

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 159

van **AN MOERENHOUT**

datum: 25 januari 2024

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvesting - Klachten over vocht- en schimmelproblematiek bij gemeente

De VRT-programma's 'Zorgen voor mama' en eerder ook 'Arm Vlaanderen, 10 jaar later' toonden de voorbije weken dat er nog steeds te veel gezinnen in ongezonde woningen leven. De gezinnen in het programma 'Zorgen voor mama' leven in een sociale woning met vocht- en schimmelproblemen. Deze gezinnen met kinderen hebben veel meer kans op gezondheidsproblemen. Een goede sociale woning is nochtans erg belangrijk. Het is de beste dam tegen armoede.

De minister gaf in de commissie Wonen van 11 januari 2024 aan dat er wanneer een woonmaatschappij stil blijft zitten, twee opties zijn voor de sociale huurder. Hij kan een algemene klacht indienen op basis van de principes vermeld in het Bestuursdecreet of hij kan een klacht indienen bij de gemeente in het kader van de woningkwaliteitsbewaking.

In het tweede geval kan de sociale huurder, net als iedere burger in Vlaanderen, een onderzoek bij de gemeente aanvragen. Het is natuurlijk ook in die procedure beter dat hij eerst de verhuurder contacteert - het is altijd te verkiezen om eerst te overleggen - om via die weg een oplossing te vragen, maar hij is daar niet toe verplicht. Elke huurder, sociaal of niet sociaal, kan dus een dergelijk onderzoek bij de gemeente aanvragen.

Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) is een maatwerk onlineapplicatie die alle actoren binnen de woningkwaliteit ondersteunt bij hun opdrachten over woningkwaliteitsbewaking.

Ook een sociale burger, net als elke burger in Vlaanderen, kan een onderzoek bij de gemeente aanvragen.

1. Hoeveel klachten over woningkwaliteit van sociale woningen werden er geregistreerd bij VLOK in 2023, 2022, 2021, 2020, 2019 en 2018? Hoeveel onderzoeken werden hierover aangevraagd bij de gemeente in die jaren? Hoeveel onderzoeken werden in die jaren effectief uitgevoerd door de gemeente? Welke gevolgen werden gegeven aan de uitgevoerde onderzoeken in die jaren (graag een overzicht van het gegeven gevolg en in hoeveel dossiers dit van toepassing was)? Welke gevolgen werden gegeven aan de onderzoeken? Graag cijfers voor 2023, 2022, 2021, 2020, 2019 en 2018.
2. Hoeveel van die klachten gingen over schimmel- en/of vochtproblematiek in sociale woningen? Graag cijfers voor 2023, 2022, 2021, 2020, 2019 en 2018. Hoeveel onderzoeken werden hierover aangevraagd bij de gemeente in die jaren? Hoeveel onderzoeken werden in die jaren effectief uitgevoerd door de gemeente? Welke gevolgen werden gegeven aan de uitgevoerde onderzoeken in die jaren (graag een overzicht van het gegeven gevolg en in hoeveel dossiers dit van toepassing

was)? Welke gevolgen werden gegeven aan de onderzoeken? Graag cijfers voor 2023, 2022, 2021, 2020, 2019 en 2018.

ANTWOORD

op vraag nr. 159 van 25 januari 2024

van **AN MOERENHOUT**

De cijfers voor 2023 zijn nog niet beschikbaar. Aangezien VLOK pas sinds *medio* 2018 gebruikt wordt, gaan de cijfers die ik hieronder geef over de periode 2019-2022. Ik merk op dat de gegevens van de gemeenten die geen gebruik maakten van VLOK (o.a. Antwerpen en Aalst, die pas vanaf 2023 VLOK gebruiken) niet (volledig) werden geregistreerd.

1. Vermoedelijk worden niet alle meldingen van klachten over woningkwaliteit of verzoeken tot opstart van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in VLOK geregistreerd door de lokale besturen. Meldingen van woningkwaliteitsproblemen worden immers soms pas geregistreerd als blijkt dat er verdere procedurestappen genomen moeten worden. De cijfers zijn bijgevolg mogelijks niet volledig.

De registratie van verzoeken tot opstart van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring gebeurt op pandniveau. In volgende tabel vindt u een overzicht van het aantal verzoeken gericht aan lokale besturen voor de opstart van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring met betrekking tot panden met sociale huurwoningen, zoals geregistreerd in VLOK in de periode 2019-2022. Het betreft hier zowel panden in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij als ingehuurde of in huur te nemen woningen van een sociaal verhuurkantoor.

Jaar	# verzoeken opstart procedure OO m.b.t. panden met sociale huurwoning(en)
2019	44
2020	21
2021	22
2022	19

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van het aantal conformiteitsonderzoeken dat werd uitgevoerd in de periode 2019-2022 in sociale huurwoningen (opnieuw: zowel SHM- als SVK-woningen). Een aantal van deze conformiteitsonderzoeken gebeurt naar aanleiding van een vraag van het sociaal verhuurkantoor om de kwaliteit van een te huur aangeboden woning na te kijken. Er wordt een opsplitsing gemaakt tussen conformiteitsonderzoeken die werden uitgevoerd door lokale besturen en onderzoeken die gebeurd zijn op initiatief van het agentschap Wonen in Vlaanderen. Elk conformiteitsonderzoek wordt geteld. Als er meerdere conformiteitsonderzoeken voor eenzelfde woning zijn doorgegaan, wordt dat in onderstaande tabel dus elke keer geteld.

Jaar	# conformiteitsonderzoeken uitgevoerd door de gemeente	# conformiteitsonderzoeken uitgevoerd door WiV	Totaal
2019	716	1.220	1.936
2020	436	102	538
2021	914	74	988
2022	1.138	197	1.335

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van het totaal aantal besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring en het totaal aantal afgeleverde conformiteitsattesten naar aanleiding van de uitgevoerde conformiteitsonderzoeken in sociale huurwoningen (zowel door de gemeenten als door het agentschap Wonen in Vlaanderen) in de periode 2019-2022.

Jaar	# besluiten ongeschikt en/of onbewoonbaar	# afgeleverde conformiteitsattesten
2019	79	266
2020	12	352
2021	15	464
2022	77	667

Ik geef voor de volledigheid mee dat er vaak meerdere conformiteitsonderzoeken in een woning plaatsvinden alvorens er een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt genomen of een conformiteitsattest wordt afgeleverd.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van het totaal aantal schrappingen van de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) en het aantal lopende vrijstellingen/opschortingen van heffingen die werden toegekend voor sociale huurwoningen in de periode 2019-2022.

Jaar	# schrappingen VIVOO	# lopende vrijstellingen/opschortingen VIVOO
2019	0	32
2020	19	39
2021	73	20
2022	65	19

2. De reden van een klacht/melding of verzoek tot opstart van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt niet gemonitord in VLOK, waardoor hierover geen cijfers beschikbaar zijn.

In onderstaande tabel vindt u wel een overzicht van het totaal aantal conformiteitsonderzoeken uitgevoerd in de periode 2019-2022 waarbij minstens 1 ernstig vochtprobleem (van categorie II of III) werd vastgesteld.

Jaar	# onderzoeken met minstens 1 ernstig vochtgebrek
2019	50
2020	46
2021	106
2022	109

Ook wat de gevolgen betreft, worden geen aparte rapporten bijgehouden op basis van de vastgestelde gebreken.