SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 69
van **SARAH SMEYERS**
datum: 22 november 2022

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Ongeschikt- of onbewoonbaarheid - Administratieve procedure

Als een huurwoning aantoonbare gebreken vertoont, maar de verhuurder reageert niet op klachten of weigert de nodige werken uit te voeren, dan kan men als huurder naar de gemeente gaan en een formeel verzoek indienen om de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op te starten. Deze procedure is gratis.

Eens deze procedure is opgestart volgt er een heel proces waarbij de huurder, aan de hand van een aantal bewijsstukken, eerst zijn klacht meldt bij de gemeente. Vervolgens onderzoekt de gemeente de klacht; geeft Wonen-Vlaanderen advies; brengt de gemeente alle betrokken partijen op de hoogte en neemt de burgemeester een beslissing.

Is de huurder of de verhuurder niet akkoord met deze beslissing dan kan die in beroep gaan bij de minister van Wonen. Wonen-Vlaanderen gaat vervolgens na of het beroep ontvankelijk is. Als het beroep ontvankelijk is, neemt de minister vervolgens binnen de 3 maanden een beslissing.

In se is het de bedoeling dat elke woning die ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, zo snel mogelijk in orde wordt gebracht. Elke woning die ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, komt immers terecht op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO). Bovendien kan ze ook niet meer te huur of ter beschikking worden gesteld, rust er een recht van voorkoop op, kan er onder bepaalde voorwaarden een beheersrecht op worden ingesteld, kan de huurder bij de vrederechter een verminderde huurprijs afdwingen of een deel van de huurgelden terugvorderen en kan het lopende huurcontract nietig worden verklaard.

Als de burgemeester heeft geoordeeld dat de woning niet meer kan worden bewoond, moet de bewoner de woning verlaten en eventueel tijdelijk verhuizen naar een andere woning. Bij een eventuele herhuisvesting van de huurder kan de verhuurder opdraaien voor de kosten. In sommige gevallen heeft de bewoner zelfs recht op voorrang voor sociale huisvesting.

1. Hoeveel procedures tot een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring werden gedurende de eerste 10 maanden van dit jaar ingediend? Hoe verhouden deze cijfers zich ten opzichte van 2021?
2. Hoe vaak ging een verhuurder in beroep tegen een door de burgemeester genomen beslissing? Hoe vaak deed een huurder dat?
3. Hoeveel woningen belandden via een dergelijke procedure uiteindelijk op de VIVOO?
4. Hoe vaak werd een beheersrecht ingesteld?

Vlaams Parlement

5. In hoeveel gevallen richtte een huurder zich tot de vrederechter om een verminderde huurprijs te bekomen, vorderde hij/zij een deel van de huurgelden terug of werd het lopende huurcontract nietig verklaard?
6. In hoeveel gevallen moest een huurder tijdelijk dan wel definitief verhuizen naar een andere woning?
7. Als ik de cijfers van de meldingen van woningkwaliteitsproblemen bekijk, stel ik vast dat het aantal aanmeldingen in de periode 2017-2021 meer dan verdubbelde namelijk van 2677 meldingen naar 5402.

   Is al onderzocht waaraan dit te wijten is? Zijn de huurders mondiger geworden? Raakte de procedure bekender bij het grote publiek? Is het aantal ongeschikte woningen toegenomen? Werden de normen strenger of is er meer aan de hand?

MATTHIAS DIEPENDAELE
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 69 van 22 november 2022
van **SARAH SMEYERS**

---

1. In de eerste tien maanden van 2022 werden er in totaal 5.308 verzoeken ingediend voor het opstarten van een procedure tot ongeschikt- of ongeschikt en onbewoonbaarverklaring. In dezelfde periode in 2021 waren dat 5.658 verzoeken. Deze verzoeken kunnen er komen op initiatief van een belanghebbende, van de burgemeester of van Wonen-Vlaanderen.

2. Conform artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen spreken we in de beroepsprocedure niet over huurder en verhuurder, maar over bewoner en houder van het zakelijk recht. Er worden geen aparte gegevens bijgehouden over de verhuurder. Dit is vaak ook de houder van het zakelijk recht, maar dat is niet altijd het geval. Hierbij bijgevolg het overzicht van het aantal beroepen ingediend door de houder van het zakelijk recht en de bewoner in de eerste tien maanden van 2021 en 2022:

	01.01.2021–31.10.2021	01.01.2022–31.10.2022
Beroep ingediend door HZR	220	212
Beroep ingediend door	28	31

3. In de eerste tien maanden van 2022 werden 3.556 woningen op basis van een procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid opgenomen op VIVOO. In 2021 waren er dat voor diezelfde periode 2.347.

