jaar het debat geopend met onze Waalse en Vlaamse buren, waar de vergunning reeds van kracht is.

Hoewel uit de hoorzittingen een zekere openheid en belangstelling van de kant van de parlementsleden voor de verhuurvergunning naar voren kwam, staat dit punt niet op de agenda van de meerderheid. De regering geeft de voorkeur aan een mechanisme van conventionering. Verhuurders aanmoedigen om huurprijzen aan te bieden die in overeenstemming zijn met het indicatieve huurrooster en woningen die voldoen aan de normen inzake bewoonbaarheid, in ruil voor een reeks voordelen zoals toegang tot premies, verzekering tegen niet-betaling van huur, enz.

Wij zijn niet echt overtuigd door dit voorstel, aangezien het uitsluitend zal afhangen van de bereidheid van verhuurders om er al dan niet gebruik van te maken. Bovendien staat nergens dat geconventioneerde woningen aan een controlebezoek zullen worden onderworpen voordat zij worden verhuurd.

EEN NIET ZO NIEUW IDEE

Brussel heeft al een afgezwakte versie van de verhuurvergunning getest. Tussen 2003 en 2013 moesten eigenaars van woningen kleiner dan 28m² en van gemeubelde woningen, een segment dat werd beschouwd als dat met de meest acute problemen van slechte huisvesting, in het bezit zijn van een conformiteitsattest om te mogen verhuren.[30] Ongeveer 35.000 woningen vielen onder deze verplichting, 10% van het huurwoningenbestand.

Het mechanisme was niet erg dwingend omdat een eenvoudig verklaring op eer, waarin de goede staat van de woning werd bevestigd, volstond om toestemming te krijgen om voor een periode van 6 jaar te verhuren. Een controlebezoek door de DGHI was mogelijk, maar in ieder geval niet systematisch.

29. De Brusselse Burgerassemblee is de eerste Brusselse politieke instelling die volledig bestaat uit gelote burgers. Elk semester beraadslagen haar 89 leden over onderwerpen die onder de bevoegdheid van het Brussels Gewest vallen. In afwachting een officiële instelling te worden, wordt de Assemblee georganiseerd door de burgerbeweging Agora, en worden haar voorstellen in het parlement gebracht door Agora's verkozen woordvoerder.

30. Een facultatief 'conformiteitscertificaat' kon dan weer worden aangevraagd voor alle andere types van woningen.

De verhuurvergunning in Frankrijk

Het mechanisme werd in 2014 ingevoerd door de ALUR-wet (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) en de praktische regelingen werden vastgelegd in een decreet van 2016.

De maatregelen gelden niet voor het gehele Franse grondgebied. De uitvoering ervan hangt af van de gemeenten of groepen van gemeenten, die vrij zijn om ze al dan niet over te nemen en op te leggen.

De Franse verhuurvergunning kan twee vormen aannemen:
– Ofwel een aanvraag voor verhuur, aan te vragen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst, waarover de autoriteit zich moet uitspreken;

– Of een huurverklaring, in te dienen binnen 15 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst, die tot doel heeft informatie te verstrekken en niet het advies van de plaatselijke autoriteiten in te winnen. In de praktijk is dit niet de aanpak waaraan de plaatselijke autoriteiten de voorkeur geven.

De verhuurvergunning kan betrekking hebben op bepaalde gebieden (b.v. buurten met veel vervallen woningen), op soorten woningen (studio's, enz.) of op gebouwen met bijzondere kenmerken (b.v. bouwjaar, aantal eenheden, enz.).

De woning moet voldoen aan de bij decreet vastgestelde criteria (minimale oppervlakte, geen gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurder, afwezigheid van ongedierte en parasieten, minimale energieprestatie, aanwezigheid van bepaalde voorzieningen).

De vergunningsaanvraag of de verklaring van verhuur gaat vergezeld van een technische diagnose van de woning (toestand van de gas- en elektriciteitsinstallaties, enz.).

Vergunningsaanvragen worden niet systematisch door de hygiënediensten bezocht, ook al geven de gemeenten blijk van de wil om impliciete vergunningen te vermijden. De menselijke hulpbronnen zijn niet altijd beschikbaar.

De verhuurvergunning moet bij elk nieuw huurcontract worden vernieuwd.

Een verhuurder die verzuimt een verhuurvergunning aan te geven of aan te vragen, riskeert een boete van (maximaal) 5.000€. Als een woning wordt verhuurd hoewel de vergunning is geweigerd, kan de boete oplopen tot 15.000€.

Kosten van de procedure: tussen 60 en 114€, soms gratis.

Bronnen:
– Agence nationale pour l'information sur le logement.
– Niet-limitatieve lijst van gemeenten met huurvergunningen: Onderhoud met Noria Derdek en Sarah Coupechoux van de Fondation Abbé Pierre, 15 oktober 2021.

Het conformiteitsattest is bij de hervorming van de Huisvestingscode van 2013 afgeschaft. De evaluatie door de DGHI van toen bevat waardevolle lessen voor het huidige debat.

Ondanks de verplichting heeft nauwelijks 1/3 van de betrokken verhuurders om het conformiteitsattest verzocht (9.163 aanvragen). Zes jaar later, op het moment van de vernieuwing van het attest deed nog slechts 1 verhuurder op 6 een aanvraag.

Tussen 2003-2009 heeft de DGHI 147 controlebezoeken kunnen afleggen, minder dan 2% van de woningen waarvoor een attest vereist was. In december 2011 bevestigde staatssecretaris Christos Doulkeridis tijdens een huisvestingscommissie de moeilijkheid om controlebezoeken ter plaatse af te leggen.[31]

In die beperkte steekproef voldeed nauwelijks 1/3 van de woningen aan de eisen, 35% na een ingebrekestelling zonder dat bekend was of de geconstateerde gebreken al dan niet significant waren. De DGHI zegt wel dat er geen zeer problematische situaties werden aangetroffen.

Conclusie van de administratie: “de verplichting om een conformiteitsattest te verkrijgen wordt niet nageleefd en wij zijn niet in staat de niet-naleving ervan te bestraffen.”[32]

Wat voor ons evident is, is dat het opleggen van een verhuurvergunning, zonder de nodige middelen om controlebezoeken te realiseren, tot niets dient.

31. Commissie Huisvesting van 20 december 2011, pg 55.

32. Memorandum 2009-2014 van het vroegere Bestuur Ruimtelijke Ordening en huisvesting, p. 50.

33. Schriftelijke vraag nr. 340 over de betaling van administratieve boetes aan Leefmilieu Brussel, Brussels Parlement, 13/07/2020.

VAN HET THEORETISCHE IDEAAL NAAR HET TERREIN

Prioriteit voor de bestrijding van ongezonde woningen

De uitwerking van de verhuurvergunning is gebaseerd op een vrijwillig engagement door verhuurders op het moment dat zij de woning te huur stellen. Het is aan hen om zich te melden om toestemming te krijgen om te verhuren. Wie van de verhuurders die bewust slechte woningen verhuurt, zal die stap zetten? Zij zullen opnieuw van de radar blijven.

Het ontbreken van een verhuurvergunning zal deze verhuurders er niet van weerhouden huurders te vinden. Het meest bescheiden segment van het huurwoningenpark kent de grootste sociale vraag, de druk is er het grootst, en de misbruiken ook. Huurders kiezen hun woning niet, zij nemen ze bij gebrek aan beter, verhuurvergunning of niet...

Het EPC-certificaat bijvoorbeeld is sinds 2011 verplicht voor alle huurwoningen in Brussel en toch wordt deze verplichting niet nageleefd in het merendeel van de woningen die worden bewoond door huishoudens in onzekerheid. Het EPB-certificaat heeft tot doel te informeren en heeft niet de implicaties van een verhuurvergunning die zou kunnen leiden tot een verbod op verhuur: men kan een woning huren ondanks een slechte energieklasse. In feite is het bestaan of de afwezigheid ervan totaal verwaarloosbaar voor huishoudens die niet over de luxe beschikken om woningen onderling te kunnen vergelijken en de meest energie-efficiënte te kiezen. Het ontbreken van een EPC-certificaat kan worden gesanctioneerd met administratieve boetes of zelfs strafrechtelijke sancties (meer theoretisch dan reëel), maar de controles zijn marginaal.[33]

De algemene verhuurvergunning is zeker een project dat een echt ideaal op het gebied van de kwaliteit van de huisvesting verdedigt, maar het is een instrument dat de meest problematische woningen niet zal aanpakken. De invoering van een algemene verhuurvergunning zal veel menselijke en financiële middelen vragen om zeer veel woningen te controleren, woningen die nu al aan de normen beantwoorden. En daardoor de belangrijke strijd tegen echt ongezonde woningen belemmeren. Voor de BBRoW moet die strijd de prioriteit blijven en dat kan door:
– Meer controles uit te voeren op het meest problematische segment van de huurmarkt
– Werk te maken van meer oplossingen voor herhuisvesting van de bewoners
– Werkelijk nagaan dat de woningen worden hersteld
– De goede staat van die woningen op langere termijn ook garanderen.

De verhuurvergunning kan een rol spelen in die dynamiek (we komen hier nog op terug), maar het is niet het instrument dat de meest verwaarloosde woningen zal doen renoveren of de illegale praktijken van sommige verhuurders doen stoppen.

34. Om door het Waalse Gewest te worden erkend, moet de particuliere controleur een bepaald diploma kunnen voorleggen: architect, burgerlijk ingenieur architect of in de bouw, industrieel ingenieur of ingenieur-technicus in de bouw, landmeter onroerend goed. Er zijn 944 dergelijke controleurs (per 03/11/2021). Artikel 11 van de Waalse Code voor Duurzame Huisvesting.

Het verhogen van de middelen zou niet voldoende zijn

Een veralgemening van de verhuurvergunning lijkt ook ons nauwelijks houdbaar, of zelfs onrealistisch, aangezien de taak kolossaal lijkt in verhouding tot de beschikbare middelen. Het huurwoningenbestand in Brussel telt meer dan 360.000 eenheden. Het regionale bestuur slaagt er nauwelijks in jaarlijks 500 woningen te controleren (0,1%). Wie zal de woningen bezoeken? Kunnen de middelen voorzien voor de renovatiestrategie in het kader van ‘Renolution’ hier een antwoord zijn? Op dit moment lijkt het daar niet op.

Zelfs indien men zou kiezen voor een meer pragmatische aanpak, zoals in Wallonië, Vlaanderen en zelfs Frankrijk, door zich te richten op bepaalde categorieën van woningen die aan vergunningen onderworpen zijn (oude woningen, kleine wooneenheden, sterk verwaarloosde wijken, enz.), zullen er budgetten moeten worden voorzien die er nu niet zijn.

In de twee buurgewesten en Frankrijk is de uitvoering van de verhuurvergunning aan de gemeenten toevertrouwd. Men heeft er gekozen een beroep te doen op plaatselijke krachten voor de ontwikkeling van het instrument: het uitvoeren van de controlebezoeken en het afgeven van de verhuurvergunning. Het Waalse Gewest is nog een stap verder gegaan door de controlebezoeken ook open te stellen voor erkende particuliere controleurs.[34]

Ook Vlaanderen gaat langzaam in de richting van deze oplossing. De Vlaamse Wooncode is begin 2021 in die zin gewijzigd, en de uitvoeringsbesluiten zijn in voorbereiding. In het noorden van het land is er geen algemene verhuurvergunning voor het hele gewest. De gemeenten kunnen deze verplichting echter op lokaal niveau

opleggen. 22% van de Vlaamse gemeenten heeft dat gedaan.[35] Het zijn wel vooral kleine of middelgrote gemeenten met een laag huurbestand. Grote steden zoals Antwerpen of Gent hebben de stap nog niet gezet. Openstelling voor particuliere inspecteurs zou de situatie kunnen veranderen.

In Brussel heeft de huisvestingsinspectie het moeilijk om het hoofd boven water te houden. Hoe kunnen we versterken wat prioritair is? Welke plaats en welk nut heeft een verhuurvergunning hierbij?

MEER CONTROLES EN DE VERHUURVERGUNNING ALS OPVOLGINGSINSTRUMENT

Wanneer momenteel een woning door de DGHI wordt gecontroleerd en gesloten, moet de verhuurder een 'conformiteitscontrole attest' aanvragen om het verhuurverbod op te heffen. De DGHI bezoekt de woning opnieuw om zich ervan te vergewissen dat deze dan wel aan de eisen voldoet, alvorens het certificaat af te geven. Het conformiteitscontrole attest is daarmee uiteindelijk een verhuurvergunning die voorwaarden stelt aan het (opnieuw) op de markt brengen van een woning. In de huidige procedure wordt deze controle niet gebruikt als een eerste vereiste of uitgangspunt. Dat is een rol die een verhuurvergunning niet kan spelen als men zich wil richten op ernstig verwaarloosde woningen, zoals wij hebben aangetoond. Het identificeren en controleren van problematische woningen moet met andere middelen gebeuren.

De conformiteitscontrole attesten zijn beperkt tot woningen die zijn gesloten; het gaat om iets meer dan honderd woningen per jaar. Die dynamiek zou moeten worden versterkt. Door het aantal controles te verhogen, die gericht moeten blijven op de meest dubieuze woningen en door de geldigheid van het attest in de tijd te beperken, zouden we beschikken over een doeltreffend instrument om op langere termijn toezicht te houden op de woning. Dit alles vereist geen nieuwe procedures of ongeziene middelen. Het voorstel dat wij in de volgende regels uiteenzetten is pragmatisch; het kan op korte termijn worden ingevoerd (in tegenstelling tot een verhuurvergunning voorafgaand aan elke verhuur). Dit is van essentieel belang gezien de urgentie van de realiteit van gezinnen die in ondermaatse huisvesting leven.

