

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 16
van **GWENNY DE VROE**
datum: 25 september 2014

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring - Procedure

De huurwetgeving voorziet in strikte bepalingen tot verbreking van een huurcontract .

Huurders die ter kwader trouw zijn, kunnen hun toevlucht nemen tot procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring om het huurcontract toch te kunnen laten verbreken. Wanneer de woning te koop wordt gesteld, kunnen huurders die ter kwader trouw zijn en bijvoorbeeld de woning zelf willen aankopen, dezelfde procedure trachten te volgen.

De procedures voorzien echter niet in enige bepaling van de oorzaak van de schade en in het bijzonder van de veroorzaker van de schade die tot onbewoonbaarheid heeft geleid. De beroepsprocedures voorzien hier evenmin in.

1. a) Hoe vaak werden procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring ingeroepen om huurcontracten te laten verbreken? Cijfers graag voor de periode 2010 tot heden en per jaar.

b) Blijkt uit de praktijk dat de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in het verleden regelmatig op een oneigenlijke manier werden gebruikt door huurders die te kwader trouw zijn?

c) Heeft de minister hierover al klachten ontvangen?
2. a) Dringt de noodzaak voor een onderzoek van de huidige reglementering zich op met als doel de verhuurder voorafgaandelijk schriftelijk in kennis te stellen van mogelijke gebreken en de oorzaken hiervan vooraleer een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wordt betekend?

b) Welk initiatief neemt de minister om aan deze problematiek te remediëren?

c) Zal de minister verzekeren dat de verhuurder een redelijke termijn krijgt om vastgestelde gebreken te herstellen? Om welke concrete termijn gaat het dan?
3. Ziet de minister een rol weggelegd voor de vrederechter om te beslissen over de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wanneer de huurder of verhuurder de intentie heeft bekend gemaakt tot verbreking van een huurcontract?

4. Zijn er plannen om de beroepsprocedure te wijzigen en te laten behandelen door een onafhankelijke instantie?

Zo ja, aan welke instantie wordt hierbij gedacht en zal de minister hiertoe op korte termijn een initiatief nemen?

Zo neen, waarom niet? Is de minister van plan om alles bij het oude te laten?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 16 van 25 september 2014

van **GWENNY DE VROE**

1. a) Daar heb ik geen cijfers over aangezien de vrederechters beslissen over de gerechtelijke ontbinding van het huurcontract.

Het technisch verslag dat in het kader van een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgesteld is geenszins het bewijs van de schuld van de verhuurder omdat er geen onderzoek wordt gedaan naar de oorzaak van een kwaliteitsprobleem. Het geeft alleen aan op welke punten de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Het verslag is bijgevolg op zich geen grond voor een gerechtelijke ontbinding. Vrederechters aanvaarden doorgaans wél de bewijskracht van het technisch verslag wat de objectieve staat van de woning betreft, net zoals zij de bewijskracht van verslagen van gerechtsdeskundigen aanvaarden, maar zij moeten zich ook op andere bewijsstukken baseren om te oordelen wie verantwoordelijk is voor de gebreken in de woning. Zij maken hiervoor gebruik van de plaatsbeschrijving die bij het begin van de huurovereenkomst wordt opgesteld en die wettelijk verplicht is. Het belang van een goede plaatsbeschrijving kan dus niet genoeg benadrukt worden.

- b) Bij geen enkel gebrek in de woonkwaliteit kan de woningcontroleur met zekerheid stellen dat het met opzet veroorzaakt is door de huurder. Om hierover met zekerheid iets te kunnen zeggen, moet je de toestand op het ogenblik van het conformiteitsonderzoek kunnen vergelijken met de toestand bij inhuurneming en dat is thans niet voorzien.
- c) In het kader van de administratieve beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring komen dergelijke argumenten wel regelmatig voor.
2. a) De eigenaar wordt, net als de huurder, in elke procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in kennis gesteld van de vaststellingen van de woningcontroleur en het advies van Wonen-Vlaanderen. De burgemeester kan conform artikel 15 van de Vlaamse Wooncode immers alleen een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring nemen als hij de eigenaar en bewoner in de gelegenheid heeft gesteld op het verslag en advies te reageren.

Zoals al aangegeven hierboven wordt in de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geen uitspraak gedaan over de oorzaak van een gebrek in de woonkwaliteit. Dus daarover is in de beroepsprocedure geen hoorplicht voorzien.

- b) Zoals is opgenomen in het regeerakkoord, zal ik onderzoeken of het haalbaar is dat agentschap Wonen-Vlaanderen zich op basis van een gedetailleerde plaatsbeschrijving of conformiteitsattest enerzijds en de recentste vaststellingen van de woningcontroleur anderzijds, uitsprekt over de aansprakelijkheid voor woningkwaliteitsproblemen.

Als er dan inderdaad kan vastgesteld worden dat de kwaliteitsproblemen niet te wijten zijn aan nalatigheid van de eigenaar-verhuurder, dan lijkt het mij

verantwoord om hem tijdelijk vrij te stellen van de gewestelijke heffing en de toepassing van voorkeopsrecht en sociaal beheersrecht uit te stellen. Als omgekeerd vaststaat dat de bewoner zelf de problemen met opzet heeft veroorzaakt, dan kan er volgens mij geen sprake van zijn dat die bewoner recht krijgt op huursubsidie, huurpremie of voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

- c) Die redelijke termijn is nu al voorzien. Enerzijds kan de burgemeester zijn besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring uitstellen als de eigenaar de gebreken snel wil oplossen. Anderzijds ontstaat er pas 12 maanden na een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heffingsplicht. Bovendien kan een eigenaar die zijn woning wil renoveren een opschorting van heffing van vier jaar krijgen.
- 3. Neen, zoals hoger toegelicht, zal de vrederechter sowieso bij een vraag tot gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst de aansprakelijkheid van huurder en verhuurder beoordelen. De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is een administratieve procedure die uitsluitend de objectieve toestand van de woning behelst.
- 4. De administratieve beroepsbeslissing ligt bij de minister van Wonen. Ik beslis dus over de beroepen die worden ingediend tegen besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring of tegen het stilzitten van de burgemeester. Het agentschap Wonen-Vlaanderen ondersteunt mij hierbij en doet, als dat nodig is, een nieuw controleonderzoek. Ik zie geen redenen om dit door een andere instantie te laten uitvoeren. De hercontroles worden in alle objectiviteit en met de nodige expertise uitgevoerd door andere onderzoekers dan diegene die in eerste aanleg zijn langs geweest.

Bovendien wordt elke betrokkene bij kennisgeving van de beroepsbeslissing gewezen op de mogelijkheid om een verzoek tot nietigverklaring in te dienen bij de Raad van State.