



Recht-Op wonen
Naar een betere procedure van onbewoonbaarverklaring

December 1998

RECHT-OP vzw
Lange Lobroekstraat 34
2060 Antwerpen
tel.: 03/217 43 70
fax: 03/217 43 79
e-mail: rechttop.dam2@yucom.be

Dit dossier wordt mede onderschreven door

De Cirkel, Centrum Kauwenberg, Wotepa, Protestants Sociaal Centrum, die samen met Recht-Op deel uitmaken van het Antwerps Platform Generatie-armen, Vlaams Overleg Bewonersbelangen, Huurdersbond Antwerpen, BOM-woonwijzer, Antwerps Sociaal Verhuurkantoor, Huurdersunie en de Sociale Huurcel van OCMW Antwerpen

INHOUDSTAFEL

WOORD VOORAF	4
HOOFDSTUK 1. INLEIDING : ARME WONINGEN.....	6
1.1. Achtergrond van de armoedeproblematiek met gevolgen inzake huisvesting	6
1.2. De Groep Huisvesting van Recht-op.....	9
HOOFDSTUK 2. KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT DE PROCEDURE	
ONBEWOONBAARVERKLARING	11
A. Start van de procedure van onbewoonbaarverklaring	11
1. Drempels voor de individuele huurder om de procedure van onbewoonbaarverklaring op te starten.....	12
1.1. Gebrek aan informatie over de procedure van onbewoonbaarverklaring	12
1.2. De huurder in een afhankelijkheidssituatie	12
1.3. Ontoegankelijkheid van de administratie	12
1.4. Ongeloof in mogelijkheden tot verbetering	13
2. Knelpunten eigen aan de procedure van onbewoonbaarverklaring	13
2.1. Complexiteit en duur van de procedure	13
2.2. Geen eenduidige informatie	13
2.3. Ongeloof van diensten in de meerwaarde van de procedure van onbewoonbaarverklaring.....	14
B. Knelpunten tijdens de procedure van onbewoonbaarverklaring	14
1. Een gebrek aan eenduidige criteria voor de controle	14
2. De huurder staat buiten spel.....	15
3. Tegenstrijdige berichtgeving.....	16
4. Een te groot appèl op de huurder	16
5. Vertraging van de procedure van onbewoonbaarverklaring	17
6. Te zwakke positie van de huurder	17
C. Knelpunten bij afloop van de procedure.....	18
1. Herhuisvestingsproblemen na onbewoonbaarverklaring.....	18
2. Beslissing tot en opvolging van de onbewoonbaarverklaring	18
HOOFDSTUK 3 - OPLOSSINGSVOORSTELLEN	20
1. DE HUURDER INFORMEREN	20
Uitgangspunt.....	20
Voorstellen	20
Algemene informatieverspreiding	20
Informatie over de procedure van onbewoonbaarverklaring	21
2. ORGANISATIE VAN DE PROCEDURE	22
Uitgangspunt.....	22
Voorstellen	22
Duur van de procedure van onbewoonbaarverklaring	22
Kwaliteitscontrole van de woning	22
Erkenning van de positie van de huurder.....	23
Beslissing tot onbewoonbaarverklaring en opvolging	24
3. ONDERSTEUNING EN BESCHERMING VOOR DE HUURDER.....	24
Uitgangspunt.....	24
Voorstellen.....	24
Informatie en begeleiding voor de huurder	24
Uitbreiding van en samenwerking met ondersteuningsorganisaties.....	25

HOOFDSTUK 4 - BRENGT DE VLAAMSE WOONCODE EEN OPLOSSING ?	26
1. INLEIDING	26
2. BEDENKINGEN BIJ DE VLAAMSE WOONCODE IN HET LICHT VAN DE KWALITEITSBEWAKING EN DE ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING	26
2.1. Erkenning van het belang voor de huurder.....	26
2.2. Spreekrecht van de huurder	27
2.3. Duur van de procedure	27
2.4. Puntensysteem	28
2.5. Controle op het conformiteitsattest.....	28
2.6. Bekwaamheid van de controle-ambtenaren	28
2.7. Protestmogelijkheden voor de huurder.....	29
2.8. Beroepsmogelijkheden	29
2.9. Herhuisvesting	29
ALGEMEEN BESLUIT	31
VOETNOTEN EN BIBLIOGRAFIE.....	32

WOORD VOORAF

VZW Recht-Op wil samen met armen het onderhandelingsproces tussen armen, de samenleving en het beleid bevorderen. In groep worden ervaringen verzameld en beleidsvoorstellen uitgewerkt rond thema's uit diverse levensdomeinen. Met deze signalen wordt gepleit voor het opheffen van de structurele oorzaken van armoede

onderhandelingsproces met de samenleving

Dit dossier is het resultaat van de werkzaamheden van de groep huisvesting. Dat voor velen het recht op een kwaliteitsvolle woning niet gerealiseerd wordt, vormt het uitgangspunt. Mensen in armoede worden vaak gedwongen om een goedkope en slechte woning op de particuliere huurmarkt te betrekken. Huisjesmelkers zijn hier talrijk aanwezig. Voor een individuele huurder is het moeilijk om hiertegen op te treden. Recht-Op bracht een aantal mensen samen, die deze problemen zelf ervaren. In groep werd bekeken in welke mate de procedure van onbewoonbaarverklaring een instrument kan zijn om op te treden tegen de wanpraktijken van deze verhuurders. Het resultaat hiervan zijn knelpunten en beleidsvoorstellen voor een betere procedure. We bekeken eveneens in hoeverre onze voorstellen aansluiten bij de Vlaamse Wooncode. De groep huisvesting brengt nu deze signalen over aan het beleid. Het doel is om een betere bescherming van elke zwakke huurder te bekomen.

de groep huisvesting van Recht-Op

Dit dossier werd voornamelijk samengesteld op basis van ervaringen. Zowel de probleemsituaties van de leden van de groep, als de ervaringen van diensten of organisaties, die via hun aanbod te maken hebben met huurdersproblemen, werden in aanmerking genomen. Dit wil zeggen dat dit resultaat niet het werk is van specialisten inzake huisvestingsbeleid en -reglementering. De inhoud van wat hier wordt gepresenteerd, is een weergave van wat kansarme huurders op de privé-markt als problemen en mogelijke oplossingen zien. Wij zijn ervan overtuigd dat deze specifieke invalshoek een waardevolle stoffering kan zijn van het debat dat op beleidsniveau rond deze thematiek wordt gevoerd.

ervaringen als basis

Gezien Recht-Op een buurtgerichte armenorganisatie is, worden de signalen naar het beleid in de eerste plaats gericht aan de stedelijke overheid. De ervaringen, die in dit dossier als knelpunten en voorstellen worden geformuleerd, zijn beperkt tot de Antwerpse context. Toch zetten we ook een kleine stap naar de Vlaamse overheid, omdat de Vlaamse Wooncode belangrijke kaders aangeeft voor een betere kwaliteitsbewaking van de huurwoningen op stedelijk niveau.