Meer gerichte controles

De beste bron om precies problematische woningen aan te pakken blijven naar onze mening de woningen die aan de DGHI worden gemeld. Wanneer huurders, ondanks alle risico's, de stap zetten en besluiten een klacht in te dienen, is dat omdat de situatie onhoudbaar is. Bijna alle geïnspecteerde woningen vertonen dus inderdaad tekortkomingen, vaak ernstige. Een manier om het spectrum te verruimen is uit te gaan van wat bekend is over deze woningen, namelijk hun verhuurders en de gebouwen waarin zij zich bevinden.

35. Gegevens beschikbaar op de website van het Agentschap Wonen Vlaanderen (22/10/2021).

De BBRoW pleit voor veel meer gerichte controles:

– **Elke verhuurder die is aangemaand om werken uit te voeren of een verhuurverbod heeft gekregen, zou moeten worden gecontroleerd voor alle woningen die hij verhuurt** en die mogelijk dezelfde gebreken vertonen als de initieel geïnspecteerde woning.[36]

– **Meer controlebezoeken op eigen initiatief bij woningen in vervallen, oude gebouwen**, waarvan de inspecteur vaststelt dat de gemeenschappelijke ruimtes in een slechte algemene staat van onderhoud verkeren. Dit is nu al het meest gebruikte uitgangspunt voor inspecties op eigen initiatief[37] en zeker een sterke indicator van slechte staat van de woning.

36. Deze optie werd ook gesuggereerd door de DGHI in 2013. Cf. F. DEGIVES, "la lutte contre l'insalubrité", in: Le nouveau Code bruxellois du logement en débats, Larcier, Bruxelles, 2014, p.141. Ze wordt ook gesteund door de vzw CAFA. Het doel blijft de controlebezoeken toe te spitsen op problematische woningen. Daarom zien wij geen belang in het nemen van maatregelen voor woningen waarvan de administratie kan veronderstellen dat zij aan de eisen voldoen (bv. nieuwe woningen), zelfs indien hun verhuurder voor andere eigendommen in gebreke is gebleven. Dit is om te voorkomen dat tijd en middelen worden besteed aan niet-problematische huisvesting. In dezelfde logica vinden wij dat de woningen van sociale verhuurders niet allemaal systematisch moeten worden gecontroleerd wanneer een huurder een klacht indient bij de DGHI. De klacht en de bevindingen van de regionale inspecteur kunnen leiden tot de uitvoering van werkzaamheden ter verbetering van de woonomstandigheden van de klager. Wat het sociale huisvestingsbestand in zijn geheel betreft (dat niet altijd voorbeeldig is op het vlak van gezonde en veilige woningen), worden andere gewestelijke beleidsmaatregelen ontwikkeld om het te renoveren (met name de vierjarige financiering van de sociale huisvesting of de subsidies voor de aankoop en renovatie van het gemeentelijke woningbestand).

37. Onderhoud met Sophie Grégoire. De gesprekken die we hadden met andere actoren van andere gewesten bevestigen deze praktijk (bijv. Namen- Nancy Marchand, Frankrijk-fondation Abbé Pierre).

Opvolging van de gecontroleerde woningen op lange termijn verzekeren, door ze aan een verhuurvergunning te onderwerpen

Het invoeren van een verhuurvergunning die beperkt is in de tijd en gericht op woningen die worden gecontroleerd door de DGHI is een interessante hefboom om ervoor te zorgen dat de problematische woningen ook op lange termijn conform blijven.

Concreet houdt dit regelmatige controles in, op initiatief van de administratie, om na te gaan of de verhuurders hun woning correct onderhouden, op straffe van sanctie. We hebben immers hier te maken met verhuurders die niet voorbeeldig zijn, met oude gebouwen en met reële risico's. Reden genoeg om deze controles meer te houden en de impact van de werking van de DGHI te garanderen.

Hoe vaak moeten de woningen opnieuw worden gecontroleerd? De gewesten die een verhuurvergunning opleggen, gaan verschillend te werk om de geldigheidsduur ervan te bepalen, maar wel met hetzelfde doel: de bewuste woningen in het oog houden. Wallonië en Vlaanderen hebben een vaste periode vastgesteld: 5 jaar voor het zuiden van het land en 10 jaar voor het noorden (de Vlaamse gemeenten kunnen de geldigheidsduur beperken op grond van criteria die verband houden met de staat van het onroerend goed, het soort accommodatie, enz.) Hoe langer de geldigheidsduur, hoe groter het risico dat de vergunning niet overeenstemt met de staat van de woning, die mettertijd zal verslechteren. Frankrijk eist dat de vergunning bij elke nieuwe huurovereenkomst wordt vernieuwd. Die optie heeft het voordeel dat de nodige werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd wanneer het goed

niet bewoond is, dat de huurder gerustgesteld is over de staat van het goed waarvoor hij kandidaat is en dat de risico's van uitzetting tijdens de duur van het contract beperkt zijn.

Ongeacht de gekozen optie, ongeacht hoe lang een verhuurvergunning geldig is, een gebrek kan altijd voorkomen. Een woning met een geldige verhuurvergunning kan op die manier niet langer aan de eisen voldoen. De verhuurder is nog steeds verantwoordelijk voor reparaties en de verhuurvergunning mag de verhuurder niet van zijn verantwoordelijkheid ontslaan. Maar het risico bestaat.[38]

Een olievlek effect

Het systeem dat wij voorstellen zal mettertijd onvermijdelijk groeien. Voor elke gecontroleerde woning zullen een of meer bijkomende woningen van dezelfde eigenaar worden bezocht. Het is moeilijk in detail te beoordelen welke evolutie het mechanisme kan doormaken. Zijn de eigenaars van woningen die aan de DGHI worden gemeld meervoudige eigenaars? Er is niet veel bekend over het algemene profiel van Brusselse verhuurders. Uit een studie, gebaseerd op kadastrale gegevens uit 2002, blijkt dat de helft van de particuliere verhuurders slechts 1 huurwoning hebben, ongeveer 30% verhuurt 2 of 3 woningen en de rest 4 of meer.[39] Ook de bezoeken op eigen initiatieven van woningen in zeer vervallen gebouwen moeten worden geïntensiveerd. Dit zou de taak nog meer reikwijdte geven.

Langs de kant van de DGHI

In 2020 telde de huisvestingsinspectie 35 personeelsleden, verdeeld over vijf diensten[40]: enquête, juridische zaken, administratie, boekhouding en sociale zaken (voor steun bij herhuisvesting). Het beschikt echter slechts over 11 inspecteurs om in het hele gewest de controle van de normen in de woningen uit te voeren (eerste bezoek en controlebezoeken na de werkzaamheden). Dat is weinig.

38. Nu al durven onzekere huurders geen actie te ondernemen bij hun huisbaas – gebreken te melden en hem uit te nodigen deze te verhelpen – uit vrees voor represailles. Zij kunnen nog meer slecht onthaald worden indien de verhuurder een geldige verhuurvergunning heeft om tegen hen te gebruiken. De verplichtingen van verhuurders moeten in herinnering worden gebracht en waarom niet via de verhuurvergunning zelf?

39. J. CHARLES « Les bailleurs détiennent les clés du logement », Bruxelles En Mouvement, N°150 – 16 septembre 2005, p.3. Online : Bxl en Mouv n°150 – 22/09 (ieb.be)

40. Sinds 1 september 2019 is de DGHI ook bevoegd om op te treden tegen discriminatie op het vlak van huisvesting.

Het noodplan voor huisvesting (PUL) dat de Brusselse regering begin 2021 heeft goedgekeurd, voorziet in de aanwerving van 14 VTE's om de bestaande teams te versterken. De aanwervingen zijn bezig. Uiteindelijk zal de DGHI 17 inspecteurs tellen. De andere rekruten zullen over de dienst worden verdeeld.[41]

Dankzij die aanwerven zullen de regionale inspecteurs de extra werklast die de intensivering van de controles op eigen initiatief kunnen opvangen, maar moeilijke de opvolging van de dossiers. De inspectiedienst moet verder worden versterkt en er moet samenwerking met andere diensten worden overwogen.

Langs de kant van de gemeenten

Zoals gezegd, heeft Brussel de DGHI het monopolie gegeven op de controle van de normen van de huisvestingscode. De 19 gemeenten werden in 2003 door de wetgever van het systeem uitgesloten, omdat zij niet als zeer actief op het gebied van ongezonde huisvesting werden beschouwd.

Sindsdien is de realiteit in de gemeenten veranderd. Bij sommige, met name die in het centrum, waar veel vervallen woningen staan, die vaak zonder vergunning zijn opgedeeld en dus problemen kunnen opleveren, zijn er bevoegde diensten en agenten die overtredingen van de stedenbouwkundige voorschriften, alsmede overtredingen in verband met de openbare veiligheid en de volksgezondheid opsporen, met inachtneming van de plaatselijke prerogatieven. Met innoverende mechanismen, gebaseerd op samenwerking tussen diensten, verschaffen zij zich de middelen om op ordelijke wijze in te grijpen in het zeer problematische segment van het huurbestand. Men denke aan de dienst ILHO die in Schaarbeek werd ontwikkeld, het technisch comité dat actief is op het grondgebied van de Stad Brussel, de huisvestingseenheid van Molenbeek of het zeer recente 'Dignity' dat gevaarlijke woningen in Anderlecht opspoort.[42]

In Wallonië zijn de gemeenten, net als in Vlaanderen, nauw betrokken bij de controle op de gewestelijke kwaliteitsnormen. De omvang van hun grondgebied vereist zeker de steun van de plaatselijke autoriteiten, maar deze tweeledige organisatie bevordert vooral de bundeling van het personeel en de acties van nabijheid.[43] In Brussel is het tijd om de rol van de gemeenten opnieuw te evalueren. Door de bevoegde gemeentelijke functionarissen de mogelijkheid te geven om de normen van de huisvestingscode te controleren, zonder tussenpersonen, zou het mogelijk zijn om het hoofd te bieden aan een groter aantal huisbezoeken.

41. De dienst enquête telt naast de inspecteurs ook 3 architecten (binnenkort 5) en 2 administratieve krachten (binnenkort 4).

42. Voor meer info : Lutter contre l'insalubrité et les marchands de sommeil | by Les analyses du RBDH | Des pratiques communales inspirantes en matière de logement | Medium, Administration communale de Schaarbeek (1030.be); Schaerbeek veut éradiquer les marchands de sommeil – Le Soir; rapport-annuel-2019-2020-fr.pdf (irisnet.be), p.227; Anderlecht lance la plateforme Dignity pour chasser les marchands de sommeil - Édition digitale de Bruxelles (sudinfo.be)

43. In Wallonië vragen vrijwillige gemeenten een erkenning om enquêtes te kunnen voeren en beslissen zij over de maatregelen die moeten worden opgelegd om de naleving van de gezondheidscriteria te waarborgen. Voor de andere gemeenten is het de regionale administratie die opereert. Momenteel zijn 63 gemeenten - op een totaal van 262 - erkend om enquêtes in te stellen en te beslissen over de maatregelen die moeten worden opgelegd om ervoor te zorgen dat aan de gezondheidscriteria wordt voldaan. De meeste grote Waalse steden zijn erkend, met als opmerkelijke uitzondering de stad Luik (er zijn twee verschillende erkenningen in Wallonië, de ene betreffende de bevoegdheid inzake de gezondheidscriteria van de huisvestingscode, de andere betreffende de controle van woningen waarvoor een huurvergunning is afgegeven (collectieve woningen en woningen <= 28 m²). De stad Luik heeft de tweede.

EEN VERHUURVERGUNNING? JA, MAAR OM WAT TE DOEN? IN HET KORT

1

» Een algemene verhuurvergunning heeft onbetwistbaar een aantal voordelen:
– Preventieve controle van woningen = garantie voor de huurder dat hij/zij kan verhuizen naar een woning die aan de eisen voldoet.
– Algemene verbetering van de kwaliteit van de huurwoningen en goede informatie voor verhuurders over de normen.
– De huisbaas is hiervoor verantwoordelijk bij de vrederechter.

2

» Een verhuurvergunning heeft ook zijn limieten:
– Minder scrupuleuze verhuurders zullen geen vergunning aanvragen, andere maatregelen zijn nodig om ze op te sporen en te controleren.
– De uitvoering vergt tijd en middelen, zodat het geen antwoord is op de urgentie van de strijd tegen de ongezonde woningen.

3

» De BBRoW pleit daarom voor een meer pragmatische aanpak:
– Intensivering van de controles gericht op verhuurders die in gebreke blijven en op gebouwen die in zeer slechte staat verkerende.
– De verhuurvergunning gebruiken om toezicht op lange termijn op de woningen te garanderen.
– Samenwerking tussen de DGHI en de gemeenten om het aantal controles op te voeren.

De strijd tegen de ongezonde woningen versterken vereist onvermijdelijk een intensivering van de controles. Maar dat alleen is onvoldoende. Het is ook noodzakelijk dat de woningen daadwerkelijk worden gerenoveerd. Renoveren in plaats van sluiten. Dat is een cruciale stap die vandaag onvoldoende wordt gezet door sommige verhuurders – die bijzonder weigerachtig staan tegenover het opvolgen van de aanmaningen van de DGHI – en door de administratie zelf, die nalaat de woningen die niet aan de voorschriften voldoen verder op te volgen. De aanmaningen die eindigen in een verhuurverbod wegens gebrek aan reparaties, de aanmaningen die worden geklasseerd zonder follow-up en het grote aantal verhuurverboden die nog steeds actief zijn, zijn hiervan het bewijs.

Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de staat van de woningen echt verbetert? Welke hefbomen inzetten om uit de logica van straffeloosheid te geraken waarin sommigen comfortabel zijn geïnstalleerd?

