

Vraag nr. 9
van 17 oktober 2003
van de heer KOEN HELSEN

Vlaamse Wooncode – Overbewoondverklaringen

In het kader van het bewaken van de openbare veiligheid en hygiëne heeft de burgemeester een aantal mogelijkheden op het vlak van het garanderen van de woonkwaliteit van woongelegenheden. Zo kan hij een woning onbewoonbaar, ongeschikt of overbewoond verklaren.

In de Vlaamse Wooncode (15/7/1997) werden in hoofdstuk IV, artikel 17, de modaliteiten voor overbewoonde woningen opgenomen.

De burgemeester kan een woning op eigen initiatief of op verzoek van bepaalde instanties bij besluit overbewoond verklaren, en dit na advies van de gewestelijk ambtenaar. Tegen een dergelijke "overbewoondverklaring" kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering kan ook zelf een dergelijk besluit nemen en de nodige maatregelen treffen.

1. Hoeveel keer sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode werd er door burgemeesters een besluit tot overbewoning genomen ?
2. Hoeveel beroepen tegen dergelijke overbewoondverklaring door een burgemeester werden ingesteld bij de Vlaamse regering ? Welke resultaten hadden deze beroepen ?
3. Hoeveel beslissingen sinds 1997 met betrekking tot overbewoning heeft de Vlaamse regering al zelf genomen ?
4. Gaat de minister ervan uit dat artikel 17 van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de overbewoondverklaring een hanteerbaar instrument is voor de lokale bestuurders die een eigen gemeentelijk huisvestingsbeleid willen uitwerken ?

Antwoord

- 1, 2 en 3. De eerste drie vragen zou ik samen willen beantwoorden.

De Vlaamse volksvertegenwoordiger weet dat de Vlaamse Wooncode voorziet in een aantal instrumenten die kunnen worden ingezet om de woning en de bewoningstoestand na te gaan. De procedure inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid heeft als doel de kwaliteit van de wo-

ning als totaalobject te beoordelen. De risico's en gebreken die inherent verbonden zijn aan de woning worden vastgesteld en geobjectiveerd in een technisch verslag. Via deze procedure worden enkel gebreken aangepakt die materieel en onmiskenbaar zijn.

De procedure inzake overbewoning is van een andere orde. Via deze procedure moet worden vastgesteld dat er te veel bewoners zijn en dat het teveel aan bewoners een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico met zich meebrengt. Het teveel aan bewoners kan relatief eenvoudig worden vastgesteld aan de hand van de beschikbare ruimte en het aantal lokalen. De bezettingsnorm op zich is bijgevolg een objectiveerbare parameter. De veiligheids- en gezondheidsrisico's te wijten aan het teveel aan bewoners zijn echter veel minder objectiveerbaar. De risico's stelen immers niet op een materieel vast te stellen gebrek en zijn uiterlijk niet waarneembaar. Een ander probleem vormt de vaststelling van het teveel aan bewoners. In de uitoefening van de administratieve procedure overbewoning – afgezien van de strafrechtelijke toepassing – stellen een aantal bewoners er niet effectief te verblijven, wat in de administratieve procedure moeilijk te verifiëren is.

Deze twee redenen liggen aan de grondslag van het feit dat de procedure overbewoning in de administratieve fase vrijwel niet wordt opgestart. In de strafprocedure wordt in tegenstelling met de administratieve procedure het onderzoek niet steeds aangekondigd. Het opmaken van het proces-verbaal en de mogelijkheid tot verhoor van de bewoners vormen een meer solide basis voor de vaststelling.

De vaststelling van het aantal bewoners en de vaak excessieve schending van de bezettingsnorm verloopt in de strafprocedure dan ook gemakkelijker. In het eerste werkjaar van de wooninspectie werden een kleine 200 woonentiteiten onderzocht. In 5 % werd eveneens de overbewoning vastgesteld, wat in combinatie met de gebreken aan de woning de woonkwaliteit ernstig aantast.

4. De overbewoning als administratieve procedure is niet het instrument bij uitstek om op lokaal vlak een woonkwaliteitsbeleid te realiseren. De vaststelling van de overbewoning past veeleer binnen de strafrechtelijke procedure waar excessieve overschrijding van de bezettingsnorm kan worden vastgesteld, al dan niet in combinatie met het schenden van de objectnormen.

De procedure inzake overbewoning dient als administratieve procedure veeleer een uitzonderlijke toepassing te kennen en dient in beginsel gericht te zijn op buitensporige wantoestanden. De procedures ongeschiktheid en onbewoonbaarheid zijn uiteraard wel instrumenten die een eigen gemeentelijk huisvestingsbeleid vorm kunnen geven.

Deze procedure is ten aanzien van het lokale beleid veel meer geschikt. Er kan dan ook worden vastgesteld dat de meeste steden en gemeenten deze procedure daadwerkelijk integreren in hun lokaal woonbeleid.