   Dit verschil is het gevolg van de optimalisaties die op 1 januari 2021 in werking zijn getreden inzake woningkwaliteit. Hierdoor moesten in 2020 alle lopende procedures volledig afgehandeld zijn tegen het einde van het jaar, wat resulteerde in een grote stijging van het aantal inventarisaties eind 2020 en een daling begin 2021.

4. Zoals gezegd in mijn antwoorden op schriftelijke vragen nr. 224 van 13 januari 2021 en nr. 596 van 23 september 2022 is er met betrekking tot de toepassing van het sociaal beheersrecht geen verplichte rapportering aan het Vlaamse Gewest voorzien. Ik kan hier dan ook geen cijfers over geven. Uit de contacten en de ondersteuningsopdracht van Wonen-Vlaanderen weten we wel dat o.a. Sint-Truiden en Leuven hiermee gestart zijn. Er zijn ook initiatieven in Sint-Niklaas, Menen, Sint-Pieters-Leeuw en Halle en intenties in o.a. Gent en Antwerpen.

5. Wonen-Vlaanderen heeft hierover geen cijfers.

6. Wonen-Vlaanderen heeft hierover geen cijfers.

7. De in de vraagstelling aangehaalde cijfers stemmen niet overeen met de jaarcijfers van Wonen-Vlaanderen over het aantal verzoeken tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Ik geef hierbij de cijfers van het aantal verzoeken in de periode 2018 - 2021, zoals opgenomen in het Jaarverslag 2021 van Wonen-Vlaanderen. De jaren voor 2018 zijn minder relevant, omdat het digitaal dossieropvolgingssysteem VLOK toen nog niet bestond, waardoor heel wat gegevens van de lokale besturen onvolledig waren.

Jaar start HP	# verzoeken opstart procedure OO
2018	4777
2019	4590
2020	3568
2021	6807

Er zijn meerdere verklaringen voor deze cijfers:

- De cijfers van 2020 moeten we in elk geval buiten beschouwing laten. De coronacrisis is de bepalende en verklarende factor voor de daling van het aantal verzoeken in 2020.
- Zoals ik hiervoor al heb aangestipt is het dossieropvolgingssysteem VLOK van start gegaan midden 2018. Naarmate de lokale besturen sindsdien (volledig vrijwillig) in VLOK instapten kregen we geleidelijk aan meer informatie over hun acties rond woningkwaliteit. Vandaag gebruikt 99% van alle Vlaamse lokale besturen VLOK, waardoor we nu voor de meeste lokale besturen een goed zicht hebben op de lokale werking.
- Alle gemeenten die sinds 1 januari 2020 participeren in een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid kregen de verplichting om alle verzoeken tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring meteen te registreren, waarbij VLOK de te verkiezen registratietool is.
- Op 1 januari 2021 is het normenkader en de beoordelingsmethodiek van woningkwaliteit ingrijpend gewijzigd. Sinds deze wijziging kan een woning bijvoorbeeld ongeschikt verklaard worden als er onvoldoende rookmelders zijn of als de houder van het zakelijk recht geen bewijs kan leveren van de aanwezigheid van (een minimum aan) dakisolatie. Dat heeft niet alleen impact op de onderzoeken in het kader van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Het werkt ook door in de onderzoeken die Wonen-Vlaanderen zelf uitvoert in het kader van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de huurprijs of in het kader van een strafrechtelijke procedure. Als Wonen-Vlaanderen tijdens zo'n onderzoek een ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid vaststelt, vraagt het agentschap zelf aan de burgemeester om de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Het aantal van dergelijke 'ambtshalve verzoeken' is in 2021 sterk gestegen (van 2.288 in 2019 tot 3.281 in 2021).
- Steeds meer gemeenten verplichten het conformiteitsattest voor huurwoningen op hun grondgebied. In functie daarvan voert het lokaal bestuur of het IGS steeds een conformiteitsonderzoek uit. Als uit dat onderzoek ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid blijkt, dan kan de burgemeester zelf verzoeken tot de opstart van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Hoe meer onderzoeken in het licht van het verplicht conformiteitsattest, hoe meer kans dat het aantal verzoeken van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring stijgt. In 2021 lag het aantal verzoeken van de burgemeester op 1.596, terwijl er in 2019 1.185 verzoeken van de burgemeester werden geregistreerd.
- Naar aanleiding van de voornoemde bijsturing van de kwaliteitsnormen lanceerden we een grootschalige campagne 'Wonen doe je niet op goed geluk' via radio- en TV-spots, krantenartikels en sociale media. We verspreidden ook brochures en affiches voor de burger naar alle lokale besturen en naar onze andere partners. Deze campagne kende een zeer groot bereik, dus we mogen ervan uitgaan dat de woningkwaliteitsnormen en de bijhorende procedure beter bekend zijn bij het grote publiek. Het aantal verzoeken van belanghebbenden steeg van 1.117 in 2019 naar 1.931 in 2021.