VASTSTELLINGEN

De ingebrekestellingen onder de loep

Gelukkig resulteren niet alle controlebezoeken van de DGHI in een verhuurverbod. In meer dan 75% van de gevallen geeft de administratie opdracht tot het uitvoeren van werken. De woning kan verder worden verhuurd, mits binnen een periode van 12 maanden verbeteringen worden aangebracht. Aan het einde van die periode wordt een nieuw bezoek georganiseerd om na te gaan of de reparaties zijn uitgevoerd.[44] Het is interessant om vast te stellen dat op dat moment nog steeds één op de drie woningen niet aan de minimumcriteria voldoet en moet worden gesloten.

Volgens de DGHI zijn de beweegredenen en het profiel van verhuurders die in gebreke blijven uiteenlopend.

Soms wordt met de werkzaamheden begonnen, wordt de woning gedeeltelijk verbeterd, maar zijn niet alle gemelde punten gerepareerd, in sommige gevallen wegens tijdgebrek. In andere gevallen is geen actie ondernomen. De DGHI vermeldt verhuurders die moeite hebben om de criteria en de maatregelen die moeten worden genomen om daaraan te voldoen, te snappen, maar ook verhuurders die volkomen nalatig zijn en zich niets aantrekken van de orders van het Gewest en de gevolgen daarvan.

Een andere realiteit is die van berooide verhuurders[45] waarvan de eigen woonomstandigheden soms dicht bij die van hun huurders liggen. Het kan gaan om verhuurders die, geconfronteerd met de snel stijgende huurprijzen, ervoor hebben gekozen hun eigen woning te kopen en die een deel van het gebouw waarin zij wonen te huur aanbieden.[46] Door gebrek aan financiële middelen kunnen reparaties niet met voortvarendheid worden uitgevoerd. De meest dringende zaken worden afgehandeld, zonder dat het mogelijk is aan alle verplichtingen te voldoen.

Van 8 tot 12 maanden of meer

In 2013 werd met de hervorming van de Huisvestingscode de termijn voor de ingebrekestelling verlengd van 8 tot 12 maanden. Met die verlenging werd beoogd te voorkomen dat woningen waarvan de werkzaamheden reeds geruime tijd aan de gang waren, maar bij het verstrijken van de termijn nog niet waren voltooid, tot sluiting zouden worden veroordeeld. De regering vond het onevenredig om in dergelijke situaties een verhuurverbod op te leggen. De DGHI heeft een positieve beoordeling van deze uitbreiding. In de statistieken lijkt het echter niet significant. Het percentage woningen dat na een ingebrekestelling niet conform is, bedraagt de laatste jaren nog steeds ongeveer 30%.

In dezelfde geest werd in 2013 opnieuw beslist dat in bepaalde omstandigheden buiten de wil van de verhuurder om de termijn van 12 maanden één keer, dus in totaal tot twee jaar, kon worden verlengd om de vereiste herstellingen uit te voeren. Dit was gericht op werken waarvoor een bouwvergunning[48] vereist is, die afhankelijk zijn van het besluit van een mede-eigendom of die niet verenigbaar zijn met de aanwezigheid van huurders[49], aangezien de opzeggingstermijnen voor de huurovereenkomst niet goed aansluiten bij de tijd die nodig is voor een ingebrekestelling. Ook hier lijkt in de marge actie te zijn ondernomen. De verzoeken om verlenging in 2019 betroffen slechts een handvol gevallen (18). Voor de DGHI blijft deze uitbreidingsmogelijkheid relevant en nuttig. Als het zelden door verhuurders wordt gebruikt, is dat te wijten aan een gebrek aan kennis wordt ons verteld. Dit is een verbijsterend argument.

Geen nauwgezette opvolging

Er is echter iets dat je opvalt bij de ingebrekestellingen: het gebrek aan nauwgezette opvolging en steun voor verhuurders tijdens de procedure. Een bezoek aan de woning na 12 maanden is blijkbaar niet voldoende. De DGHI wijst op de moeilijkheden die sommige verhuurders ondervinden om soms complexe, meervoudige projecten aan te pakken, hetgeen, zo zegt zij, uiteindelijk leidt tot een hoog mislukkingspercentage. Ook wordt melding gemaakt van verhuurders die onverschillig staan tegenover dreigingen met sluiting of financiële sancties. Het staat deze verhuurders vrij gedurende 12 maanden te blijven huren zonder actie te ondernemen en zonder enige druk.

De DGHI biedt technische besprekingen aan voor degenen die het initiatief willen nemen en ook de hoorzittingen zijn een gelegenheid om de specificaties van de uit te voeren renovaties te bespreken, maar misschien is het tijd om te investeren in nieuwe strategieën om ervoor te zorgen dat de werkzaamheden daadwerkelijk vorderen. Stel een tijdschema op dat stap voor stap moet worden uitgevoerd en een tijdstip voor het begin van de werkzaamheden, vooral wanneer de taak omvangrijk is en het aantal te plannen interventies belangrijk is. Bovendien zijn er op plaatselijk niveau – in de gemeenten en in de verenigingen – gekwalificeerde plaatselijke actoren

44. In dit stadium wordt een groot aantal dossiers zonder follow-up afgesloten, aangezien de DGHI de woningen niet opnieuw kan binnengaan.

45. Er is weinig bekend over het sociaaleconomische profiel van de Brusselse verhuurders. Sommige onderzoekers hebben geprobeerd inkomensgegevens te vergelijken met kadastrale gegevens in een poging de realiteit van “arme” verhuurders te benaderen, namelijk diegenen die tot de laagste inkomensdecielen behoren (in deze statistieken wordt geen rekening gehouden met huurinkomsten) en die niet op meer dan één ander adres dan hun eigen woning verhuren. Volgens deze schatting zouden zij minder dan 10% bedragen. Lees meer over dit onderwerp: En finir avec la grille des loyers… et la rente locative ! (inegalites.be).

46. F. DEGIVES, « La lutte contre l’insalubrité », in: *Le nouveau Code bruxellois du logement en débats*, Larcier, Bruxelles, 2014, p. 147.

48. Voor instandhoudings- en onderhoudswerkzaamheden is geen stedenbouwkundige vergunning vereist. Voor sommige punten die verband houden met de criteria van de Huisvestingscode kan echter een stedenbouwkundige vergunning vereist zijn, zoals de vervanging van ramen. De werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, staan vermeld in het BWRO.

49. De inspecteurs van de DGHI stellen vast dat de door ingebrekestellingen opgelegde werkzaamheden in de meeste gevallen in aanwezigheid van de huurders kunnen worden uitgevoerd. cf. interview met Sophie Grégoire, directeur ff. DGHI, 21 mei 2021.

op wie een beroep kan worden gedaan voor steun en waarvan de actiemiddelen moeten worden versterkt om prioriteit te geven aan deze situaties.[50]

Financiering van reparaties

Het is belangrijk op te merken dat verhuurders zonder spaargeld niet aan hun lot worden overgelaten. Er zijn gewestsubsidies, die zich aan het ontwikkelen zijn tot één enkel, vereenvoudigd systeem[51], die onder bepaalde voorwaarden ook voor deze groep toegankelijk zijn. Deze subsidies zijn bedoeld voor renovatie en energierenovatie van gebouwen.

Voorlopig komen verhuurders in aanmerking voor financiële steun voor energieverbeteringswerkzaamheden. Voor de overige posten is de toegang tot de gewestelijke subsidies (vroegere renovatiepremies) na de uitvoering van de werkzaamheden afhankelijk van de voorwaarde dat de woning gedurende een periode van minimaal 9 jaar door een sociaal verhuurkantoor (SVK) wordt beheerd.

Deze financiële steun is interessant in zoverre hij bijna alle punten dekt waarvoor de Huisvesingscode minimumeisen stelt: stabiliteit, verwarming, gas/elektriciteit, ventilatie, sanitair, enz.[52] Zij kunnen dus helpen om een woning in overeenstemming te brengen.

De overgang naar een SVK moet in deze situaties worden aangemoedigd, omdat het een alternatief is voor verkoop en niet alleen de verbetering van het onroerend goed, maar ook de betaalbaarheid ervan garandeert. De huizen die op de markt worden doorverkocht, worden gekocht door eigenaars die de middelen hebben om te investeren en dus te renoveren, in tegenstelling tot degenen die gedwongen worden te verkopen. En de eersten zullen niet nalaten hogere huren te vragen nadat het werk is gedaan.

Vandaag de dag is het percentage verhuurders dat gebruik maakt van de stimulansen marginaal.[53] Dit geldt zowel voor renovatie- als energiesubsidies. De motivatie om verbeteringen aan te brengen die in de eerste plaats de huurders ten goede komen, is er niet echt. Het is echter moeilijk te begrijpen waarom verhuurders, die door de DGHI worden gelast reparaties uit te voeren, niet vaker van deze mogelijkheid gebruik maken[54] (gemiddeld bedrag van een renovatiepremie in 2020: 6.292 euro). De SVK-voorwaarde

50. Dit geldt met name voor het Netwerk Wonen, dat hoofdzakelijk met eigenaar-bewoners werkt. De verenigingen worden minder opgezocht door verhuurders. De veldwerkers merken op dat de verhuurders die contact met hen opnemen, maar al te vaak te laat komen, wanneer zij in het nauw worden gedreven door de DGHI. Vergadering met de leden van het netwerk op 16 november 2021.

51. Het regime van de renolution premies is op 1 januari 2022 in werking getreden. Met de hervorming wordt beoogd de procedures en voorwaarden voor de toegang tot de verschillende bestaande premies (energie, renovatie en verfraaiing van gevels) te uniformeren. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een web platform dat wordt beheerd door Leefmilieu Brussel en urban.brussels. Het zal de indiening van een enkele premie-aanvraag mogelijk maken. Deze hervorming maakt deel uit van de Renolution-strategie, die tot doel heeft het residentiële energieverbruik in Brussel tegen 2050 met een factor drie te verminderen.

52. De lijst van subsidieerbare handelingen en werken wordt momenteel door de regering gevalideerd, zodat er in de komende maanden wijzigingen kunnen optreden.

53. 96% eigenaar-bewoners in 2017.

54. De complexiteit en de lengte van de procedures kunnen voor sommigen een ontmoedigende factor zijn. De kosten van de werkzaamheden kunnen een belemmering blijven ondanks het dekkingspercentage van de premie (reële uitgaven boven de subsideerbare bedragen, hetzij omdat bepaalde posten te laag zijn geraamd in verhouding tot hun reële kosten, hetzij omdat zij slecht in aanmerking zijn genomen). De huidige hervorming wordt geacht relevante antwoorden op deze twee problemen te bieden. In de nieuwe versie van de tekst vindt de toekenning van de premie daarentegen plaats nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd: geen kwaliteitscontrole meer vóór de aanvang van de werkzaamheden, tenzij de aanvrager vergezeld is van een renovatiebijstandsdienst.

is misschien niet voor iedereen geschikt en de aanwezigheid van huurders in de woning vergemakkelijkt het doorgeven van het beheer niet[55], maar kan wel een sluiting of zelfs de doorverkoop van het pand voorkomen. En dan is het in beheer geven van je woning aan een SVK niet echt een volledig belangeloos gebaar, en ook geen opoffering. De winstgevendheid is er altijd.

De Brusselse regering is van plan de premies in 2023 open te stellen voor alle verhuurders, zonder het beheer via SVK op te leggen. Dit project beantwoordt aan het idee van 'conventionering' uit het Brusselse regeerakkoord.[56] Een verhuurder de een conventie aangaat met het gewest en er zich toe verbindt het regionale rooster van richthuurprijzen in acht te nemen, zal toegang hebben tot alle regionale premies. De door de 'Alliantie Renolution' opgelegde (energie-)renovatieverplichtingen, die wij reeds in het eerste deel van deze studie hebben besproken, moeten de mensen over de streep trekken om te investeren. Het valt nog te bezien hoe deze dynamiek zich zal verhouden tot de voorschriften van de Huisvestingscode.

55. SVK's kunnen het beheer van bewoonde woningen overnemen, mits alle betrokken partijen, inclusief de huurders, instemmen met de overname en aan de toegangsvoorwaarden (inkomensdrempel voor sociale huisvesting, tenzij vrijgesteld) wordt voldaan.

56. Actie 22 van het PUL, pg. 107.

57. Hoofdstuk II van de Huisvestingscode.

58. De duur van het beheer is aanvankelijk vastgesteld op 9 jaar, maar kan worden verlengd zolang de beheerder nodig heeft om alle gemaakte kosten op de huurgelden te verhalen. Het openbaar beheerrecht wordt momenteel herzien. In de toekomst zullen de woningen gedurende minimaal 9 jaar moeten worden verhuurd tegen de huurvoorwaarden die in de SVK-sector worden toegepast, zelfs in geval van vervroegde terugkoop door de eigenaar (indien deze de schuld in één keer aflost).

VOORSTELLEN OM RENOVATIES TE ACTIVEREN EN IMMOBILISME TE BESTRIJDEN

In de plaats van doen…

Hulp bij het opzetten van een renovatieproject, technische ondersteuning of financiële prikkels kunnen hefbomen zijn om verhuurders die een ingebrekestelling hebben gekregen ertoe aan te zetten actie te ondernemen. In ieder geval, zij die bereid zijn dat te doen. Voor de anderen is het nodig een versnelling hoger te schakelen. Indien de termijn van de ingebrekestelling niet wordt gebruikt om oplossingen te vinden en uitloopt op een verhuurverbod, moeten er meer restrictieve maatregelen worden genomen om de verbetering van de woning te garanderen.