Antwerpse context

Dit gehele opzet kadert binnen het ruimere project "Participatie van generatie-armen aan het lokaal beleid", dat gefinancierd wordt vanuit het Sociaal Impulsfonds van de stad Antwerpen. In samenwerking met de andere organisaties van het Antwerps Platform Generatie-armen (APGA) wordt gezocht naar manieren waarop armen hun sociale grondrechten kunnen bekomen, door de dialoog met de stedelijke overheid aan te gaan.

Met dit project en dit concrete dossier willen we in de eerste plaats een bijdrage leveren aan de realisatie van het recht op een kwaliteitsvolle huisvesting van de zwakste huurders. Daarnaast hopen we met dit initiatief en met de opvolging van hoe de beleidsverantwoordelijken hier gevolg aan geven, een stimulans te bieden aan andere organisaties, die er eveneens naar streven de structurele oorzaken van armoede op te heffen.

SIF-project

recht op een kwaliteitsvolle woning

HOOFDSTUK 1 • INLEIDING : ARME WONINGEN

1.1. Achtergrond van de armoedeproblematiek met gevolgen inzake huisvesting

Huurders met weinig financiële middelen worden gedwongen huizen, appartementen of studio's te huren, die van een zeer lage kwaliteit zijn (de secundaire huurmarkt). Deze woningen worden gekenmerkt door moeilijk te verwarmen ruimten, vocht- en schimmelproblemen, ongedierte, geurhinder, tocht, een ongezond woonklimaat, enzomeer.

huurwoningen van lage kwaliteit

Dit deel van de huurmarkt kent een specifiek cliënteel en de woningen zijn vaak geconcentreerd in bepaalde buurten van de stad.

specifiek cliënteel en geconcentreerd

"De secundaire huursector wordt bevolkt door personen die uit andere woningdeelmarkten zijn weggeselecteerd of er geen toegang tot krijgen. Ze kunnen nergens anders terecht. Ze wonen in oude woningen die al lang zijn afbetaald en waarvan de gebruikswaarde niet meer in verhouding staat tot de opbrengst ervan. Vele van deze woningen bevinden zich in de 19^{de} eeuwse gordel van de steden. Huizen worden er bovendien steeds meer opgedeeld en per verdieping of per kamer verhuurd."(Vranken,1997:134)

Dergelijke woonsituatie brengt bovenop de huurprijsⁱ extra onkosten met zich mee. Een zieke woonomgeving maakt bewoners, klein en groot, uiterst vatbaar voor een chronische aantasting van de gezondheid. Kosten voor medicatie en doktersbezoeken stijgen snel tot ontoereikende bedragen en blijven een grote hap uit het gezinsbudget eisen, ook nadat men eventueel in een gezondere woning is kunnen gaan leven.

extra onkosten

Ziek zijn brengt ook andere ongemakken met zich mee. Kinderen kunnen niet naar school: opvang moet worden voorzien, de opgelopen schoolachterstand moet worden ingehaald. Volwassenen worden tijdelijk arbeidsongeschikt: te vaak dit liedje moeten zingen, kan de tewerkstelling in gevaar brengen.

ziekte

Financiële lasten verhogen eveneens door de extra verwarming die in een slecht geïsoleerde woning automatisch de kortste route naar de buitenlucht zoekt. Deze route is vaak zeer snel afgelegd, wat tot verbazend hoge energierekeningen leidt.

verwarmingskosten

Vele mensen met een laag inkomen zijn op de huidige woningmarkt voorbestemd om te leven in een huurwoning van slechte kwaliteit. Dit leidt op haar beurt tot een nog grotere financiële bestaansonzekerheid.

Hoewel de hoge kosten een belangrijk knelpunt vormen, zou het onjuist zijn het huisvestingsprobleem te reduceren tot een zaak van financiële aard. Huisvestingsproblemen hebben ook een sociaal en psychologisch prijskaartje.

Problemen starten al in de zoektocht naar een huurwoning. Reeds in deze fase ervaren mensen dat zij aan het kortste eind trekken. Het blijkt bijvoorbeeld moeilijk te zijn om een gezonde én betaalbare woning te vinden, die voldoende ruimte beschikbaar stelt. Lage-inkomensgezinnen bekleden een zwakke positie en worden steeds opnieuw geconfronteerd met het gegeven dat zij in de huidige samenleving weinig vrije keuzen kunnen maken. Naast het aanbodstekort zijn er de huurwaarborg die vaak onmiddellijk betaald moet worden, de onwettige contracten, de mondelinge overeenkomsten, enzomeer.

Ook tijdens de huurperiode delven zij het onderspit. Zovele huurders betrekken een woning die niet in goede (of leefbare) staat is, vanuit het geloof in de (mondelinge !) beloftes van de verhuurder om herstellingen uit te voeren. Maar blijkbaar zijn sommige verhuurders van deze woningen weinig bekommerd om de staat van hun woningen. Zij reageren vaak niet op de vragen van de huurder om de herstellingen te komen uitvoeren. Als men hier al wel op ingaat is hun opknapwerk meestal "op-lap-werk", wat geen verbetering betekent op langere termijn. Het verkopen van mooie beloftes blijkt te dikwijls hun sterkste kant te zijn.

Meestal lopen deze situaties uit op een juridisch ongelijk voor de huurder. Het gebrek aan kennis over de rechten en plichten van huurder en verhuurder blijken hiervan de belangrijkste oorzaak te zijn. Uit onmacht en onwetendheid over wat men als huurder met zijn gevoel van onrechtvaardigheid kan aanvangen, beslist men bijvoorbeeld om geen huishuur meer te betalen. Deze logische reactie, die door hen als enige strijd- of machtsmiddel wordt gezien, verzwakt vaak hun positie nog meer. Immers, wanneer het achterhouden van de huishuur enkel op spontaan initiatief van de huurder wordt genomen, zonder hierbij aan de nodige juridische voorwaarden te voldoen, zal hij hiervoor afgestraft worden.

Dat armoede en een slechte huisvestingssituatie onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, wordt door Vranken als volgt verwoord.

"Tussen wonen en uitsluiting bestaat een tweerichtingsverband. Lage-inkomenstrekkers kunnen slechts terecht op de 'secundaire' woningmarkt. De woningen daar zijn niet alleen van slechte(re) kwaliteit, ze brengen ook hoge

meer dan een financieel probleem

geen vrije keuzen

loze beloften van verhuurders

gebrek aan kennis over rechten en plichten

armoede en slechte huisvesting hangt samen

kosten mee en liggen meestal in achtergestelde buurten. Omgekeerd, verhoogt zo'n slechte woonsituatie ook het risico op (reproductie van) armoede. Het gebrek aan ruimte is nefast voor de schoolactiviteiten van de kinderen en geeft aanleiding tot spanningen in het gezin; vochtige en beschimmelde ruimten verhogen het ziekterisico."(Vranken,1997:133)

Een ongezonde woonomgeving vormt eveneens een bedreiging voor de stabiliteit van het gezin. De praktijk levert voorbeelden van jongeren die, als gevolg van de benarde woonsituatie, het ouderlijk huis vroegtijdig verlaten. Daarnaast blijkt dit ook pijnlijke gevolgen te hebben inzake de plaatsing van kinderen. Het Algemeen Verslag over de Armoede (1994) stelt dat een slechte huisvestingssituatie een negatieve invloed heeft op het risico tot plaatsing van kinderen.

