

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 317

van **GUY D'HAESELEER**

datum: 28 maart 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale woningen - Vandalisme, verwaarlozing en overlast

Sociale huurders worden regelmatig geconfronteerd met vandalisme, verwaarlozing en overlast veroorzaakt door andere sociale huurders of zelfs krakers in hun buurt. Af en toe leidt dat er zelfs toe dat sociale huurders hun sociale woning verlaten om die wantoestanden te ontlopen. Onlangs was dat nog het geval bij een sociale huurder in Gent die in een sociale huurwoning van WoninGent woonde.

In 2020 verscheen er een artikel in Gazet van Antwerpen met als titel "Vandalen vernielen 21% van liften Woonhaven". Krakers in Gent kwamen recent in het nieuws door het sluikstort dat ze er veroorzaakten, waarbij Ivago 2,5 ton afval moest opruimen.

Op 1 oktober 2023 zal een nieuw artikel.6.8 in de Vlaamse Codex Wonen in werking treden, waarbij een extra inschrijvingsvoorwaarde wordt ingevoerd. Daardoor zal de kandidaat-huurder moeten voldoen aan volgende voorwaarde: "4° geen huurovereenkomst hebben gehad met een verhuurder van een sociale huurwoning die tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop de kandidaat-huurder zich wil inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De beëindiging van de huurovereenkomst hoeft niet uitsluitend te wijten te zijn aan die wanprestatie."

1. Kan de minister een overzicht geven van het aantal klachten dat sinds 2018 jaarlijks bij de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), de afdeling Toezicht en de Vlaamse Ombudsdienst werd ingediend om vandalisme, verwaarlozing en/of overlast te melden? Graag een overzicht, opgesplitst per SHM.
2. Kan de minister wat meer duiding geven over de kostprijs per SHM om herstellingen uit te voeren veroorzaakt door vandalisme en verwaarlozing?
3. In welke mate volgen SHM's de klachten op? Bestaat daarover een handleiding of procedure voor de SHM's?
4. Zal de minister nog initiatieven nemen om de leefbaarheid van sociale woonwijken te verbeteren voor het grote aandeel van sociale huurders die benadeeld worden door vandalisme, verwaarlozing en overlast?

ANTWOORD

op vraag nr. 317 van 28 maart 2023

van **GUY D'HAESELEER**

1. De afdeling Toezicht heeft in de periode 2018-2023 in totaal 23 klachten ontvangen in het kader van de leefbaarheid: 3 in 2018, 7 in 2019, 3 in 2020, 2 in 2021, 7 in 2022 en 1 in 2023. Uitgesplitst per actor geeft dit het volgende beeld:

NAAM VERHUURDER	AANTAL KLACHTEN	JAAR
SVK WoonWeb vzw	1	2018
A.B.C.	1	2018
Eigen Dak	1	2018
Volkswoningbouw	1	2019
SVK Vereniging Brugge	2	2019
Nieuw Dak	1	2019
De Gentse Haard	1	2019
De Ideale Woning	1	2019
Thuispunt Gent	1	2019
Woonpunt Mechelen	1	2020
Zonnige Kempen	1	2020
De Ideale Woning	1	2020
Kantonnale Bouwmij. van Beringen voor Huisvesting	1	2021
Wonen	1	2021
Wonen	1	2022
OCMW Kruisem	1	2022
De Ideale Woning	1	2022
De Ark	1	2022
Geelse Huisvesting	1	2022
Volkswelzijn	1	2022
Thuispunt Gent	1	2022
Volkshaard	1	2023

Voor klachten bij de Vlaamse Ombudsdienst verwijs ik u door naar het jaarlijks rapport van de Ombudsdienst.

2. Deze gegevens zijn niet beschikbaar.
3. Wonen in Vlaanderen beschikt niet over gegevens over de opvolging van dit soort klachten, maar alle sociale woonactoren beschikken over een dergelijk opvolgingssysteem omdat ze er allemaal in min of meerdere mate mee worden geconfronteerd. De situatie is bij de sociale woonactoren wel verschillend en ook de aanpak verschilt tussen de verschillende actoren.

Zo is er een verschil tussen vandalisme of verwaarlozing in de woning zelf of aan de gemeenschappelijke delen. Als er schade is aan de woning zelf, is het duidelijk dat de huurder of zijn gezin op zijn minst verantwoordelijk is en bijgevolg kan aangesproken worden. In de meeste gevallen gebeurt dat bij het verlaten van de woning, waarbij er

bij de plaatsbeschrijving bij vertrek wordt nagegaan of de staat van de woning meer dan door normaal gebruik is achteruit gegaan. Als dat zo zou zijn, dan wordt dat door het verschil tussen de plaatsbeschrijving van aankomst en vertrek aangegeven. Als schadevergoeding kan daarbij de waarborg dienen, als die voldoende hoog is. Als er daarover geen overeenkomst is, zal de vrederechter hierover oordelen. Deze aanpak is vrij klassiek al zullen er wel accentverschillen bestaan tussen de maatschappijen. Als er in tussentijd terechte klachten zijn over vandalisme aan de woning, is een opzeg natuurlijk ook altijd mogelijk met een opname van de schade bij vertrek.

Bij schade aan de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen of aan de buitenkant van de gebouwen, zullen de sociale woonactoren een klacht indienen. Het grootste probleem is daar om te weten te komen wie deze schade heeft aangebracht en dat te bewijzen. Ook daarvoor hebben de meeste woonactoren een aanpak, bijvoorbeeld door te werken met camera's. Als de daders geïdentificeerd kunnen worden, is er ook een verschil of het om huurders gaat of niet. Maar er wordt door de sociale verhuurders, als de schade niet wordt vergoed, bijna altijd naar de rechtbank gegaan. Maar zoals eerder al gesteld, is de aanpak verschillend van situatie tot situatie en van actor tot actor. Voor een door een SVK ingehuurde woning, moet er voor schade aan de gemene delen worden samengewerkt met de eigenaars van de andere woningen (of met de syndicus).

Door de grote verschillen, alsook de verscheidenheid van het type voorvallen, heeft het weinig zin om een procedure uit te werken. De VMSW heeft wel interviews gehouden over overlastprocedures, over de aanpak van sluikstorten, over de voor- en nadelen van het inzetten van camera's en ook over de aanpak van hoarding (oftewel verzamelwoede).

4. Eén van de huurdersverplichtingen is de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en geen overmatige hinder veroorzaken voor de burens en de naaste omgeving. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen als de huurder hier blijvend of ernstig aan tekortkomt. Een huurder van wie de huurovereenkomst gerechtelijk ontbonden is wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning, zal zich vanaf 1 oktober 2023 gedurende drie jaar niet meer kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning. Voor de eventuele schade aangebracht aan de woning, kan op het einde van de huurovereenkomst de waarborg worden aangesproken.