Naast de financiële sancties, die wij in het volgende hoofdstuk zullen bespreken, zouden wij graag zien dat er andere actiemiddelen worden ontwikkeld om vooruitgang te boeken. Wij denken met name aan het openbaar beheerrecht, dat het mogelijk zou maken om in de plaats van verhuurders werkzaamheden te verrichten en dat tegen een vergoeding.

Dit beheerrecht is sinds 2003 opgenomen in de Huisvestingscode[57]. Het is vooral bekend als een instrument ter bestrijding van leegstaande woningen, hoewel het volstrekt onderbenut is. Overheidsactoren zoals gemeenten, OCMW's, het Woningfonds, de gewestelijke regie of ook SVK's hebben de mogelijkheid om tijdelijk het beheer van particuliere woningen over te nemen om deze onder sociale voorwaarden te verhuren.[58] De toestemming van de eigenaar is wenselijk maar niet noodzakelijk. Indien vóór de verhuur werkzaamheden noodzakelijk zijn,

worden deze door de overheidsactor betaald, maar later door de eigenaar via de huurgelden terugbetaald.

Het wordt niet vaak vermeld, maar het recht van openbaar beheer is niet beperkt tot leegstaande woningen. Het betreft eveneens woningen waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft opgelegd en woningen waarvoor de burgemeester een bevel tot onbewoonbaarheid heeft uitgevaardigd, krachtens artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat de prioritaire begunstigden van het openbaar beheerrecht personen met een laag inkomen zijn.[59]

Voordelen

Dit is een relevant instrument dat de zaak zou kunnen helpen. Meer woningen die aan de normen voldoen en betaalbaar zijn, maar ook nieuwe vooruitzichten op herhuisvesting voor huurders. Dit is waardevol wanneer wij weten dat mensen blijven wonen in woningen die niet mogen worden verhuurd omdat zij niets anders hebben gevonden.

Het openbaar beheerrecht is ook een afschrikmiddel voor de immobiliteit van verhuurders. De dreiging van een beheerovername zou in de meeste gevallen voldoende kunnen zijn om hen tot actie aan te zetten. Daartoe moeten de onwillige partijen er echter van worden overtuigd dat het mechanisme niet louter een theoretisch beginsel is dat in een tekst is vastgelegd, maar dat de openbare actoren bereid zijn om het toe te passen en tot een goed einde te brengen. Vandaag zijn de initiatieven echter op de vingers van één hand te tellen.[60]

De Stad Brussel is de enige gemeente in het Gewest die het openbaar beheerrecht zonder toestemming van de eigenaar heeft geactiveerd in het kader van de strijd tegen de leegstand van woningen.[61] Elk jaar stelt de gemeente in haar inventaris van leegstaande woningen enkele woningen vast die in beheer kunnen worden genomen. De selectiecriteria zijn onder meer langdurige inactiviteit van de verhuurder, financiële sancties en andere vruchteloze pogingen om de situatie op te lossen. Volgens de coördinator van de planningseenheid van de dienst stedenbouw blijft de eigenaar die op de hoogte is gebracht van het voornemen om de woning over te nemen, zelden passief.[62]

Te schrappen bezwaren

Twee argumenten worden vaak aangevoerd om het feit te rechtvaardigen dat het openbaar beheerrecht dode letter blijft in de strijd tegen de ongezonde woningen. De vergevorderde staat van verloedering van de woningen en het feit dat zij bewoond zijn, maken het noodzakelijk een ander probleem aan te pakken, namelijk dat van de herhuisvesting.

59. Deze woningen moeten bij voorrang worden aangeboden aan huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting en die voldoen aan de inkomensvoorwaarden die zijn vastgesteld voor toegang tot sociale huisvesting. Artikel 18§2 van de Huisvestingscode.

60. Momenteel lopen er slechts drie dossiers: twee op initiatief van het OCMW van Vorst en één op initiatief van de gemeente Sint-Gillis. In alle drie de situaties is het beheer overeengekomen met de eigenaar.

61. Helaas kon het project niet zover gaan dat de woning kon worden verhuurd, aangezien de verhuurder het project voortijdig overnam (terugbetaling van alle door de Stad Brussel vastgelegde bedragen) voordat het eerste huurcontract was ondertekend. Zoals hierboven onderstreept, wordt deze vervroegde overnamemogelijkheid momenteel gewijzigd.

62. Ontmoeting op 23 juni 2021.

De niet-conforme woningen waaraan wij denken voor beheer zijn niet de ergste. Ze zijn niet onbewoonbaar en ernstig ongezond. Ze zijn waarschijnlijk niet meer vervallen, of misschien zelfs minder dan sommige woningen die al enkele jaren leeg staan. Langdurige leegstand kan leiden tot echte stedelijke verloedering, waarvan de sanering duur is.

Er staat ook een regionaal fonds[63] ter beschikking van de actoren om de nodige renovaties voor te financieren. Het is nooit gebruikt. De regering heeft onlangs overeenstemming bereikt over een hervorming van de wet op het openbaar beheerrecht en andere instrumenten om leegstand te bestrijden. De ontwerpordonnantie moet nog in het Parlement worden besproken. Het is onder meer de bedoeling de waarde van het fonds te verhogen en de voorschotten die worden toegekend te verdubbelen (van 50.000 tot 100.000 euro per woning), waardoor het systeem uit de sfeer van geïsoleerde en symbolische actie zou moeten worden gehaald.

In 2021 heeft de gewestregie twee gebouwen aangekocht met middelen uit het noodplan voor de huisvesting (PUL). Het gaat om 9 transitwoningen die bij voorrang zullen worden toegewezen aan gezinnen die met onmiddellijke sluiting worden geconfronteerd.[64] De sociale dienst van de DGHI zal steun verlenen aan de bewoners. Het doelpubliek van deze woningen zou kunnen worden verruimd om back-up-activiteiten in verband met het openbaar beheerrecht mogelijk te maken: tijdelijk onderdak bieden aan gezinnen waarvan de woningen worden gerenoveerd, en vervolgens een terugkeer overwegen zodra het project is voltooid.

De aanpak moet worden toegejuicht vanwege het vernieuwende aspect, maar tegelijkertijd betreuren wij het uitzonderlijke karakter ervan. Het is niet de bedoeling dat de PUL-subsidies worden verlengd. Een van de manieren om het netelige probleem van de herhuisvesting op te lossen is echter de uitbreiding van het regionale aanbod.

Nieuwe personeelsmiddelen

Het PUL belooft extra personeelsmiddelen voor de gemeenten – één voltijdsequivalent voor elk van hen –om de maatregelen ter bestrijding van leegstaande woningen te activeren, met inbegrip van het openbaar beheerrecht.[65] De huisvestingscontracten tussen de gemeenten en het gewest die momenteel worden besproken, liggen in de lijn hiervan.[66]

64. Persbericht Nawal Ben Hamou, Ongezonde woningen – 4 nieuwe transitwoningen om gezinnen op te vangen waarvan de woning een gevaar vormt voor de veiligheid, 29 april 2021. Persbericht Nawal Ben Hamou, Onbewoonbare woningen – 5 extra transitwoningen, 19 juli 2021.

65. Het openbaar beheerrecht is niet het enige doel van deze nieuwe regionale dienst. Alle maatregelen ter bestrijding van de leegstand van onroerend goed staan haar voor ogen: vordering tot staking, onteigening, enz.

66. Actie 10 van het PUL: "Sluiting van een huisvestingscontract met elke gemeente om gemeenschappelijke en wederkerige doelstellingen vast te stellen, alsmede de middelen om die te bereiken. Financiële steun aan de gemeenten in de vorm van een subsidie voor de aanwerving van een huisvestingsreferent binnen elke gemeente": de gemeenten investeren in het actief zoeken naar innovatieve oplossingen voor de woningcrisis, waaronder "in onderling overleg optreden tegen leegstand en actief meewerken aan de ontwikkeling van het openbaar beheerrecht", "in onderling overleg optreden tegen ongezonde woningen". Voorlopig heeft alleen de gemeente Elsene een huisvestingscontract.

De ontwerpordonnantie onthult echter een nieuwe manier om dit te verwezenlijken. De oprichting van een cel binnen de gewestadministratie, bestaande uit 8 tijdsequivalenten,[67] ter ondersteuning van de plaatselijke actoren. De steun aan de gemeenten moet verschillende vormen aannemen: juridische en technische bijstand, projectbeheer, werkbeheer, enz. Deze nieuwe eenheid, geïntegreerd in de gewestelijke dienst die de leegstand van woningen bestrijdt, zou ook zelf acties kunnen initiëren.

Een van de argumenten die de gemeenten aanvoeren om te rechtvaardigen dat geen gebruik wordt gemaakt van beheerrecht is het feit dat zij niet beschikken over deskundig personeel om een procedure uit te voeren die tijd vergt en complex kan zijn wanneer het onroerend goed moet worden gerenoveerd.

Deze nieuwe ondersteuningseenheid is een zeer goed initiatief, maar blijft vooralsnog beperkt tot het probleem van de leegstaande woningen. Er is weinig of niets te lezen over de aanpak van ongezonde woningen. In de huidige geest zou alleen meer aandacht kunnen worden besteed aan woningen die een jaar lang niet meer mogen worden verhuurd en derhalve worden geacht leeg te staan en in strijd te zijn met deze wetgeving.[68] Er zij echter aan herinnerd dat verhuurders die door de DGHI zijn aangemaand, reeds 12 maanden de tijd hebben gehad om de werkzaamheden uit te voeren. Er is geen reden om nog een jaar te wachten met handelen.

De Huisvestingscode staat het openbaar beheer toe van woningen die niet mogen worden verhuurd. Vanaf het begin van het verhuurverbod. Er is een wettelijk kader om dit te doen en binnenkort zal ook extra personeel ermee aan de slag gaan. Wij pleiten ervoor dat niet-conforme maar wel verbeterbare woningen prioriteit krijgen bij de toepassing van dit instrument.

De administratieve boete: sanctie en hefboom om renovaties aan te moedigen

De DGHI heeft de mogelijkheid om administratieve boetes op te leggen aan verhuurders waarvan de woningen niet voldoen aan de criteria van de Huisvestingscode. Boetes, waarvan de hoogte in verhouding staat tot de geconstateerde gebreken. De DGHI kent aan elk van de gebreken een geldbedrag toe (tussen 50 en 4.000 euro), en het bedrag kan worden verdubbeld in geval van recidive. Als het bedrag van de tekortkomingen hoger is dan 2.000 euro[69] wordt de boete aan de verhuurder meegedeeld. Onder de 2.000 euro wordt er geen boete aangerekend.

67. PUL, p.70

68. "De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan gedurende meer dan 12 opeenvolgende maanden, begaat een administratieve overtreding." Artikel 20 van de Brusselse Huisvestingscode, hoofdstuk II.

69. Voor de herziening van de Huisvestingscode in 2013 werd de boete pas meegedeeld wanneer deze 3.000 euro bereikte. De DGHI zelf pleitte voor een verlaging van het plafond, omdat "het opleggen van een boete van minder dan 3.000 euro het dubbele voordeel heeft dat een sterk signaal wordt gegeven aan de in overtreding zijnde verhuurder, en dat de voltooiing van de werkzaamheden niet in gevaar wordt gebracht". Cf DEGIVES F, op cit, p. 157.

Dit model heeft onvoldoende afschrikkende werking, het aantal klachten bij de DGHI blijft jaar na jaar hoog, evenals het aantal illegaal opnieuw verhuurde woningen, en de renovaties vinden niet stelselmatig genoeg plaats. Drie elementen kunnen het te geringe effect van deze financiële sancties verklaren:

1) boetes worden te zelden opgelegd;
2) het hefboomeffect van boetes om verhuurders tot renovatie te dwingen, wordt onvoldoende benut;
3) de bedragen staan niet altijd in verhouding tot de overtreding, en met name verhuurders die in herhaling vallen, komen er betrekkelijk gemakkelijk vanaf.

Hoe kan het beter?

Meer boetes opleggen

Het aantal boetes dat jaarlijks door de inspectiedienst wordt opgelegd, schommelt aanzienlijk. Om een boete te kunnen bevestigen, moet de DGHI de verhuurder horen tijdens een hoorzitting (hij kan uitleggen welke stappen zijn ondernomen om de gebreken te verhelpen of aantonen dat hij niet verantwoordelijk is voor de geconstateerde problemen). Het aantal hoorzittingen hangt af van het personeel dat beschikbaar is. Het aantal boetes was dan ook zeer laag in 2014 en 2018, toen de DGHI gedurende vele maanden zonder jurist zat. Tussen 2014 en 2020 heeft de DGHI gemiddeld 82 verhuurders per jaar beboet na een hoorzitting voor een gemiddeld bedrag van 6.500 euro, met een record van 142 bevestigde boetes in 2020.[70] Dit is een gevolg van de versterking van de dienst, waarvan het effect mettertijd zou moeten aanhouden.

Voorwaardelijke geldboetes

Om te voorkomen dat het renovatiebudget wordt opgeslokt door een zware boete, voorziet de Huisvestingscode sinds de hervorming van 2013 in de mogelijkheid om de boetes met de helft op te schorten. Deze optie heeft tot doel de renovatie aan te moedigen, door de verhuurder in staat te stellen een deel van zijn middelen voor de werkzaamheden te bestemmen in plaats van voor de betaling van de boete, terwijl de druk gehandhaafd blijft (de voorwaardelijke som is verschuldigd wanneer de reparaties niet binnen de termijn zijn uitgevoerd).[71] De logica van de opschorting lijkt dus te beantwoorden aan de algemene doelstelling die door de DGHI wordt nagestreefd, namelijk de verbetering van de woningen. Het gaat echter slechts om 4% van de beslissingen na hoorzitting tussen 2014 en 2020.[72] Wij hebben moeite om deze onderbenutting te begrijpen[73] en blijven denken dat deze voorwaardelijkheid van de sanctie een deel van de verhuurders die een ingebrekestelling hebben gekregen, ervan kan overtuigen zich te schikken, en zo een reëel effect op de reparaties kan hebben.

