

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 339

van **GWENNY DE VROE**

datum: 8 april 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring. - Procedure

Deze vraag is een opvolgvraag van mijn schriftelijke vraag nr. 405 van 22 maart 2021 over de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

1. Hoeveel klachten ontvingen de steden en gemeenten over gebreken en problemen bij huurwoningen? Graag een overzicht van de laatste vijf jaar.
2. a) In hoeveel gevallen werd de procedure voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgestart?
b) In hoeveel gevallen werd door steden en gemeenten bemiddeld?
3. In hoeveel gevallen werd beslist over te gaan tot de waarschuwingsprocedure (sinds 1 januari 2021)?
4. Kan de minister een overzicht geven van het aantal uithuiszettingen? Graag cijfers van de afgelopen 10 jaar, per provincie, over de sociale en private huurmarkt.
5. Kan de minister de voornaamste conclusies toelichten van het evaluatierapport van Steunpunt Wonen over uithuiszettingen?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 339 van 8 april 2022

van **GWENNY DE VROE**

1. Elke belanghebbende kan woningkwaliteitsproblemen melden bij de gemeente. Naast de bewoner kan dat bijvoorbeeld ook een adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen, een omwonende, een wijkagent of een maatschappelijk werker zijn. Tot eind 2020 startte er voor elke ontvangelijke melding meteen een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Sinds 1 januari 2021 kan de burgemeester er ook voor kiezen om eerst te waarschuwen en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring pas op te starten als die waarschuwingsprocedure geen soelaas heeft gebracht. De introductie van deze waarschuwingsprocedure was een antwoord op de vele bemiddelingsinitiatieven van steden en gemeenten. De burgemeester kan overigens ook zelf de waarschuwingsprocedure of de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring starten, bijvoorbeeld als een preventief conformiteitsonderzoek ernstige woningkwaliteitsproblemen aan het licht heeft gebracht.

Onderstaande tabel bevat het aantal meldingen van woningkwaliteitsproblemen dat in VLOK, het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit dat Wonen-Vlaanderen deelt met de lokale besturen, werd geregistreerd.

Jaar	Aantal meldingen van belanghebbende + initiatieven
2017	2677
2018	3527
2019	4483
2020	3922
2021	5402
Totaal	20 011

Opmerking bij deze cijfers: niet alle gemeenten registreren alle meldingen in VLOK. Het werkelijke aantal meldingen ligt dus wellicht nog hoger.

2. a) Voor elke melding die geregistreerd wordt in VLOK wordt er normaal gezien een waarschuwingsprocedure (pas sinds 2021) of een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid opgestart. Slechts in uitzonderlijke situaties (minder dan 50 gevallen in de voorbije 5 jaar) wordt de procedure niet doorgezet. Redenen hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn: foutieve registratie in VLOK, geen toegang tot de woning gekregen of de melding blijkt tijdens een eerste conformiteitsonderzoek ongegrond.
- b) Wonen-Vlaanderen heeft geen cijfers over het aantal gevallen waarbij er tijdens een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door steden en gemeenten is bemiddeld. Sinds 2021 is het de bedoeling om de bemiddeling zoveel mogelijk via de waarschuwingsprocedure te doen en dus niet meer tijdens de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Deze uitsplitsing geeft de lokale besturen de nodige juridische omkadering voor een aanpak op maat, nl. zachte administratieve handhaving (= de waarschuwingsprocedure) bij beperkte woningkwaliteitsproblemen die de verhuurder snel wil oplossen en de gewone administratieve handhaving (= de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring) voor meer ernstige dossiers of dossiers waarbij de verhuurder zich weinig bereid toont om snel te handelen.

Doelstelling is altijd om de doorlooptijden beperkt te houden en de rechten van huurders en verhuurders maximaal te waarborgen en in evenwicht te houden.

3. In 2021, het eerste jaar waarin de waarschuwingsprocedure kon worden toegepast, werden er voor 423 woningen waarschuwingsprocedures opgestart.

Het uiteindelijke doel is dat de woning na drie maanden voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. Als dit het geval is, levert de burgemeester een conformiteitsattest af voor de woning. In 2021 gebeurde dit voor 155 woningen. Is dit na 3 maanden niet het geval, start de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Dat is gebeurd voor 268 woningen.

4. Ik heb geen cijfers over het aantal effectieve uithuiszettingen na een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.
5. Het onderzoek van het Steunpunt Wonen loopt nog. Het betreft echter een evaluatie van het instrument Fonds bestrijding uithuiszettingen. Het is dus geen evaluatie van de uithuiszettingen in het algemeen.