" Dikwijls wordt een ongezonde woonsituatie aangegrepen als reden voor de eventuele plaatsing van kinderen. (...) Wij besluiten dat vele huurders met een laag inkomen machteloos staan tegenover de ongezonde situatie. De gevolgen voor het dagelijks leven: de gezondheid van de kinderen lijdt bijvoorbeeld onder de vochtigheid; hun ontwikkeling wordt afgeremd wanneer ze geen speelruimte, geen bibliotheek hebben; een vochtige, ongezonde woning kan leiden tot de plaatsing van de kinderen." (AVA(1994):256-257)

Het hele woonverhaal van mensen in armoede verloopt binnenskamers in een sfeer van aanhoudende en vaak hoog oplopende spanningen en uitingen van stress. Het is duidelijk dat deze situatie de huurders met tal van frustraties opzadelt, waardoor zij een slechte woning inruilen (indien zij de financiële middelen hebben om een verhuis te bekostigen) voor een andere woning van een lage kwaliteit. Het gevolg is dat hun oorspronkelijke huurwoning door een ander gezin (slachtoffer-in-spe) betrokken wordt, waarmee de verhuurder opnieuw hetzelfde spel van 'huisjesmelkerij' kan spelen. Het is een spel van veel beloftes, onwettige contracten, zo weinig mogelijk geld investeren en er zoveel mogelijk aan verdienen.

"Het merendeel van de huurders is aangewezen op de particuliere huurmarkt, omdat het aantal sociale woningen zo beperkt is. Vooral de prijzen voor de (zeer) slechte particuliere huurwoningen stijgen, als gevolg van de verdringing. Naast die stijging van de huurprijzen zijn de té geringe garanties van woonzekerheid en de afwezigheid van instrumenten voor een kwaliteit-prijscontrole problematisch."(Vranken,1997:136)

spanningen in het gezin

verhuizen uit frustratie

1.2. De Groep Huisvesting van Recht-op

Noem het een actiecomité, een team 'bestrijders van het onrecht', een clubje van zagers en klagers...binnen vzw Recht-op spreken we meer gepast over de groep huisvesting.

Deze groep bestaat uit bewoners van de wijk Dam-Schijnpoot, die op tal van terreinen van het maatschappelijk leven problemen ervaren. Inzake huisvesting ondervinden zij allen aan den lijve dat de huidige reglementeringen er niet voor zorgen dat voor henzelf en vele andere burgers een kwaliteitsvolle en betaalbare woning gewaarborgd wordt. De doelstelling van deze groep is om, in samenwerking met de lokale beleidsverantwoordelijken, het recht op een degelijke huisvesting voor iedereen te garanderen. Dit is het algemene principe dat wordt nagestreefd of de visie van waaruit gewerkt wordt.

Het spreekt voor zich dat deze doelstelling te omvangrijk en te complex is om vanuit een aantal bewoners, evenwel met ondersteuning van een aantal personeelsleden van Recht-op, te kunnen realiseren. Om het geheel meer werkbaar te maken, omlijnden we een deelaspect van de huisvestingsproblematiek.

We beperkten ons in de eerste plaats tot de particuliere huursector. Een verdere selectie sloot aan bij de ervaring dat men als huurder van een krotwoning een machteloze positie bekleedt. Meer specifiek werd de problematiek afgebakend tot de confrontatie met die verhuurders, die misbruik maken van mensen die geen andere keuze hebben dan een huurwoning met een relatief lage huurprijs te betrekken. De leden van de groep verwoordden het gemis aan een efficiënt en gebruiksvriendelijk instrument om deze verhuurders op hun plichten tot onderhoud en herstelling van de huurwoning aan te spreken.

De opstart van een procedure via het vredegerecht is één van de mogelijke wegen naar het afdwingen van een kwaliteitsverhoging van de huurwoning. Hierbij hebben de leden van de groep de ervaring dat de kosten, die bij aanvang worden verhaald op de huurder zelf, bijvoorbeeld door de voorfinanciering van de aanstelling van een gerechtsexpert, ondraaglijk hoog zijn. Bovendien blijkt deze procedure in vele gevallen zeer lang te duren. We stellen niet dat de reglementering inzake de weg via het vredegerecht fundamentele gebreken vertoont. Wat wel wordt vastgesteld, is dat de praktijk toont dat deze procedure geen ondersteuning en bescherming biedt aan de doelgroep van kansarmen. Misschien ligt de oorzaak in de reglementering, maar het is eveneens mogelijk dat de gehanteerde strategieën voor de toepassing van deze wetgeving onvoldoende aangepast worden aan de beperkte (financiële) mogelijkheden van kansarmen.

visie

deelaspect van de huisvestingsproblematiek

gebrek aan instrument om verhuurder op verantwoordelijkheid te wijzen

procedure via het vredegerecht

De groep koos ervoor om niet dieper in te gaan op de problemen op dit terrein. De focus van de werking ligt immers op het signaleren van problemen en oplossingsvoorstellen aan de lokale overheid. Met deze materie zouden we ons moeten richten naar de federale overheid.

Naast de procedure via het vrederecht, blijkt de procedure van onbewoonbaarverklaring in de huidige wetgeving ook een manier te zijn, volgens dewelke de huurder zich zou kunnen verdedigen tegen "huisjesmelkerij". Ook op dit terrein leeft de ervaring dat de kansarme huurder op deze weg vele hindernissen moet nemen, alvorens de procedure ten einde is. Het gegeven dat de groep ervoor koos om de procedure van onbewoonbaarverklaring onder de loep te nemen, wil dus niet zeggen dat zij deze als het ideale instrument beschouwt. Integendeel, zij wil dat dit instrument ook effectief zou werken. In tegenstelling tot de weg via het vrederecht, kan bij de procedure van onbewoonbaarverklaring wel de lokale overheid hierop aangesproken worden.

De vraag die zich dus in de groep stelde, luidt: "Kan een bijsturing van de procedure van onbewoonbaarverklaring een gedegen oplossing bieden voor de onmacht van kansarme huurders ten aanzien van de huisjesmelkerij?"

Vanuit een bekommernis over de eigen woonsituatie en die van andere 'zwakke' huurders, werd de procedure geëvalueerd op haar bijdrage tot het stopzetten van de onrechtvaardige praktijken van sommige verhuurders; praktijken, die leiden tot uitbuiting van de minst draagkrachtige gezinnen in de maatschappij.