70. DGHI, jaarrapporten en eigen berekeningen.
71. DEGIVES F. op cit pp. 156-162.

72. DGHI, jaarrapporten.

73. De DGHI rechtvaardigt dit met name door het geringe effect dat deze opschorting kan hebben voor een 'kleine' boete van 3000 euro. – het gemiddelde bedrag van de boetes. Zij zou de voorkeur hebben gegeven aan een opschorting van het hele bedrag.

Streng en systematisch optreden bij verhuurverbod en onwettige herverhuring

Gedeeltelijke opschorting van de boetes is gerechtvaardigd om verhuurders aan te moedigen hun woningen daadwerkelijk te renoveren. Anderzijds, wanneer dit zonder gevolg blijven, moet het mogelijk om onverzettelijke verhuurders strenger aan te pakken. Hetzelfde geldt voor gesloten maar herstelbare woningen waar verhuurders geen werkzaamheden verrichten of, erger nog, het pand opnieuw verhuren in een slechte staat. Die inertie moet worden tegengegaan.

In Vlaanderen worden woningen die na een controlebezoek onbewoonbaar zijn verklaard, geïnventariseerd in de VIVOO (Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen). Alle verhuurders waarvan de woning in de inventaris is opgenomen, worden jaarlijks belast, waarbij de basisbedragen tevens worden vermenigvuldigd met het aantal jaren van overtreding. De inning stopt pas wanneer het goed uit de inventaris is verwijderd, d.w.z. wanneer het goed is hersteld en opnieuw geïnspecteerd. Het is dus in het belang van de eigenaar om de woning snel te herstellen en de nodige stappen te ondernemen zodat de administratie kan certificeren dat de gevraagde werkzaamheden correct zijn uitgevoerd.

In Brussel zou een dergelijk inventarisatie-instrument het mogelijk maken te zorgen voor een reële follow-up van de sluitingsbesluiten (onmiddellijke sluitingen en sluitingen na de ingebrekestelling) door bijvoorbeeld een systematische controle op de verjaardatum van de inventarisatie.

In dat geval zijn er twee mogelijkheden:
Ofwel is de woning nog verhuurd. Een onwettige herverhuring geconstateerd door een nieuwe klacht, een controlebezoek, een signaal na een domicilieaanvraag, een mogelijke verbreking van de verzegelde woning... (zie pagina 13). Dan moet de boete aanzienlijk worden verhoogd, door een vermenigvuldiging ervan voor recidive.

Ofwel is de woning niet bewoond, in welk geval de sancties blijven gelden. De eigenaar is hoogstwaarschijnlijk in overtreding met de Brusselse wetgeving inzake leegstaande woningen. Er moet een echte systematische koppeling komen tussen de gewestelijke maatregelen en de diensten die zich bezighouden met ongezonde en leegstaande woningen. Dat is trouwens de richting die de ontwerpordonnantie inzake de bestrijding van leegstand uitgaat omdat ze de toevoeging voorziet van een nieuw criterium van vermoeden van leegstand, namelijk de woningen waarvoor de DGHI sinds meer dan 12 maanden een verhuurverbod heeft uitgevaardigd.[74]

Het langer dan 12 opeenvolgende maanden laten leegstaan van een woning vormt een overtreding van de Huisvestingscode. Deze overtreding wordt ook bestraft met een boete. Het bedrag van de boete verandert in de loop van de tijd om de inertie van verhuurders tegen te gaan: het bedraagt 500 euro per strekkende meter gevel, vermenigvuldigd met het aantal onbezette verdiepingen en het aantal jaren dat het pand leegstaat.[75] De bedragen kunnen voor de meeste eigenaars al snel ontmoedigend werken.

74. De tekst geeft aan dat het besluit tot sluiting dient als trigger voor de procedure voor leegstaande woningen. Een woning wordt gesanctioneerd wegens leegstand wanneer zij meer dan 12 maanden leegstaat. Die termijn zou dus kunnen beginnen op de dag van het DGHI-besluit.

75. Brusselse Huisvestingscode, art. 20.

Met een rechtstreekse en systematische link tussen de gesloten en geïnventariseerde ongezonde woningen en de boetes voor leegstand, zorgt het Gewest voor samenhang en continuïteit van de sancties en vermijdt het mogelijke vertragingsmaneuvers van de eigenaars.

Tot het einde

Boetes – voor ongezonde of leegstaande woningen – zijn bedoeld om verhuurders aan te zetten tot renovatie. Om een einde te maken aan de straffeloosheid moet men echter tot het einde van de procedure kunnen gaan – om de verschuldigde bedragen daadwerkelijk terug te vorderen. Dit is van essentieel belang om een duidelijk signaal te geven aan alle verhuurders.

Sinds 2013 is Brussel Fiscaliteit verantwoordelijk voor de vervolging van wanbetalers; voorheen was de federale administratie hiervoor verantwoordelijk. Ondanks deze overdracht blijft de inning van onbetaalde schulden te laag.[76] Brussel Fiscaliteit verklaart dat het werkt met deurwaarders en via betekening van betalingsbevelen. In geval van leegstand voorziet de Huisvestingscode in de mogelijkheid van onroerendgoedprocedures, met inbegrip van de openbare verkoop van eigendom in geval van wanbetaling. De minister van Financiën lijkt terughoudend te staan tegenover het inleiden van een dergelijke procedure, die hij als 'langdurig en duur' bestempelt.[77] Maar wat heeft het voor zin sancties te hebben zonder ze tot het einde toe uit te voeren? De boodschap aan verhuurders moet duidelijk zijn. Zonder doeltreffende veroordeling lopen verhuurders die slechte accommodatie blijven verhuren, en die waarschijnlijk het meest geneigd zijn strategieën te bedenken om hun verplichtingen te ontlopen, het risico in hun keuzes gesterkt te worden.

Gebruik van alle instrumenten: gedwongen verkoop en recht van voorkoop

Ja, het moet mogelijk zijn slechte huisbazen meedogenloos te vervolgen door de verkoop van woningen af te dwingen. Maar om te voorkomen dat eigendommen worden opgekocht door investeerders die ze renoveren maar onbetaalbare huren vragen, moeten openbare vastgoedoperatoren de mogelijkheid krijgen ze op te kopen.

76. In 2014 maakte de DGHI in zijn jaarverslag melding van deze bevoegdheidsoverdracht en had het hoge verwachtingen op het gebied van de inzameling. Aangezien de algemene bevoegdheden van de gewestelijke belastingadministratie aanzienlijk zijn toegenomen (bv. overname van de onroerende voorheffing en de verkeersbelasting), moesten prioriteiten worden vastgesteld. Als gevolg daarvan hebben dossiers die als minder prioritair worden beschouwd, vertraging opgelopen. In 2018-19 waren slechts 6 ambtenaren belast met de invordering van dossiers die door derden werden doorgegeven, terwijl deze derden 25 diensten vertegenwoordigden (diensten die extern zijn aan Brussel Fiscaliteit). Wij beschikken niet over informatie over de inning van boetes voor woningen die niet aan de voorschriften voldoen, maar voor onbewoonde woningen lijkt de situatie zich gunstig te ontwikkelen.
Bronnen: Brussels parlement, verslag van de commissie Financiën en algemene zaken, 26/10/2020, n° 21, pg. 50-53 ; Brussels parlement, verslag van de commissie Financiën en algemene zaken, 05//07/2021, n°169, pp.1-3 en schriftelijke vraag betreffende de inkomsten van boetes in het kader van de Huisvestingscode, vraag n°446, 21/01/2021.

77. Commissie Financiën en algemene zaken van 20/10/2020. Op.cit., p.52.

De mogelijkheden zijn er. De overheden kunnen het recht van voorkoop gebruiken, d.w.z. bij voorrang een te koop aangeboden goed verwerven, onder de voorwaarden en tegen de prijs die tussen de partijen in een compromis zijn vastgesteld. Het Gewest heeft 18 voorkoopgebieden vastgelegd[78], maar maakt slechts in zeldzame gevallen (ongeveer 5 aankopen per jaar) gebruik van dit recht van voorkoop.[79] Het mechanisme moet dynamischer worden gemaakt. Waarom niet meer mikken op ongezonde eigendommen? Er zou van een echte samenhang sprake zijn indien de woningen die gedwongen worden verkocht in de openbare sfeer zouden worden gerecupereerd om er conforme en sociale huisvesting van te maken.[80]

78. Het plan is om het recht van voorkoop te veralgemenen, met de bedoeling om eigendommen voor te behouden voor de bouw van openbare woningen. Dit uitgebreide recht van voorkoop zal naast de huidige regeling blijven bestaan, maar zal alleen gelden voor eigendommen van een bepaalde omvang en kan alleen worden uitgeoefend voor de ontwikkeling van nieuwe sociale huisvestingsprojecten. Goedkeuring in 1e lezing van het voorontwerp van ordonnantie inzake het vastleggen van een algemene perimter van voorkoop in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening?

79. Advies GOC Voorontwerp Ordonnantie Voorkooprecht (crd-goc.be).

80. Het voorkooprecht heeft een zwak punt: het is beperkt tot een optie van prioritaire aankoop en biedt geen antwoord op de inflatoire logica die de waarde van eigendom en grond dicteert. De huizen waarover het hier gaat, zijn aan renovatie toe, de prijzen zouden de gebreken kunnen weerspiegelen. En laten we niet vergeten dat eigenaren aansprakelijk zijn voor onbetaalde boetes… Wat is de limiet voor overheidsinvesteringen?

Strafrechtelijke sancties

Tegen ongezonde woningen worden in andere wetgevingen en andere regio's strafrechtelijke sancties toegepast op de meest onduldbare situaties, en dat met wisselend succes. Het is een keuze die ook vruchten kan afwerpen, zoals blijkt uit de dynamiek in Vlaanderen.

Huisjesmelkers

Sommige van de situaties waarmee we te maken hebben, zouden kunnen vallen onder de federale wetgeving inzake "huisjesmelkerij". Voor de toepassing van het begrip moet aan de volgende cumulatieve voorwaarden zijn voldaan: misbruik van de kwetsbaarheid van het slachtoffer en abnormaal profijt trekken van de huur in omstandigheden die onverenigbaar zijn met de menselijke waardigheid.[81] Dit delict is sinds 2005 in het strafrecht opgenomen[82] en wordt nog steeds zeer zelden bestraft. In de eerste plaats omdat de voornaamste slachtoffers, namelijk mensen zonder papieren, geen klacht bij de politie indienen. De politie heeft de laatste jaren echter tussen 150 en 200 gevallen per jaar geregistreerd (tussen 40 en 50 voor Brussel).[83] Maar de veroordelingen zijn marginaal: 22 veroordelingen in 2018 en 14 in 2019 op Belgisch niveau.[84] Actoren en waarnemers verklaren deze cijfers door lange en ingewikkelde procedures, moeilijkheden bij het bewijzen van de overtreding, maar ook rechters die terughoudend zijn bij het opleggen van sancties zoals het in beslag nemen van de goederen van de verhuurder…[85]

Stedenbouwkundige overtredingen

Stedenbouwkundige overtredingen daarentegen betreffen met name bouwwerken die zonder vergunning zijn opgetrokken of woningen die buitensporig en illegaal zijn verkaveld. Deze situaties vallen vaak samen met ongezonde en onveilige toestanden. Deze overtredingen kunnen (of moeten) ook strafrechtelijk worden vervolgd (boetes tot 25.000 euro, gevangenisstraf).[86] Ook hier zijn de sancties meer een kwestie van wetgevingstheorie dan van vervolgingspraktijk. De bevindingen zijn in alle drie de regio's dezelfde: er worden zeer weinig vervolgingen geregistreerd. De redenen voor dit gebrek aan succes zijn waarschijnlijk dezelfde als die welke zijn vastgesteld in het kader van de wetgeving tegen huisjesmelkers.[87]

Vlaanderen: strafrechtelijke procedure op basis van de Wooncode

De Vlaamse Wooncode voorziet in strafrechtelijke sancties in geval van niet-naleving van de bewoonbaarheidsnormen van de Wooncode.[88] Dit kan leiden tot veroordelingen. Wat het verschil lijkt te maken is de betrokkenheid van het Gewest en de openbare aanklagers bij de procedure. De prioriteiten van het strafrechtelijk beleid van de Vlaamse regering worden opgesomd in een voor de parketten bindende omzendbrief; de strijd tegen ondermaatse huur via de strafrechtelijke behandeling van minimale woonkwaliteitsnormen wordt erin opgesomd.[89] De Vlaamse gewestelijke administratie is bevoegd om zaken op te zetten en op te

81. "Met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met geldboete van vijfhonderd euro tot vijfentwintigduizend euro wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de [1 de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid]1 door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid [2 …]2. De boete wordt zo veel keer toegepast als er slachtoffers zijn." Strafwetboek,art. 433 décies.

82. Vóór deze datum was het strafbare feit beperkt tot verhuurders die verhuurden aan huurders die illegaal in het land waren en viel het onder de regeling mensenhandel en -smokkel.

83. 207 in 2017; 145 in 2018; 196 in 2019; 154 in 2020. Bronnen: Federale politie, criminaliteitsstatistieken (federalepolitie.be).

84. Schriftelijke vraag n° 7-949 (senate.be).

85. Nathalie Cobbaut, "Enquête sur les marchands de sommeil", *alter échos*, februari 2011.

86. Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening (BWRO), art. 306.

