

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 241

van **SARAH SMEYERS**

datum: 16 februari 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - Herstel schade door inbraak of politieoptreden

Als huurder is men niet verplicht om een diefstalverzekering aan te gaan. Wie staat er dan in voor de schade na een (poging tot) inbraak? Zowel de Woninghuurwet als het Woninghuurdecreet stelt uitdrukkelijk dat herstellingen ten gevolge van overmacht ten laste van de verhuurder vallen. Over het algemeen wordt een (poging tot) inbraak beschouwd als overmacht, zodat de verhuurder verplicht kan worden om de schade te herstellen.

Wie staat er echter in voor het herstel van schade ten gevolge van een politieoptreden? En wat als de huurder zelf aan de basis ligt van het politieoptreden? Zal de verhuurder de huurder dan uiteindelijk mogen aanspreken, mocht hij niet worden vergoed? Wat gebeurt er als een woning wordt gebruikt voor een strafbaar feit, bijvoorbeeld de verkoop of het kweken van drugs en de politie beukt de deur in? In dat geval is de huurder verdacht en kan hij geen aanspraak maken op een vergoeding. Maar kan de verhuurder dan wel een vergoeding vragen? Hij is in ieder geval geen verdachte en het gaat om zijn woning. Of kan hij de schade uiteindelijk op de van misdrijven verdachte huurder verhalen? Als huurder is men immers aansprakelijk voor schade ten gevolge van eigen fout of toerekenbare tekortkoming.

De recente invallen van de politie in de Anderlechtse (sociale) woonwijk Peterbos in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest voor ogen houdende, heb ik alvast wat meer specifiek de SHM's betreft, volgende vragen.

Houden de SHM's cijfers bij over dit soort zaken? Zo ja,

- a) Zijn er cijfers beschikbaar over hoe vaak en voor welk bedrag SHM's het afgelopen jaar woningen hebben moeten laten herstellen ten gevolge van een (poging tot) inbraak in een van hun woningen?
- b) Zijn er cijfers beschikbaar over hoe vaak en voor welk bedrag SHM's het afgelopen jaar woningen hebben moeten laten herstellen ten gevolge van een politieoptreden?
- c) Hoe vaak was er bij dit laatste sprake van een gerechtvaardigd politieoptreden (en kan de huurder verantwoordelijk voor de schade worden gesteld)?
- d) Hoe vaak ging een SHM het afgelopen jaar uiteindelijk verhaal halen bij een 'misdadige' huurder?
- e) Hoe vaak bleek de huurder in een later stadium onschuldig of werd hij vrijgesproken zodat uiteindelijk de federale overheidsdienst (FOD) Justitie verantwoordelijk kan worden gesteld voor de geleden schade? Hoe vaak gebeurde dat?

ANTWOORD

op vraag nr. 241 van 16 februari 2022

van **SARAH SMEYERS**

Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde cijfers. Zoals u stelt is een huurder inderdaad niet verplicht om een diefstalverzekering te nemen. U vraagt zich af wie er dan instaat voor de schade na een (poging tot) inbraak. Welnu de schade als gevolg van (poging tot) inbraak is verzekerd door de brandverzekering van de eigenaar en staat los van een diefstalverzekering. Een brandverzekering zonder diefstalwaarborg, dekt de inbraakschade. Artikel 6.36 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de verhuurder een brandverzekering afsluit die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

Vervolgens vraagt u zich af wie er instaat voor het herstel van schade ten gevolge van politieoptreden. Die schade is in principe niet verzekerd door de brandverzekering. In sommige gevallen kan schade toegebracht door de politie wel terugbetaald worden door de brandverzekering als die te maken heeft met de verzekerde waarborg (brand, water, storm,...) en als het politieoptreden kan gezien worden als een schadebeperkende actie die dan in het voordeel is van de verzekeraar. Maar schade ten gevolge van politieoptreden bij misdrijven valt daar niet onder.

De omzendbrief van 17 september 2020 betreffende het herstel van schade veroorzaakt door het optreden van de federale en/of lokale politie van de federale ministers van Veiligheid en Binnenlandse Zaken en Justitie verschaft nadere uitleg over de afhandeling van schadegevallen waarvan derden het slachtoffer zijn. De omzendbrief vormt een leidraad voor de overheidsdiensten die instaan voor het beheer van dergelijke schadedossiers en maken een vlotte afhandeling ervan mogelijk. Centraal staat de schadelijder, die door de bevoegde overheidsdienst op de hoogte dient te worden gehouden van de afhandeling van zijn schadedossier. De schadelijder draagt de bewijslast: enerzijds dient hij of zij aan te tonen dat de schade het gevolg is van het optreden van de politie, en anderzijds dient hij of zij de omvang van de schade te bewijzen. Indien partijen het niet eens raken over (de mate waarin) welke dienst de uiteindelijke schuldenaar van de schadevergoeding is, zal het geschil aan de rechter moeten worden voorgelegd, bij voorkeur door middel van een gezamenlijk verzoekschrift.

Daarnaast is het ook mogelijk om een vergoeding voor de schade te vragen aan de huurder. De huurder is immers aansprakelijk voor alle schade aan de woning die ontstaan is ten gevolge van zijn fout of zijn toerekenbare tekortkoming en de woning gebruiken voor een strafbaar feit kan daar toe worden gerekend.