Het resultaat hiervan is een verzameling van knelpunten met betrekking tot de huidige procedure, voorstellen die kunnen leiden tot verbeteringen en vragen over de meerwaarde van de Vlaamse wooncode op dit terrein.

procedure van onbewoonbaarverklaring

evaluatie van de procedure van onbewoonbaarverklaring

HOOFDSTUK 2 • KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT DE PROCEDURE ONBEWOONBAARVERKLARING

Zoals reeds vermeld zien wij de procedure van onbewoonbaarverklaring, volgens artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, als een bestaand instrument dat de individuele, zwakke huurder zou kunnen gebruiken om zichzelf en andere (volgende) zwakke huurders te verdedigen tegen de wanpraktijken van bepaalde verhuurders. Vanuit deze bril bekijken we dan ook of de procedure deze doelstelling bereikt.

de procedure als instrument

Het is van belang hierbij nogmaals op te merken dat met de verhuurders, die bij de aangehaalde problemen vermeld worden, slechts een bepaalde categorie wordt bedoeld. Wanneer we spreken over huisjesmelkers, wordt verwezen naar die verhuurders, die woningen van slechte kwaliteit verhuren, weigeren om deze kwaliteit te verbeteren, terwijl zij wel over de nodige financiële middelen en capaciteiten beschikken om dit te doen.

huisjesmelkers in het vizier

De verzamelde knelpunten worden opgedeeld in 3 categorieën: knelpunten bij de opstart van de procedure, knelpunten tijdens de procedure en knelpunten bij afloop van de procedure.

3 categorieën van knelpunten

A. Knelpunten bij de start van de procedure van onbewoonbaarverklaring

Bij het starten van de procedure onderscheiden we twee categorieën van knelpunten.

De eerste reeks heeft betrekking op de situatiekenmerken van mensen die geen andere keuze hebben dan een woning te huren op de private huurmarkt tegen een relatief lage huurprijs. Hun leefsituatie impliceert een aantal drempels om aan de procedure te beginnen.

De tweede reeks duidt op de eigenheid van de procedure zelf. We zoeken hierbij naar wat er zo moeilijk is aan het starten van de procedure.

knelpunten bij de start van de procedure van onbewoonbaarverklaring

1. DREMPELS VOOR DE INDIVIDUELE HUURDER OM DE PROCEDURE VAN ONBEWOONBAARVERKLARING OP TE STARTEN

1.1. Gebrek aan informatie over de procedure van onbewoonbaarverklaring

De durf die huurders ontbreekt om stappen te ondernemen om tot een verbeterde huisvestingssituatie te komen, m.a.w. op te komen voor hun rechten, kan deels verklaard worden vanuit een gebrek aan informatie. Vele mensen zijn niet op de hoogte van het bestaan van een procedure voor onbewoonbaarverklaring, of zij kennen het verloop en de mogelijke gevolgen van de procedure niet. Ze weten niet bij welke diensten zij terecht kunnen voor ondersteuning of begeleiding.

gebrek aan informatie

1.2. De huurder in een afhankelijkheidssituatie

Huurders durven de stap naar het starten van een procedure tot onbewoonbaarverklaring niet te zetten. Een belangrijke reden hiervoor is dat hun huurprijs relatief laag is en de verhuurder soms achterstallige huur- of afbetalingsplannen toelaat. Door hun benarde financiële situatie en de geringe mogelijkheden om een kwaliteitsvollere en toch betaalbare woning te vinden, verzeilen zij in een afhankelijkheidssituatie. De angst om van de ene op de andere dag op straat te staan, uit hun woning gezet te worden, remt hen af om een procedure tot onbewoonbaarverklaring op te starten.

afhankelijkheidssituatie van de huurder met weinig financiële middelen

1.3. Ontoegankelijkheid van de administratie

Vanuit de achtergrond van lage scholing en een gemis aan sociale vaardigheden, zien mensen op tegen de vereiste administratie. Bijvoorbeeld het schrijven van een aangetekende brief aan de verhuurder (de meldingsplicht) wordt als een noodzakelijke stap beschouwd alvorens de procedure kan opgestart worden. Te weinig diensten houden rekening met het gegeven dat dit voor velen niet evident is om te doen. Daarnaast vormt de ontoegankelijkheid van de betrokken diensten een drempel om de procedure te starten. Te grote gebouwen, de weg zoeken tot aan de juiste bureaus, de onbekendheid van de diensten en hun personeel zorgen ervoor dat deze individuen niet tot bij die diensten geraken.

diensten met te hoge drempel

1.4. Ongeloof in mogelijkheden tot verbetering

Mensen in armoede ervaren problemen op tal van maatschappelijke domeinen : tewerkstelling, huisvesting, onderwijs, gezondheid, enzomeer. Vaak zien zij geen uitweg meer, omdat de geleverde inspanningen weinig verbetering van hun situatie opleveren. Zij doen beroep op de ondersteuning van diverse hulp- of dienstverleningsinstanties, maar deze blijken vaak geen afdoende oplossingen te bieden. Vanuit tal van negatieve ervaringen, geven deze mensen na verloop van tijd de moed op. Hun ongelooft in de mogelijkheden tot verbetering van hun situatie heeft tot gevolg dat zij ook ten aanzien van het starten van de procedure van onbewoonbaarverklaring sceptisch zijn.

geen perspectief op verbetering

2. KNELPUNTEN EIGEN AAN DE PROCEDURE VAN ONBEWOONBAARVERKLARING

2.1. Complexiteit en duur van de procedure

De procedure tot onbewoonbaarverklaring is complex en duurt te lang. De ingewikkelde materie ontmoedigt de huurder om een procedure op te starten. Daarbij komt dat de periode die doorlopen moet worden, alvorens resultaten bereikt worden, een zeer hoge drempel vormt. De huurder die zich informeert over de procedure, vertoeft meestal in een crisissituatie. Hij zet pas dan stappen in de richting van de procedure, als zijn woonsituatie onhoudbaar blijkt. Met zijn laatste energie zoekt hij een oplossing in de procedure van onbewoonbaarverklaring. De termijn van de procedure, die in de praktijk kan oplopen tot vijf maanden en meer, is dan onaanvaardbaar.ⁱⁱ

de procedure duurt te lang

2.2. Geen eenduidige informatie

De beschikbare informatie over de procedure is niet eenduidig. Blijkbaar beschikt geen enkele dienst, die rechtstreeks in contact staat met huurders, over een officiële neerslag van het verloop van de procedure.

We stelden vast dat sommige diensten onjuiste informatie over de inhoud van deze procedure doorgeven. Zij verwijzen bijvoorbeeld mensen door naar de Dienst Hygiënisch toezicht van de stad Antwerpen, met de boodschap een bewijsje te gaan afhalen waarin wordt verklaard dat hun woning niet meer leefbaar is. Dit bewijsje (zogezegd simpelweg af te halen) zou hen dan toegang geven tot een sociale woning. Het gevolg hiervan is dat de huurder tal van teleurstellingen en frustraties oploopt.

diensten geven onjuiste informatie

2.3. Ongeloof van diensten in de meerwaarde van de procedure van onbewoonbaarverklaring

Diensten die advies verlenen in verband met huurproblemen geven aan zelden tot nooit zelf de procedure tot onbewoonbaarverklaring als mogelijke oplossing aan te bieden. Deze houding berust onder meer op een ongeloof in het feit dat men via die weg iets kan bereiken. Zij is ingegeven vanuit de kennis dat de procedure bijna nooit leidt tot een onbewoonbaarverklaringⁱⁱⁱ en dat deze zeer veel energie en geduld van de huurder vraagt. Hieruit concluderen we dat weinigen geloven in de procedure als hulpmiddel voor de huurder en dat de noodzakelijke informatievergathering, aanmoediging en ondersteuning door hen niet geboden wordt.