87. Het project ILHO dat door de gemeente Schaarbeek is ontwikkeld, is gericht op de bestrijding van huisjesmelkers en illegale verkavelingen. De samenwerking van verschillende gemeentelijke diensten maakt het mogelijk om gedocumenteerde operaties en inbreukverslagen uit te voeren. De dossiers worden echter al te vaak gesloten zonder follow-up door het parket. In sommige gevallen wordt de zaak na enkele jaren zonder gevolg afgesloten, waarbij het adres problematisch blijft en het werk voor de gemeente helemaal opnieuw moet worden beginnen. Cf. interview met ILHO agenten, 8/9/2021.

88. De Code wallon de l'habitation durable (logement) (wallonie.be) voorziet in strafrechtelijke sancties tegen verhuurders die in overtreding zijn. Het mechanisme wordt weinig gebruikt. De administratieve boete is in 2012 in het Waalse wetboek opgenomen. Het is gericht op het opnieuw verhuren van eigendommen die niet mogen worden verhuurd. Sinds 2015 kan de administratieve geldboete door de administratie worden opgelegd zonder dat de zaak aan het parket moet worden voorgelegd.

89. Omzendbrief col 04/2019 – (om-mp.be). Sommige parketten zijn actiever dan andere. Onderhoud met Tom Vandromme, Universiteit Antwerpen, 13/10/2021.

volgen, beschikt over gemachtigde inspecteurs en werkt nauw samen met de parketten.
De administratie maakt geen melding van moeilijkheden om de inbreuk te bewijzen.
Wij constateren ook dat de verzoekschriften betrekking hebben op de herstelling van woningen, met sancties in geval van niet-uitvoering. Dit garandeert echte renovaties en beperkt het gevoel van straffeloosheid van deze recalcitrante verhuurders.[90]

Hoe werkt het?
Prioriteiten van de huisvestingsinspectie bij strafrechtelijke procedures:
– Onbewoonbare woningen die opnieuw werden verhuurd
– Woningen met ernstige risico's voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners
– Gebouwen die ongeschikt zijn voor bewoning (bv. kelders, werkplaatsen, garages)
– Illegaal verkavelde woningen
– Multi-eigenaar en recidivisten

Procedure:
– Onderzoek door regionale inspecteurs met opsporingsbevoegdheid (huiszoekingen...)
– Proces-verbaal en herstelvordering gericht aan de eigenaar en parket
– Wanneer het parket vervolging instelt, kan de rechter herstel (te nemen maatregelen, termijn, dwangsommen) of afbraak gelasten, gevangenisstraffen opleggen (zeldzaam), boetes opleggen (tussen 500 en 100.000 euro).
– Indien de maatregelen niet worden uitgevoerd, kan de gemeente in de plaats treden van de in gebreke blijvende verhuurder en alle gemaakte kosten terugvorderen.
– Veroordelingen tot herstel (of afbraak) en boetes worden in een register opgenomen. Het goed wordt pas uit de inventaris geschrapt nadat alle herstellingen zijn uitgevoerd en na een opvolgingscontrole door de gewestelijke administratie. De verplichting rust op de nieuwe koper in geval van verkoop van het onroerend goed.[91]

Uitvoering (gegevens 2019)[92]:
– 446 gebouwen "geverbaliseerd", voor 1.389 woningen.
– 404 herstelvorderingen die aan verhuurders worden opgelegd en aan het parket worden toegezonden.
– 100 strafrechtelijke veroordelingen door het parket (een deel van de verhuurders voert de werkzaamheden uit na de herstelvordering, waarbij de woningen vervolgens aan de eisen voldoen tijdens de hoorzitting voor de rechter).[93]
– 268 gebouwen gerenoveerd (voor 463 woningen)[94].
Mediatiseren van de veroordelingen wordt gebruikt als afschrikmiddel.[95]

90. Onderhou met Dorien Van Cauwenberge, Agentschap Wonen-Vlaanderen, 21/09/2021 en Tom Vandromme, op.cit.

91. Register van herstelvorderingen | Wonen Vlaanderen. Het register telde 1207 gebouwen op 26/02/2021.

92. jaarverslag_wonen-vlaanderen_2020.pdf (wonenvlaanderen.be) en Jaarverslag Wonen-Vlaanderen 2019 (wonenvlaanderen.be).

93. Onderhoud met Dorien Van Cauwenberge, op.cit.

94. Daarbij komen 171 woningen die zijn verwijderd of gesloopt en 61 die een andere dan een woonfunctie hebben gekregen.

95. Bijvoorbeeld: Man verhuurde jarenlang onbewoonbare woning (Wevelgem), *Het Nieuwsblad*; Steeds meer woningen in Vlaanderen onbewoonbaar verklaard, Binnenland *hln.be.*

RENOVEREN IN HET KORT

1

» De door de DGHI gecontroleerde woningen blijven te vaak niet gerenoveerd, bij gebrek aan follow-up, middelen of voldoende dwingende sancties.

2

» De voorstellen van de BBRoW om herstellingen te stimuleren:
– Voorstellen van een nauwe technische follow-up aan verhuurders om de verschillende noodzakelijke werken te organiseren.
– Het gebruik van regionale premies en het beheer van de gerenoveerde woningen via de SVK's aanmoedigen.
– Het openbaar beheerrecht gebruiken om de woningen te renoveren en te verhuren tegen sociale voorwaarden.
– Huisbazen strenger straffen en doorzetten. Sancties moeten altijd een tweeledig doel hebben: een duidelijk signaal geven aan alle verhuurders (geen straffeloosheid meer) en leiden tot een doeltreffende herstelling van de woningen.

4 HER-HUISVESTING

EEN VERLAMMENDE KWESTIE

Het gebrek aan vooruitzichten voor de herhuisvesting van huurders is ongetwijfeld een van de ernstigste knelpunten in de strijd tegen slechte huisvesting. Zonder herhuisvesting houdt elke actie – of die nu door de huurder of door een derde wordt ondernomen – een aanzienlijk risico in dat de huishoudens buiten worden geplaatst. We moeten verder kunnen gaan dan het alternatief tussen slechte huisvesting en geen huisvesting...

Verplichting van middelen, niet van resultaat

In de Huisvestingscode heeft het Gewest de verantwoordelijkheid voor de herhuisvesting overgedragen aan de gemeenten. Waar de controle- en sluitingsbesluiten tot de exclusieve bevoegdheid van de DGHI behoren, is het aan de burgemeesters om ze uit te voeren, d.w.z. de woningen te sluiten en alternatieve woonruimte te vinden voor de uitgezette personen. Een keuze die in 2003 bij de sommige lokale verkozenen tot tandengeknars leidde.[96]

Maar de aan het lokale niveau opgelegde verplichting blijft zeer theoretisch. De burgemeester moet – met alle openbare vastgoedoperatoren van de gemeente – op zoek gaan naar woningen, maar hij garandeert niet dat hij die zal vinden. Hij is niet verplicht dat te doen. En vaak vindt hij er geen, althans niet op het moment dat het verhuurverbod wordt uitgevaardigd.[97] Mensen blijven dan in onbewoonbaar verklaarde woningen bij gebrek aan een alternatief. Administratieve uitzettingen ten gevolge van een DGHI-beslissing zijn inderdaad zeldzaam: “Een onbewoonbaarheidsbesluit wordt zelden uitgevaardigd, gezien de vele situaties die dit zouden rechtvaardigen. Als ze worden uitgevaardigd, leiden ze zeer zelden tot een daadwerkelijke uitzetting. Dit lage aantal administratieve uitzettingen in verhouding tot het aantal ongeschikte woningen in Brussel getuigt van een onderbenutting van het systeem door de autoriteiten met het oog op de nadelige gevolgen voor de uitgezette personen.”[98]

In 2013, tijdens de hervorming van de Huisvestingscode, werd een beroep gedaan op de BGHM om zich aan te sluiten bij de herhuisvestingsinspanningen van de burgemeesters. Met 50.000 huishoudens op de wachtlijst en een zeer geringe jaarlijkse productie is het gemakkelijk voor te stellen dat haar intrede in de strijd de zaken niet fundamenteel heeft veranderd.

96. Brussels parlement, verslag namens de commissie huisvesing en stadsvernieuwing, ontwerp ordonnantie Brusselse Huisvestingscode, 1 juli 2003. Bijvoorbeeld “M. *Vincent De Wolf affirme que, puisque la Région a la même compétence que le bourgmestre en matière d’expulsion, c’est à la Région de faire ses propres expulsions(...). En effet, l’intervenant estime indélicat que ce soit une autre autorité, qui n’a pas participé à la décision, qui doive exécuter celle-ci en faisant le sale travail.”*

97. Brusselse Huisvestingscode, art. 12: Aan huurders wier woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een verhuurverbod dat ten uitvoer werd gelegd door de burgemeester, dient een herhuisvestingsvoorstel te worden overgemaakt en dit ten laatste op het moment van de uithuiszetting, naargelang de beschikbaarheid en volgens de volgende procedure. Allereerst, controleert de burgemeester of er op het grondgebied van zijn gemeente een woning beschikbaar is onder de huurwoningen van de verschillende openbare vastgoedoperatoren. Bij gebrek aan beschikbaarheid, gaat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over tot dezelfde oefening, maar dit op gewestelijke schaal. In het in artikel 7 § 5 bedoelde geval, dient het in het vorige lid bedoelde voorstel te worden geformuleerd in de maand van de uithuiszetting.

98. Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie, Thematisch rapport “Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest”, pg. 41.

Bovendien geeft de Code (art. 12) prioritaire toegang tot sociale huisvesting aan huurders die hun ongeschikte woning moeten verlaten. De maatregel neemt de vorm aan van 5 voorkeurrechten. Een kwart van de aanvragers op de wachtlijst heeft meer dan 15 voorkeurrechten. Degenen die in 2020 een sociale woning toegewezen hebben gekregen, hebben gemiddeld 16 voorkeurrechten. Voor grote gezinnen (eenheden met meer dan 5 slaapkamers) is het gemiddelde 24.[99] De 5 voorkeurrechten garanderen geen toegang tot sociale huisvesting, maar kunnen wel een paar jaar wachttijd besparen. Zij fungeren alleen als springplank voor huishoudens die reeds een behoorlijk aantal punten hebben vóór de tussenkomst van de DGHI. Een kwart van de huishoudens die door de sociale dienst DGHI werden gevolgd, kon na een huurverbod opnieuw in een sociale woning worden ondergebracht.

Bovendien zijn deze 5 voorkeurrechten slechts gedurende een beperkte periode geldig. Ze worden toegekend voor 3 maanden, met mogelijkheid tot verlenging. De administratie kan per geval het 'voordeel' van maand tot maand verlengen, afhankelijk van de voortgang van het zoeken naar huisvesting. Wij vinden de logica achter deze einddatum voor voorkeurrechten moeilijk te begrijpen. Zolang het huishouden er niet in geslaagd is sociale huisvesting te integreren, is de voorkeur gerechtvaardigd en moet deze gehandhaafd blijven.

99. Brussels parlement, antwoord van N. BEN HAMOU op schriftelijke vraag n°633, 12/07/2021.

100. Een impuls voor transithuisvesting, Analyse BBRoW, Inspirerende gemeentelijke initiatieven, Medium, 2018.

101. Bronnen: Monitoring van de publieke woonprojecten, Perspective, 2021 en Woningenplan 2019-2024, Brussel Stad.

Transitwoningen en andere types

Als we aan herhuisvesting denken, denken we spontaan aan transitwoningen. Op het niveau van de Brusselse gemeenten en OCMW's zijn er ongeveer 250, ongelijk verdeeld over het grondgebied.[100] De stad Brussel en haar OCMW nemen een unieke positie in ten opzichte van de omliggende gemeenten met 80 transitwoningen. Dit toont aan hoe weinig de anderen hebben.

Met deze balans kunnen zelfs de jaarlijkse sluitingen door de DGHI niet worden opgevangen, te meer daar de burgers die het slachtoffer zijn van ongezonde woningen niet de enige gegadigden zijn voor het betrekken van deze kleine voorraad woningen. Zij dienen ook voor andere vormen van onzekerheid of andere kwetsbaarheden.

Het aanbieden van tijdelijke huisvesting aan gezinnen die al veel te lijden hebben gehad en die meestal niet over de financiële middelen beschikken om aan het eind van hun verblijf naar iets anders over te stappen, is echter een punt van zorg. Het probleem met transithuisvesting, een standaardoplossing, is dat deze regelmatig op doodlopende wegen uitkomt. Verondersteld om beurtelings huishoudens te kunnen huisvesten, raakt het uiteindelijk verzadigd door het gebrek aan vooruitzichten voor de bewoners.

In de gemeenten zijn er echter niet alleen transitwoningen. Er zijn ook huurwoningen, waarvoor de regels van het huurcontract gelden, zoals in de particuliere sector. Ze worden echter goedkoper verhuurd dan op de privémarkt. Sommige hebben gesocialiseerde huurprijzen. Ook hier zijn de gemeenten niet gelijk. Sommige hebben veel woningen – zoals de stad Brussel en haar OCMW weer (ongeveer 5.500 woningen) of Sint-Gillis (bijna 1.000 woningen) – andere minder.[101] Er is echter weinig overlapping tussen deze vastgoedstrategie, die gedeeltelijk gericht is op de huisvesting van de middenklasse, en het beleid van herhuisvesting van slachtoffers van ongezonde woningen. Bij het beheer van gemeentelijke eigendommen worden politieke keuzes gemaakt.

In de SVK-sector kan transithuisvesting uiteindelijk leiden tot een duurzamere oplossing. Bij de gemeenten en OCMW's is er geen verband tussen transitwoningen en de gemeentelijke voorraad als die bestaat.

Omgaan met huurprijzen op de particuliere markt

Bij gebrek aan sociale of openbare huisvesting zijn gezinnen met een laag inkomen gedwongen zich tot de particuliere markt te wenden. Een markt waarvan de prijzen voortdurend stijgen. Het verslag van de DGHI over de sociale diensten illustreert deze realiteit: 60% van de huishoudens wordt na sluiting van hun woning opnieuw op de particuliere markt gehuisvest.[102]

Er bestaat steun om te helpen met particuliere huurprijzen. Het Gewest kent huurtoelagen toe aan arme gezinnen, maar zonder het echte probleem van de explosie van de prijzen op de particuliere markt aan te pakken... Eind 2021 is in Brussel een nieuw huurtoeslagsysteem in werking getreden.[103] Centraal staat een huurtoelage die gedurende 10 jaar wordt toegekend aan huishoudens met een laag inkomen terwijl zij wachten op een sociale woning. Het systeem is administratief vereenvoudigd en heeft een nooit eerder geziene omvang (13.000 potentiële begunstigden).

Er is ook voorzien in een aanvullend mechanisme voor tijdelijke bijstand aan bijzonder kwetsbare doelgroepen met dringende huisvestingsbehoeften. Dit omvat huurders waarvan de ongezonde woning door de DGHI is gesloten. Maar niet degenen waarvan de woningen minder ernstige gebreken vertonen en waarvoor de verhuurders zijn aangemaand tot reparatie. De BBRoW betreurt dit. In het laatste geval is de woning niet in overeenstemming met de voorschriften en moet de huurder hulp kunnen krijgen om de woning te verlaten.

102. DGHI, jaarverslagen, op.cit.

103. Voor meer details over de twee systemen: allocations-loyer : plus simples et mieux pensees – RBDH (rbdh-bbrow.be).

104. Brusselse Huisvestingscode, art. 12.

NIEUWE PERSPECTIEVEN

Meer beroep doen op het woningpark van gemeenten en OCMW's en van alle openbare verhuurders

"Een huurder die verplicht is een woning te verlaten die niet of niet meer aan deze eisen voldoet, heeft bij voorrang recht op toegang tot een door de overheid beheerde woning." [104]

Dit is het eerste perspectief dat in de Huisvestingscode wordt overwogen om het probleem van de herhuisvesting aan te pakken. In feite is dit voornemen beperkt tot sociale huisvesting (5 voorkeurrechten), terwijl de Huisvestingscode alle openbare verhuurders uitnodigt om deel te nemen aan de herhuisvesting van huishoudens die te kampen hebben met ongezonde woningen. De regering heeft nooit richtlijnen opgesteld voor de andere overheidsoperatoren (SVK's, gemeenten, OCMW, Woningfonds, enz.).

De gemeenten (en OCMW's) hebben toewijzingsregels opgesteld voor hun woningbestand. Ongeveer de helft van hen geeft voorrang aan huishoudens die ongezonde huisvesting verlaten door hen voorrangspunten toe te kennen. Noch Brussel, noch Sint-Gillis – de twee gemeenten met de meeste woningen – staan op de lijst. Dit beperkt de reikwijdte van de maatregel en de mogelijkheden voor herhuisvesting. [105]

Dezelfde opmerkingen gelden voor de sector van de sociale verhuurkantoren (ongeveer 8.000 woningen): sommige richten zich op de slachtoffers van de ongezonde woningen, andere houden zich bezig met andere noodsituaties. Het Woningfonds voert voor zijn component "huurhulp" (ongeveer 1.500 woningen) evenmin een beleid dat gericht is op het toewijzen van de woning voor personen die een ongezonde woning moeten verlaten.

Wij pleiten ervoor dat alle openbare, gewestelijke en gemeentelijke vastgoedoperatoren deelnemen aan de herhuisvesting van gezinnen die gedwongen worden ongezonde woningen te verlaten, door hen voorrang te geven bij de toewijzing van degelijke en betaalbare woningen.

Wij concentreren ons op gemeenschappelijke huisvesting om twee belangrijke redenen. Het is de taak van de burgemeesters om alles in het werk te stellen om herhuisvestingsoplossingen aan te bieden aan gezinnen die gedwongen worden onveilige huisvesting te verlaten. Het zou dan ook voor de hand moeten liggen om te zoeken naar mogelijkheden in het gemeentelijke woningbestand. Dit is des te meer het geval omdat deze laatste gedeeltelijk betaalbaarder zouden moeten worden voor de huurders dankzij de socialisatie van de huurprijzen voor gemeentewoningen. [106]

102. DGHI, jaarverslagen, op.cit.

103. Voor meer details over de twee systemen: allocations-loyer : plus simples et mieux pensees – RBDH (rbdh-bbrow.be).

104. Brusselse Huisvestingscode, art. 12.

105. Het gaat om middelgrote woningparken: het OCMW van Brussel, en in het bijzonder de woningparken van Elsene en Anderlecht.

106. Nawal Ben Hamou | Socialisering van openbare huisvesting – Lancering van 2 pilootprojecten en Analyse-BBRoW-Hervorming van de huurtoelage (rbdh-bbrow.be).

Vermenigvuldigen van overgangsoplossingen

Zoals wij hebben gezegd, is het inderdaad duurzame en betaalbare huisvesting die precaire gezinnen in staat zal stellen de armoedige woningmarkt te verlaten. Maar kunnen we zonder overgangsoplossingen? Op dit moment is het moeilijk om zonder te kunnen. Transithuisvesting is, theoretisch althans, iets meer beschikbaar dan permanente openbare huisvesting (hoewel het geen noodhuisvesting is). [107] Bovendien kan het van essentieel belang zijn om renovatieprogramma's en openbaar beheerrecht te vergemakkelijken.

Transit is een optie die op lokaal niveau moet worden ontwikkeld. Gemeentelijke overheden zijn in een sleutelpositie om het verlies van huisvesting te beheren, en sommige hebben geen dringende of tijdelijke huisvestingsmogelijkheden. Alle 19 gemeenten moeten een deel van hun eigen voorraad voor transithuisvesting bestemmen en alles in het werk stellen om dit uit te breiden. Om een doodlopende weg te vermijden, is het van essentieel belang te denken aan geïntegreerde regelingen, waarbij wordt geïnvesteerd in de renovatie van woningen, in sociale begeleiding en waarbij de duurzame huisvestingssector wordt betrokken. [108]

Vergroting van de onthaalcapaciteit van de publieke huisvesting = vergroting van de publieke huisvesting

Voorrang bij de toegang tot openbare huisvesting heeft alleen zin als er woningen zijn die kunnen worden toegewezen. Dit lijkt vanzelfsprekend, en dat is het ook, maar de resultaten van de openbare productie van de laatste jaren dwingen ons dit te onthouden. Het voortzetten en intensiveren van de productie van sociale huisvesting is de prioriteit. [109]

De gemeenten moeten ook hun voorraad uitbreiden, zij hebben daartoe de mogelijkheid. Dit is een van de assen van het noodplan voor huisvesting. Het berust op de betrokkenheid van de plaatselijke autoriteiten bij de productie van betaalbare huisvesting, door hen te steunen met specifieke subsidies voor de aankoop en renovatie van gebouwen (actie 4), maar ook via het sluiten van regionale/gemeentelijke huisvestingscontracten (actie 10). Onder de opdrachten

107. **Een transitwoning** is in de Huisvestingscode summier gedefinieerd door twee karakteristieken : de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en voor een maximumduur van 18 maanden. **De noodwoning (of doorgangswoning)** wordt niet gedefinieerd in de Huisvestingscode. Door de federale overheidsdienst de POD Maatschappelijke Integratie wordt het omschreven als "een woning die het OCMW voor een korte periode verhuurt aan mensen die zich in een noodsituatie bevinden."

108. Dit is bijvoorbeeld de keuze die de gemeente Molenbeek heeft gemaakt. Zij heeft een duidelijk omschreven beleid inzake tijdelijke huisvesting ontwikkeld, waarin noodhulp, transithuisvesting en herhuisvesting worden gecombineerd. Meer info: Een impuls voor transithuisvesting, Analyse BBRoW, Inspirerende gemeentelijke initiatieven, Medium, 2018.

109. De productie van sociale huisvesting in Brussel-BBRoW (rbdh-bbrow.be).

die via deze contracten aan de gemeenten worden toevertrouwd, vinden we het vergemakkelijken van de sociale productie op het gemeentelijk grondgebied, het verwerven van woningen en gronden (...) naast de strijd tegen de leegstand en de actieve ontwikkeling van het openbaar beheerrecht.

De gewestelijke grondregie is ook een actor die actiever moet deelnemen aan de ontwikkeling van oplossingen voor herhuisvesting. Zij heeft dit gedaan door in 2021 twee aankopen voor transithuisvesting te doen. De dynamiek moet worden voortgezet om het regionale transitaanbod uit te breiden. De Régie is een van de actoren die het openbaar beheerrecht op gang kunnen brengen. Volgens de Huisvestingscode moeten de woningen die in openbaar beheer worden genomen in de eerste plaats worden bestemd voor "huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting".

Mensen zonder papieren: oproep tot regularisatie

Mensen zonder papieren hebben geen toegang tot de genoemde herhuisvestingsmogelijkheden. Geen toegang tot sociale huisvesting, geen toegang tot andere openbare woningen, geen herhuisvestingstoelage.

In Frankrijk blijkt uit de rechtspraak dat de verplichting tot herhuisvesting geldt voor alle bewoners van gebouwen die niet mogen worden verhuurd, en zonder onderscheid "naargelang de buitenlandse bewoner zich al dan niet in een onregelmatige situatie bevindt".[110] Het recht op huisvesting is een fundamenteel recht. Ook in Frankrijk worden sommige gezinnen zonder papieren ondergebracht bij openbare operatoren nadat zij een ongezonde woning hebben verlaten. Indien zij geen conventionele huurovereenkomst kunnen sluiten, worden tijdelijke huurovereenkomsten aangeboden. Deze optie zou in Brussel moeten worden onderzocht, aangezien de Brusselse openbare vastgoedmaatschappijen de mogelijkheid hebben om tijdelijke gebruiksovereenkomsten te sluiten voor woningen die op renovatie wachten.[111]

Maar we moeten verder kunnen gaan, want we kunnen niet accepteren dat de enige antwoorden die we kunnen bieden aan de voornaamste slachtoffers van ongezonde woningen beperkt blijven tot noodopvang of tijdelijke oplossingen in niet-gerenoveerde woningen. Zonder regularisatie is het onmogelijk om fatsoenlijk te leven, is het onmogelijk om toegang te krijgen tot fatsoenlijke huisvesting.[112]

110. Décision n° 2016-581 QPC du 5 octobre 2016 | Conseil constitutionnel (conseil-constitutionnel.fr).
Voor andere elementen van de Franse jurisprudentie :
Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 septembre 2012, 11-18.073, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
Habitat indigne : note de jurisprudence sur le relogement des étrangers en situation irrégulière dans les opérations d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne : Anil, analyses juridiques et jurisprudence.

111. Brusselse Huisvestingscode, art.41 en 67.

112. Mensen zonder papieren en huisvesting, analyse BBRoW 2020 en Cahier du mal logement des personnes sans-papier (fondation-abbe-pierre.fr).

Slachtoffers maar nog steeds verdachten

Woningen die gesloten zijn, maar ondanks het verbod opnieuw verhuurd worden, zijn een realiteit in Brussel. Dit is duidelijk een geval van gewetenloze verhuurders, die met het huidige systeem niet buiten spel kunnen worden gezet. De straffen tegen deze verhuurders moeten worden verhoogd.

Anderzijds kunnen wij niet tolereren dat de huurders van deze gevaarlijke woningen worden gesanctioneerd. Dit is wat er vandaag gebeurt. De sociale steun van de DGHI (huurtoelage en 5 voorkeurrechten voor sociale huisvesting) wordt alleen toegekend aan de eerste klager. Een tweede klacht voor dezelfde woning zal niet gepaard gaan met enige herhuisvestingssteun. Het is een echte vicieuze cirkel, huurders zijn nog terughoudender om een klacht in te dienen, verhuurders die recidivisten zijn, maken zich geen zorgen.[113]

De reden voor deze voorzorgsmaatregel is het veronderstelde risico dat huurders vrijwillig zouden kiezen voor gesloten woningen om zo een vergoeding te krijgen... Andere maatregelen zijn erop gericht te voorkomen dat huurders "misbruik maken" van de "voordelen". Zo worden de 5 voorkeurrechten voor sociale huisvesting sinds 2013 niet meer automatisch aan huurders toegekend, er moet eerst worden nagegaan of zij niet verantwoordelijk zijn voor de gebreken in de woning.[114] Deze vermoedens van frauduleus gedrag zijn hypothetisch, bijzonder moeilijk aan te horen, en staan in geen enkele verhouding tot de ervaren noodsituaties.

113. Convivence/Samenleven, UITDAGINGEN IN DE STRIJD TEGEN ONBEWOONBAARHEID – STANDPUNT VAN EEN ACTOR OP HET TERREIN » in Gekruiste Blikken "Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties" - Brussels armoederapport 2018, Gemeenschappelijke gemeenschapscommissie, Brussel 2018, pg. 31 Gekruisde blikken.

114. Brusselse Huisvestingscode, art.12.

HERHUISVESTING IN HET KORT

1

» Het ontbreken van een herhuisvestingsoplossing verlamt alle acties ter bestrijding van de ongezonde woningen.

2

» Er bestaan oplossingen om de herhuisvesting van de betrokken huishoudens te vergemakkelijken:
– Prioriteit geven aan de toegang tot alle openbare, gemeentelijke en regionale woningen voor gezinnen die gedwongen worden ongezonde huisvesting te verlaten;
– Meer transithuisvesting bij de gemeenten en het Gewest;
– Openstelling voor mensen zonder papieren en regularisatie.