diensten geloven niet dat de procedure huurders kan helpen

B. Knelpunten tijdens de procedure van onbewoonbaarverklaring

In tweede instantie gaan we nader in op de knelpunten die zich voordoen terwijl de procedure loopt. We stellen vast dat, eens de huurder de stap gezet heeft om een procedure op te starten, er nog tal van hindernissen opduiken, die het de huurder extra moeilijk maken om de rit vol te houden. In de groep huisvesting wordt zeer terecht gesproken van een ware 'uithoudingskoers'.

hindernissen tijdens de procedure

1. Een gebrek aan eenduidige criteria voor de controle

Als basis voor de opmaak van een verslag van het bouwtoezicht, worden geen vaste criteria gebruikt. Men keurt de woning, formuleert de pijnpunten die door de eigenaar hersteld moeten worden, maar men beschikt hiervoor niet over objectieve, volledige en relevante criteria waaraan de woning moet voldoen. Het gevolg hiervan is dat het bouwtoezicht aangewezen is op de eigen deskundigheid van de diverse ambtenaren. In extremis kan gesteld worden dat, afhankelijk van welke ambtenaar de woning controleert, er al dan niet een advies tot onbewoonbaarverklaring wordt gegeven.

geen objectieve en vaste criteria voor controle

Onder meer door het gebrek aan objectieve criteria, stelt zich de vraag naar de opleidingsvereisten voor deze controleurs. Hoe meer beroep gedaan moet worden op hun eigen deskundigheid, des te hoger zouden zij geschoold moeten zijn. Daarbij komt dat, omdat ieder naar eigen bestwil de controleverslagen opmaakt, het gevaar bestaat dat de items in het verslag niet de eigenlijke toestand van de woning weergeven.

onvoldoende opgeleide controleurs

Een concrete praktijksituatie illustreert dat dit in werkelijkheid effectief voorkomt. Waar in deze concrete situatie, in het verslag van de Dienst Bouwtoezicht vijf mankementen werden opgenomen, stelden wij zelf 11 ernstige supplementaire gebreken vast. Na onze toenadering tot de Dienst Bouwtoezicht met de vraag deze extra punten aan het verslag toe te voegen, bleken deze inderdaad relevant te zijn. Toch konden zij niet in het verslag opgenomen worden, tenzij de procedure opnieuw zou opgestart worden. Op dat moment liep de procedure al vier maanden. Dit gebrek aan objectieve criteria kan verregaande gevolgen hebben op het vlak van het al dan niet onbewoonbaar verklaren.

2. De huurder staat buiten spel

De verslagen van het bouwtoezicht krijgt de huurder niet te zien. Hij is niet op de hoogte van wat aan de eigenaar als 'op-te-knappen' wordt overgemaakt. Hiervoor baseert men zich op het principe dat de procedure tot onbewoonbaarverklaring een zaak zou zijn tussen de stad en de verhuurder. De huurder weet bijgevolg niet hoe uitgebreid de lijst van de te herstellen mankementen is. Hij krijgt wel de boodschap dat hij er gedurende de procedure moet blijven wonen, zoniet zal ze stoppen. Voor de huurder is dit een zware opdracht. Hij probeert vol te houden om nog ettelijke maanden in een ongezonde omgeving te vertoeven, terwijl hij niet weet of door het verslag een verbetering op langere termijn op komst is (of de verhuurder grondige herstellingen zal moeten uitvoeren, of de woning kans maakt onbewoonbaar verklaard te worden,...).

Hierdoor is de huurder direct betrokken partij. Temeer omdat een ambtenaar telkens in de privé-situatie van de huurder binnendringt. Er doet zich eveneens het probleem voor dat de huurder niet wordt verwittigd wanneer de bouwtoezichter langskomt. Bij afwezigheid van de huurder wordt geen controle uitgevoerd. Dit verhoogt de kans op vertragingen aanzienlijk.

Ook de officiële herkenbaarheid van deze controle-ambtenaar laat te wensen over (geen formele badges, geen officiële papieren).

De huurder wordt tijdens heel de procedure buiten spel gezet en heeft geen rechten. Omdat de stad Antwerpen de hele procedure van onbewoonbaarverklaring beschouwt als een zaak tussen de stad en de verhuurder, wil dit ook zeggen dat de Ombudsdienst van de stad Antwerpen de huurder niet kan helpen, wanneer hij niet akkoord gaat met de gang van zaken. Deze dienst kan het wel opnemen voor de verhuurder (die in feite in heel het spel reeds de sterkste partij is).

de huurder mag de controleverslagen niet zien

de bouwtoezichter komt onverwachts en is onherkenbaar

geen rechten voor de huurder

3. Tegenstrijdige berichtgeving

De enige manier waarop de huurder op de hoogte blijft van de evolutie van de procedure is de ontvangst van een afschrift van de verwittiging die aan de verhuurder wordt gestuurd. In de praktijk stellen we vast dat, naast het feit dat deze briefwisseling geen termijn bevat waarbinnen de herstellingen door de verhuurder moeten uitgevoerd worden, de berichtgeving aan de huurder niet systematisch gebeurt. Is dit een vergetelheid of zit het in de procedure vevat dat na de tweede controle de huurder niet meer op de hoogte wordt gehouden ? Hierover wordt door de stad Antwerpen tegenstrijdige informatie gegeven. Dit gebeurt eveneens inzake de correcte datum dat een nieuwe controle moet plaatsvinden.

verschillende informatie van diverse stadsdiensten

In een procedure die we van dichtbij opvolgden, kregen we bijvoorbeeld van de Dienst Bouwtoezicht te horen dat de volgende termijn, waarbinnen de verhuurder herstellingen moest uitvoeren, inging op 2 juli. Uit een contact met het kabinet van de bevoegde schepen, bleek dat het verslag dat zagezegd al bij de verhuurder zou toegekomen zijn, op 8 juli nog ter ondertekening op dit kabinet lag.

4. Een te groot appèl op de huurder

Een strikte uitvoering en opvolging van de diverse etappes in de procedure is voor de huurder van uiterst belang. Hij moet immers al maanden geduld uitoefenen tot de procedure afgelopen is. Een zo snel mogelijke afhandeling van de procedure, blijkt in de praktijk veel te sterk af te hangen van de inspanningen die de huurder levert om de diverse stappen nauwgezet op te volgen en de betrokken diensten veelvuldig te contacteren.

de huurder moet te veel moeite doen

In een procedure, waarbij Recht-Op een individuele huurder ondersteunde, dienden maar liefst 36 telefonische contacten genomen te worden. Dit was noodzakelijk om de afhandeling van de procedure te laten verlopen volgens de timing, die de stad formeel vooropstelt. Bovendien werden deze telefoons gedaan om te voorkomen dat de betreffende woning, omwille van het gebrek aan objectieve criteria en de beperktheid van het controleverslag, niet onbewoonbaar verklaard zou worden, terwijl het overduidelijk was dat deze hiervoor in aanmerking kwam.

5. Vertraging van de procedure van onbewoonbaarverklaring

Door tal van factoren kan de procedure van onbewoonbaarverklaring extra vertraagd worden. Bijgevolg duurt zij veel langer dan de officiële periode die de eigenaar krijgt om zijn woning op te knappen. Bijvoorbeeld als de eigenaar verkoopt, start de procedure terug van nul. Als de eigenaar protesteert (door simpelweg een brief te schrijven of een telefoon te doen), wordt dit protest eerst onderzocht, alvorens met de procedure verder te gaan.

vertragende factoren

De praktijk wijst uit dat het ondertekenen van de diverse briefwisseling door de betrokken stadsdiensten de procedure eveneens zeer sterk vertraagt. Het gaat om de brieven van de Dienst Bouwtoezicht naar de eigenaar en naar de dienst Hygiënisch Toezicht, de briefwisseling met het kabinet naar de Schepen voor Huisvesting en de opmaak van een eindverslag (het uiteindelijk advies). Ook wanneer om een bepaalde reden het dossier langs het Schepencollege dient te passeren, wordt de duur verlengd. De andere vertragende factoren hebben betrekking op de uitvoering van de controle. Deze werden reeds eerder toegelicht.

trage briefwisseling

6. Te zwakke positie van de huurder

We stellen vast dat de huurder weinig tot niets in te brengen heeft in heel de procedure. Hij dient veel inspanningen te leveren om de procedure zo snel mogelijk te laten verlopen, maar krijgt er weinig voor terug. Geen enkele huurder heeft tijdens de procedure het gevoel dat de stad een medestander is, die eveneens de kwaliteit van de woning wil verhogen. Vaak wordt deze eerder als tegenstander ervaren.

de stad is geen medestander

Naast alle vertragende factoren, waarin de stad een rol speelt, is er de kwaliteit van de controles. Zo stellen we ons de vraag naar de controle op de kwaliteit van het 'oplapwerk' van de eigenaars. Deze zou een verbetering op lange termijn moeten betekenen, maar hoe wordt dit gecontroleerd? Bovendien is het ons niet duidelijk hoe de procedure verder loopt wanneer een verhuurder wel begint met herstellingen, maar ze in feite nooit afwerkt.

controle op de kwaliteit van herstellingen

C. Knelpunten bij afloop van de procedure

1. Herhuisvestingsproblemen na onbewoonbaarverklaring

Als de huisbaas weigert om herstellingen uit te voeren, dient de huurder (na onbewoonbaarverklaring) te verhuizen. Dit brengt opnieuw extra kosten mee.

Tot nu toe bestaat er geen voldoende begeleiding bij herhuisvesting. Evenwel is er de regeling dat na onbewoonbaarverklaring een voorrangsregeling wordt voorzien bij de sociale huisvesting. Hierbij stelt zich het probleem dat de huurder niet systematisch op de hoogte wordt gebracht van deze voorrangsregeling. Om een snelle herhuisvesting te realiseren, is het van belang dat de huurder, al voor het einde van de procedure van onbewoonbaarverklaring, zich kandidaat stelt voor het bekomen van een sociale woning.

onvoldoende begeleiding bij herhuisvesting

Naast het pakket aan administratie dat in orde gebracht moet worden, duikt ook hier weer het probleem van de huurwaarborg op. De dringendheid van de herhuisvesting, confronteert de kansarme huurder met zijn gebrek aan de beschikbare financiële middelen, om op korte termijn een andere woning te kunnen betrekken. De nodige ondersteuning hierbij ontbreekt. Evenwel bestaan de systemen van huursubsidie en installatiepremie, maar ook deze procedures zijn niet gebruiksvriendelijk.

probleem van huurwaarborg

Gezien het huidige tekort aan beschikbare sociale woningen, lijkt ons de voorrangsregel bij de sociale huisvesting geen efficiënte oplossing. Bovenaan de wachtlijst gezet worden, betekent dikwijls nog een aantal maanden moeten wachten. Indien er bovendien in de toekomst meer onbewoonbaarverklaringen zouden gebeuren, lijkt het ons dat de sociale huisvestingssector aan deze vraag niet kan beantwoorden.

tekort aan sociale woningen

2. Beslissing tot en opvolging van de onbewoonbaarverklaring

De uiteindelijke beslissing tot onbewoonbaarverklaring, ligt in handen van personen en diensten, die niet op de hoogte zijn van de werkelijke toestand van de woning. Het gevaar bestaat dat, gezien de mogelijke problemen bij de verslaggeving door het bouwtoezicht, beslissingen worden genomen op basis van argumenten, die niet stroken met de werkelijkheid.

gevaar van onjuiste beslissingen

Als een woning uiteindelijk onbewoonbaar verklaard is, dienen de nodige administratieve ingrepen te gebeuren. Bijvoorbeeld de Dienst Bevolking moet op de hoogte gebracht worden van de onbewoonbaarverklaring. Wij stellen ons hierbij de vraag of er voldoende controle wordt uitgeoefend op het al dan niet (illegaal) verder verhuren door de verhuurder. Daarbij stellen we vast dat het voor een potentiële nieuwe huurder onhaalbaar is zichzelf te informeren over of de woning die hij wil huren in feite onbewoonbaar is. De onbewoonbaarverklaring moet volgens de procedure enkel bekend gemaakt worden door het aanplakken van een A4-blad aan de woning. In de praktijk verdwijnt dit op zeer korte termijn. Bijgevolg weten de volgende huurders niet dat er ooit een procedure beëindigd werd.

onvoldoende controle op illegaal
verder verhuren

HOOFDSTUK 3 • OPLOSSINGSVOORSTELLEN

In dit deel geven we een aanzet tot voorstellen, die moeten bijdragen tot de verbetering van de zwakke positie van de huurder. Het ligt niet in onze bedoeling, en evenmin binnen onze capaciteiten, om kant-en-klare aanpassingen van het huidige huisvestingsbeleid voor te schotelen. Ook wagen wij ons niet aan het voorstellen van een optimale taak- en bevoegdheidsverdeling tussen de betrokken actoren. Wij rekenen op de deskundigheid van beleidsverantwoordelijken, diensten en organisaties, die gespecialiseerd zijn in de huisvestingsthematiek, om uit te klaren wie welke rol opneemt in de uitvoering van een efficiënter beleid.

aanzetten tot bijsturing van het bele

1. DE HUURDER INFORMEREN

Uitgangspunt

Hoe weet de individuele huurder welke zijn rechten en plichten zijn ? Waar vindt hij oplossingen voor de problemen omtrent zijn individuele woonsituatie en wat kan hij er zelf aandoen ? Een degelijke informatieverstrekking aan de huurder draagt bij tot de maximale benutting van de wetgeving die de rechten van de huurder wil waarborgen. In het kader van dit dossier geldt dit uitgangspunt specifiek voor de procedure van onbewoonbaarverklaring.

huurders krijgen te weinig informati

Voorstellen

Algemene informatieverbreiding

- De informatie omtrent de huurwetgeving dient breder verspreid te worden. Dit impliceert dat creatief gedacht moet worden over de verspreiding van bijvoorbeeld toegankelijke, gebruiksvriendelijke folders. De plaatsen, die mensen automatisch bezoeken, bijvoorbeeld het postkantoor, dienen hiervoor ingeschakeld te worden.
- Gezien de complexiteit van de huurwetgeving, is het onhaalbaar om alle antwoorden op vragen, waarmee een huurder te kampen heeft, in een beknopte folder weer te geven. Een grotere transparantie van de huurwetten zou hieraan veel kunnen verhelpen. Daarnaast is het van uiterst belang dat laagdrempelige diensten en organisaties, die aan de huurder informatie kunnen verschaffen, ruime bekendheid

informatiefolders

bekendmaking van ondersteunings
diensten

genieten. De huurdersbonden bijvoorbeeld dienen talrijker aanwezig te zijn en hun aanbod moet meer bekend gemaakt worden bij het grote publiek.