CONCLUSIE

Sinds zijn oprichting in 2003 heeft de DGHI (Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie), een centrale figuur in het regionale overheidsoptreden tegen slechte huisvesting, ongeveer 7.800 woningen geïnspecteerd, waarvan na onderzoek 99% niet-conform bleek te zijn en dus niet voldeed aan de verplichtingen van de huisvestingscode. De DGHI slaat bijna elke keer de spijker op zijn kop.

De 7.800 woningen vertegenwoordigen echter een miniem deel van het huurbestand in Brussel, nauwelijks 2%. De weinige indicatoren die het mogelijk maken de staat van de huisvesting te evalueren, een onvolmaakte statistiek, geven niettemin een glimp van een realiteit die de slagvaardigheid van de DGHI te boven gaat, ondanks het PUL (Noodplan voor Huisvesting) en de recente vrijmaking van financiële middelen om het personeel te verdrievoudigen. De uitbreiding van het personeelsbestand is uiteraard een gelegenheid die moet worden aangegrepen om de DGHI in staat te stellen bepaalde werkpunten die wij in deze studie hebben onderzocht, in te zetten of te herschikken.

Het Brusselse systeem legt een zware last op de huurders. De 7.800 onderzochte woningen komen er voor het overgrote deel na hun klachten. Dit zijn mensen die het hebben aangedurfd hun woonomstandigheden bekend te maken, daarbij een reactie van de verhuurder riskerend. Maar hoeveel doen dat niet en zullen dat ook nooit doen uit angst om eruit gegooid te worden?

Deze strategie, die bijna uitsluitend is gericht op het verzoek van een huurder – de DGHI neemt af en toe ook wel eigen initiatief – heeft tot gevolg dat sommige verhuurders die de wet overtreden nooit ter verantwoording worden geroepen. Dit is onaanvaardbaar.

Wij horen dat de regering de strijd tegen de ongezonde woningen wil opvoeren en wij kunnen dat alleen maar steunen, maar er moet iets anders worden gevonden, naast klachten, als manier om de woningen binnen te komen. Voor de BBRoW ligt de oplossing in de controlebezoeken op eigen initiatief die vermenigvuldigd moeten worden.

Enerzijds stellen wij voor de acties te concentreren op de woningen van verhuurders die in gebreke blijven, d.w.z. al hun verhuringen aan een systematische controle te onderwerpen, zodra een van hun woningen van de normen afwijkt. Als er in één woning sprake is van nalatigheid, is het waarschijnlijk dat de andere woningen hetzelfde lot ondergaan.

Anderzijds stellen we voor om ook meer bezoeken op eigen initiatief af te leggen aan vervallen gebouwen waar problemen zijn gemeld (en bevestigd) in bepaalde woningen. Dit soort operaties is al aan de gang bij de DGHI, maar in te discrete proporties om een verschil te maken. In feite gaat het erom het aantal controles uit te breiden door voort te bouwen op wat reeds bekend en problematisch is.

Een verhoging van het controlebezoeken doet ten minste twee essentiële vragen rijzen: in de eerste plaats de vraag welke middelen moeten worden ingezet. De wetgever heeft er in 2003 voor gekozen de uitsluitend de DGHI uitsluitend met controlebezoeken te belasten. De gemeenten, die in andere regio's van het land zeer betrokken zijn, werden er niet bij betrokken. De laatste jaren zijn er in de Brusselse gemeenten nieuwe projecten ontstaan om het fenomeen in te dammen (Schaarbeek met zijn ILHO-project, Anderlecht met zijn project Dignity en Molenbeek), waarbij gebruik wordt gemaakt van lokale bevoegdheden op het gebied van stedenbouw, openbare veiligheid en gezondheid. Er is gekwalificeerd en ervaren personeel op lokaal niveau; waarom zouden we hen niet directer betrekken bij het regionale mechanisme? We zouden kostbare tijd kunnen besparen en het aantal interventies kunnen verhogen.

Een andere uitdaging voor meer controle is de herhuisvesting. Een meer interventionistisch beleid kan leiden tot meer sluitingen van woningen. Nu al ondermijnt het gebrek aan herhuisvestingsoplossingen het hele systeem. Wij zien af van actie om erger te voorkomen en huurders uit te moeten zetten. Als er één dimensie van de strijd tegen de ongezonde woningen is waarop men zich moet concentreren, dan is het deze. Wij zijn van mening dat slachtoffers bij voorrang toegang moeten krijgen tot openbare huisvesting. De BGHM en sommige gemeenten doen dit reeds, maar niet op doortastende wijze, door enkele voorrangspunten toe te kennen die de wachttijden zullen verkorten. Anderen doen niet genoeg. Het is nodig om uit een vorm van fatalisme te stappen die het in kringetjes ronddraaien rechtvaardigt. Maar bij de openbare huisvesting, waarvan we in Brussel veel meer nodig hebben, liggen de prioriteiten elders bij andere doelgroepen.

Het gewestelijke grondregie die onlangs twee gebouwen heeft aangekocht om er transitwoningen te ontwikkelen, dankzij subsidies van het PUL, moet ook worden gemobiliseerd. Een regie wordt verondersteld een actief beleid te voeren om woningen te creëren, kansen te grijpen en onroerend goed ter beschikking te stellen ten behoeve van het regionale huisvestingsbeleid. Deze instelling moet uit de schaduw komen.

Mensen zonder papieren zijn heel vaak de eerste slachtoffers van slechte huisvesting. Het officiële discours, zowel regionaal als lokaal, dat de neiging heeft te suggereren dat er niets kan worden gedaan om hen te helpen herhuisvesten, is ondraaglijk. Het recht op huisvesting is een fundamenteel recht voor iedereen, met of zonder papieren. We zouden ons kunnen laten inspireren door het Franse model, waarbij (tijdelijke) herhuisvestingsoplossingen in de openbare sector beschikbaar worden gesteld om hen te helpen. Ook zouden wij verhuurders die in gebreke blijven, kunnen verplichten bij te dragen in de kosten van herhuisvesting, zonder dat zij naar de rechter hoeven te stappen. Dit is ook een optie in Frankrijk.

Als we een meer proactief beleid voor herhuisvesting nodig hebben, moeten we niet vergeten dat de DGHI ongeveer 300 woningen per jaar sluit. Er moeten dus andere middelen worden gebruikt.

Tot sommige sluitingen wordt onmiddellijk na het DGHI-bezoek besloten, wanneer de woningen onmiddellijk gevaar opleveren voor de bewoners. Maar meestal, 3 van de 4 keer, verbiedt de DGHI de verhuur van de woning niet, maar legt zij reparaties op en geeft zij de verhuurders 12 maanden om zich in regel te stellen. Bijzonder verontrustend is dat wanneer de DGHI aan het einde van de periode terugkeert om de woning te inspecteren, in een derde van de gevallen de problemen niet zijn opgelost. Deze niet-gerenoveerde woningen mogen dus ook niet worden verhuurd.

Tweede zwarte vlek: de follow-up van de sluitingen. Voor meer dan een kwart van alle gecontroleerde woningen geldt nog steeds een verhuurverbod. Bij gebrek aan personeel heeft de DGHI geen controle over de toekomst van deze woningen. Staan ze nog leeg en wachten ze op reparatie? Of worden ze verhuurd zoals ze zijn in een illegale toestand?

Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de woningen daadwerkelijk worden gerenoveerd, want dat is het doel. In de eerste plaats is het van essentieel belang een reële follow-up te bieden aan verhuurders die zich in een lastig situatie kunnen bevinden wanneer er sprake is van meervoudige of complexe projecten. Er bestaan vaardigheden binnen de DGHI, maar ook binnen de gemeenten en het verenigingsnetwerk. We moeten hen kunnen mobiliseren om deze verhuurders te steunen. De behoeftige eigenaars moeten naar de regionale premies worden geleid. Voorwaarde is dat de woningen worden beheerd door een sociaal verhuurkantoor, dat de financiële toegankelijkheid ervan garandeert.

Als stimulansen niet genoeg zijn, moeten we een stap verder gaan. Wij pleiten voor het gebruik van het openbaar beheerrecht, een mechanisme dat openbare operatoren in staat stelt het werk te doen in plaats van verhuurders die weigeren actie te ondernemen. De toepassing van openbaar beheer op slechte woningen pakt meer dan een van de huidige zwakke punten aan: de reparaties zijn doeltreffend, het signaal aan de verhuurders is duidelijk: de straffeloosheid is voorbij, de woningen worden (tijdelijk) gesocialiseerd en de herhuisvestingsmogelijkheden worden uitgebreid – de in beheer genomen woningen zijn prioritair bestemd voor huishoudens die gedwongen zijn slechte woningen te verlaten. Het systeem is aantrekkelijk, temeer daar het personeel om dergelijke operaties uit te voeren binnenkort zou uitbreiden, zowel in de gemeenten als binnen de regionale administratie.

Om woningen die niet aan de normen voldoen te bestraffen, doet het Gewest hoofdzakelijk een beroep op administratieve boetes. Ook hier moet het mogelijk zijn om verder te gaan. Meer boetes

opleggen, maar vooral degenen die blijven volharden in het niet naleven tot het einde vervolgen, desnoods door de verkoop van hun eigendom af te dwingen. Kunnen andere instrumenten worden gebruikt om het Brusselse systeem te verbeteren of te vervolledigen?

Sinds enkele jaren heeft de BBRoW een ander instrument opgenomen in haar pleidooi tegen ongezonde woningen: de verhuurvergunning. Waar het wordt toegepast, met name in Wallonië en Vlaanderen, is het een voorwaarde voor elke verhuring (de werking ervan is meestal beperkt tot bepaalde segmenten van het huurbestand). Conceptueel gezien wordt het huidige model omgedraaid door de voorkeur te geven aan een resoluut preventieve aanpak: er wordt ingegrepen voordat de woningen worden betrokken om te voorkomen dat gezinnen de dagelijkse gevolgen ondervinden van de verloederde huisvesting. De verhuurder moet ook zijn verplichtingen nakomen. Het is aan de verhuurder om de nodige stappen te ondernemen alvorens te verhuren, en om zijn woning in orde te brengen en te herstellen alvorens te hopen er winst uit te halen. Op papier heeft de veralgemeende huurvergunning dus onmiskenbare voordelen.

Het kan het kwaliteitsniveau van de Brusselse woningen helpen verhogen door verbeteringswerkzaamheden en zelfs ingrijpende renovaties aan te moedigen. Voor verhuurders van relatief goede wil, echter. Het verkrijgen van een huurvergunning vereist een proactieve aanpak van de kant van de verhuurders.

De algemene of gerichte verhuurvergunning zal gewetenloze verhuurders er niet van weerhouden te verhuren zonder aan hun verplichtingen te voldoen.

In Vlaanderen en Wallonië, evenals in Frankrijk, bestaat de verhuurvergunning naast controles en gezondheidsonderzoeken in gebieden waar de problemen van slechte huisvesting het meest acuut zijn. De twee benaderingen vullen elkaar aan, maar overlappen elkaar niet. In onze buurlanden ontwikkelen de twee strategieën zich parallel en worden zij niet door dezelfde actoren gehanteerd. Bijna overal zijn het de gemeenten die verantwoordelijk zijn voor de afgifte van vergunningen en de bezoeken die daarmee gepaard gaan. In Wallonië zijn er zelfs particuliere inspecteurs bij betrokken. Voor de tenuitvoerlegging van een dergelijk mechanisme zijn omvangrijke personeelsmiddelen nodig.

De DGHI spoort ongezonde woningen op en doet dat nog niet genoeg. Laten we de middelen niet versnipperen. De prioriteit moet blijven liggen bij de noodsituatie van de ergst getroffen gezinnen, alsook bij woningen in slechte staat die snel moeten worden gesaneerd. Tussen 2003 en 2013 heeft Brussel een lichtere versie van de verhuurvergunning uitgeprobeerd met een conformiteitsattest dat aan alle kleine woningen werd opgelegd. De DGHI kon het niet aan. Het was niet in staat de woningen te controleren. Het attest werd opgegeven.

Wat moeten we dan doen? Moet het instrument van de verhuurvergunning definitief worden afgeschaft in Brussel? Het antwoord is nee.

Op zeer korte termijn, en zonder noodzakelijkerwijs meer inspanningen en middelen te moeten leveren, zou de verhuurvergunning een essentiele rol kunnen spelen bij de controle op de door de DGHI gecontroleerde woningen. Nadat aan de eisen is voldaan, zou kunnen worden toegestaan dat deze woningen voor een beperkte periode worden verhuurd, met een nieuwe inspectie aan het eind van de periode om een permanente kwaliteitsdoelstelling te garanderen. We hebben te maken met verhuurders die niet voorbeeldig zijn, in vervallen gebouwen. De risico's van verslechtering zijn reëel, hetgeen aanhoudend toezicht rechtvaardigt.

Op langere termijn is het mogelijk dat de energierenovatieambities van het Brussels Gewest en de door Europa opgelegde verplichtingen zullen leiden tot een ommekeer in het debat over de veralgemening van de huurvergunningen. De «Renolutionstrategie» die de hoofdstad de komende jaren zal ondergaan, voorziet in diagnosebezoeken aan alle woningen, werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd door de eigenaars (bewoners of verhuurders), financieel gesteund door gewestelijke subsidies, en versterking van de technische ondersteuning en begeleiding bij renovatie.

Een kans om de algemene toestand van de huisvesting te controleren en waarom niet de eis van een verhuurvergunning toevoegen door de menselijke middelen te bundelen.

De verhuurvergunning zal gewetenloze verhuurders er niet van weerhouden om woningen in slechte staat te verhuren. Maar de vergunning kan wel een essentiële rol spelen bij de controle op de door de DGHI gecontroleerde woningen.