- Onwetende huurders worden gestraft. Een illustratie hiervan is dat huurders meer dan eens uit onmacht tegen de verhuurder, hun protest uiten door de huishuur niet te betalen, zonder aan de juridische voorwaarden te voldoen. Hiermee overtreden zij de regels. Een rechter pleit dan veelal ongelijk. Huurders moeten geïnformeerd worden over andere en/of juridisch onderbouwde manieren om te reageren tegen de verhuurder.

juridische informatie

Informatie over de procedure van onbewoonbaarverklaring

- Het concrete verloop van de procedure van onbewoonbaarverklaring, dat verschilt van gemeente tot gemeente, dient officieel op papier te staan en moet kunnen ingekeken en bezorgd worden aan de huurder.

officiële neerslag van de procedure

- Op een centraal informatiepunt moet de huurder eenduidige informatie kunnen bekomen over alle aspecten van de procedure van onbewoonbaarverklaring: Hoe eraan beginnen ? Wat zijn de voor- en nadelen ? Hoelang kan het duren ? Welke fasen moeten doorlopen worden ? Bestaat een reële kans op onbewoonbaarverklaring ? Daarnaast dient de huurder een duidelijk beeld te krijgen van wat van hem verwacht wordt tijdens de procedure.

één centraal informatiepunt

- De diensten en organisaties, die in contact komen met huurdersproblemen, dienen correcte informatie over de procedure van onbewoonbaarverklaring aan de huurder aan te bieden. De frustratie bij de huurder is eens zo groot wanneer hij zelf moet constateren dat een onbewoonbaarverklaring maanden kan duren in de plaats van dat hij enkel een document moet afhalen bij de stad. Een bijsturing van de huidige procedure moet ervoor zorgen dat deze diensten en organisaties zelf correct geïnformeerd zijn en de procedure overtuigd aanbieden als één van de mogelijke en realistische oplossingen.

correcte informatieverschaffing door diensten

- Met de bouwtoezichters, die tijdens de procedure de controle uitvoeren op de woning, komt de huurder het meest in contact. Ook deze personen moeten over de volledige informatie omtrent het verloop van de procedure beschikken, zodat zij aan de huurder de nodige toelichting kunnen geven over het verdere verloop.

informatieverschaffing door bouwtoezichters

2. ORGANISATIE VAN DE PROCEDURE

Uitgangspunt

De manier waarop wij naar de procedure van onbewoonbaarverklaring kijken, vertrekt vanuit een streven naar een sterkere positie voor de zwakke huurder. Wanneer de procedure wordt gestart op initiatief van de huurder, dient deze erkend en ondersteund te worden in zijn positie. De manier waarop de procedure nu georganiseerd wordt, gaat hier totaal aan voorbij. Een bijsturing van de procedure is noodzakelijk, waarbij men de idee moet verlaten dat een onbewoonbaarverklaring enkel een zaak zou zijn tussen de stad en de eigenaar.

een sterkere positie voor de huurder

Voorstellen

Duur van de procedure van onbewoonbaarverklaring

- De procedure verkorten, draagt bij tot de gebruiksvriendelijkheid van dit instrument. De tijd die de verhuurder krijgt om te beginnen aan herstellingswerken staat niet in de juiste verhouding met het leed dat de huurder tijdens deze periode moet blijven dragen. Deze tijd moet ingeperkt worden.

de procedure verkorten

- Eveneens met betrekking tot de duur van de procedure, dient men de factoren, die de officiële termijn vertragen, tot een minimum te reduceren. Wanneer de eigenaar protest aantekent tijdens de procedure, moet de procedure verder blijven lopen totdat aangetoond is dat dit protest gegrond is (i.p.v. de procedure stop te zetten vanaf het moment dat protest wordt aangetekend). De procedure mag eveneens niet stopgezet worden, indien de huurder verhuist. Ook de administratie rond de procedure (bijvoorbeeld handtekening zetten, brieven en verslagen versturen) mag geen noemenswaardige vertraging betekenen. Een stipte volgende controle van de woning, een directe opmaak van verslagen, ondertekening en verzending ervan moeten nauwer opgevolgd worden.

vertragende factoren wegwerken

Kwaliteitscontrole van de woning

- De controle van de woning moet gebeuren op basis van vastgestelde, objectieve criteria. De controleurs dienen voldoende technisch geschoold te zijn, zodat de ernst van de situatie waarheidsgetrouw kan worden weergegeven. Naast onder andere de bouwfysische kennis, dient ook de nodige

vaste en objectieve criteria voor de controle

aandacht besteed te worden aan de sociale gevolgen van het leven in een woning van lage kwaliteit. Sommige technische mankementen zullen door de controleurs niet als reden tot onbewoonbaarverklaring gezien worden, terwijl iemand die in zulke woning leeft, de (sociale) gevolgen van bepaalde technische mankementen wel kan inschatten. Dergelijke huurders kunnen beschouwd worden als ervaringsdeskundigen en dienen betrokken te worden bij het opstellen van de criteria, die de bewoonbaarheid van een woning toetsen.

- Er moeten vooraf en tijdig afspraken gemaakt worden over wanneer de controleur de volgende controle zal komen uitvoeren. Indien dit niet gebeurt, kan toevallige afwezigheid van de huurder de procedure immers onnodig vertragen.

- Uit respect voor ieders privacy, dient de controleur zich officieel kenbaar te kunnen maken aan de huurder.

Erkenning van de positie van de huurder

- De huurder dient op de hoogte gebracht te worden van de eisen die aan de verhuurder gesteld worden. Hij heeft het recht om te weten welke herstellingen mogelijks uitgevoerd worden om zich, in het geval van grote verbouwingen, te kunnen voorbereiden op het zoeken van een alternatieve woonst. De huurder, die tijdens de procedure in een ongezonde woonst moet blijven wonen, heeft het recht om te weten of de kans op een onbewoonbaarverklaring realistisch is.

- De huurder dient eveneens een schadevergoeding te ontvangen voor het morele, psychische en sociale leed dat hij tijdens de procedure, zolang hij er woont, moet blijven ondergaan, ook al is dit moeilijk in harde bewijzen aan te tonen. Voornamelijk wanneer er in de woning kinderen leven, moet is het van uiterst belang dat de verhuurder op zijn verantwoordelijkheid aangesproken worden.

- De huurder dient spreekrecht te krijgen alvorens de uiteindelijke beslissing over onbewoonbaarverklaring genomen wordt. Daarnaast dient de mogelijkheid te bestaan dat hij protest aantekent tegen de beslissing.

- Men dient de huurder systematisch een afschrift te bezorgen van de documenten die vanuit de controledienst aan de verhuurder verstuurd worden, zodat hij op de hoogte blijft van het verloop van de procedure.

tijdstip van de controle aan de huurder melden

bekendmaking van de controleur

de huurder moet weten of onbewoonbaarverklaring realistisch is

schadevergoeding voor de huurder

spreekrecht voor de huurder

de huurder informeren over het verloop van de procedure

Beslissing tot onbewoonbaarverklaring en opvolging

- Indien een woning onbewoonbaar wordt verklaard, dient streng gecontroleerd te worden of de woning, al dan niet illegaal, verder verhuurd wordt.
- Een onbewoonbaarverklaring mag niet verhinderd worden door een persoon of dienst die de eigenlijke toestand van de woning niet in de praktijk gezien heeft.

controle op illegaal verder verhuren

geen beslissing door iemand ver van de praktijk

3. ONDERSTEUNING EN BESCHERMING VOOR DE HUURDER

Uitgangspunt

Zowel de voorstellen rond het verbeteren van de informatieverzorging als de aanpassing van de organisatie van de procedure, streven naar meer ondersteuning voor de huurder. Alles dient in het werk gesteld te worden, opdat de huurder niet langer de rol van "coördinator" van heel de procedure dient op te nemen. Ter aanvulling hierop, vermelden we nog enkele belangrijke voorstellen in functie van de bescherming van de huurder.

bescherming van de huurder

Voorstellen

Informatie en begeleiding voor de huurder

- Er dient een sluitend systeem ontworpen te worden dat de potentiële nieuwe huurder op de hoogte brengt van dat de woning die hij wil huren onbewoonbaar verklaard werd of dat ooit een procedure heeft gelopen, die niet werd beëindigd.
- Gedurende de procedure dient de huurder ondersteuning te genieten bij de nodige administratie. Bijvoorbeeld het schrijven van een aangetekende brief is voor velen niet evident. Maar evengoed blijkt het telefoneren naar allerlei diensten voor deze mensen een zware opgave te zijn.
- Er dient begeleiding voorzien te worden bij de herhuisvesting van de huurder. In concreto betekent dit dat de huurder op de hoogte gebracht moet worden van het zich tijdig inschrijven bij de sociale huisvestingsmaatschappij en van het bestaan van subsidiesystemen (b.v. huursubsidie, installatiepremie).

nieuwe huurders verwittigen

ondersteuning tijdens de procedur

begeleiding bij herhuisvesting

Uitbreiding van en samenwerking met ondersteuningsorganisaties

- In vele gevallen kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen niet beantwoorden aan een dringende opvang van de gezinnen die uit een onbewoonbaar verklaarde woning komen. Daarenboven is algemeen bekend dat er een tekort aan sociale huurwoningen is. De stad dient een nieuwe regeling te voorzien inzake de herhuisvesting van deze huurders, met daarbij de nodige begeleiding van de huurder. Dit dient in overleg te gebeuren met de diverse sociale woonorganisaties (sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en de huurdersbonden). Op deze manier kunnen de mogelijkheden tot herhuisvesting uitgebreid worden, zodat ook buiten de sector van de sociale huisvesting een aanbod voor deze doelgroep voor handen is.

- Gezien de grote nood aan ondersteuning voor de kansarme huurder en het belang van een efficiënter herhuisvestingsbeleid, benadrukken wij de noodzaak van een verregaande samenwerking tussen de stad, het O.C.M.W. en de sociale woonorganisaties. Het is niet aangewezen de ondersteuning en begeleiding van de huurder over te laten aan een bepaalde stadsdienst. De stad heeft immers een onderzoeksoopdracht, waarbij zij haar neutraliteit moet bewaren. Zij dient wel uitdrukkelijk samen te werken met organisaties die de bestaande wettelijke instrumenten kunnen hanteren. Indien nodig dienen de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren meer middelen te krijgen om deze ondersteuningsfunctie voor de zwakste huurders te garanderen. Ook het aanbod van sociale woningen, voornamelijk voor grote gezinnen, dient uitgebreid te worden.

uitbreiding van het herhuisvestingsaanbod

samenwerking tussen stad, O.C.M.W. en sociale woonorganisaties

HOOFDSTUK 4 • BRENGT DE VLAAMSE WOONCODE EEN OPLOSSING ?

1. INLEIDING

De algemene doelstelling van de Vlaamse Wooncode wordt omschreven als: "Iedereen heeft het recht op menswaardig wonen". Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd. De Vlaamse wooncode stelt eveneens dat het Vlaams woonbeleid in het bijzonder aandacht heeft voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

recht op menswaardig wonen

In het kader van onze werkzaamheden inzake de kwaliteitsbevordering en onbewoonbaarverklaring van huurwoningen, bekeken we, in samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB, 1998) in welke mate de aandacht voor de meest behoeftige gezinnen op dit terrein door de Vlaamse Wooncode wordt of zal worden gerealiseerd. Meer bepaald leggen we de focus op de bepalingen inzake de invoering van het conformiteitsattest en de nieuwe regelingen met betrekking tot de ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaringen.

focus op kwaliteitsbewaking

In deze paragraaf komen enkel die zaken aan bod waarover de Vlaamse Wooncode expliciet melding maakt en waarbij wij bedenkingen formuleren op basis van de manier waarop de uitvoering van het huidige huisvestingsbeleid momenteel ervaren wordt. Dit wil zeggen dat voor alle aspecten, die in het deel over de knelpunten bij de procedure van onbewoonbaarverklaring werden vernoemd, en die hier niet opnieuw aan bod komen, de Wooncode geen antwoord biedt.

knelpunten met betrekking tot de Wooncode

2. BEDENKINGEN BIJ DE VLAAMSE WOONCODE IN HET LICHT VAN DE KWALITEITSBEWAKING EN DE ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING

2.1. Erkenning van het belang voor de huurder

"Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan worden ingediend door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, de sociale woonorganisaties, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning gelegen is of elkeen die blijk geeft van een belang."

verzoek tot onbewoonbaarverklaring

De manier waarop de bepalingen rond het verzoek van een onbewoonbaarverklaring in de Wooncode worden geformuleerd, roept bij ons de vraag op welke partijen het meeste belang hebben bij een onbewoonbaarverklaring. In onze ogen wordt hier het belang van de huurder, die dit als drukkingsmiddel kan gebruiken tegen de wanpraktijken van de verhuurder, veel te weinig in de verf gezet. Dit komt eveneens tot uiting in het gebrek aan bepalingen rond de informatieverstrekking aan en de ondersteuning van de individuele huurder.

belang voor de huurder

2.2. Spreekrecht van de huurder

De huurder krijgt spreekrecht. Hij mag bij de procedure van onbewoonbaarverklaring het attest van de bouwtoezichter inkijken, en hij wordt gehoord alvorens de definitieve beslissing valt over de onbewoonbaar- of ongeschiktheidsverklaring. Het is een goede zaak dat dit spreekrecht van de huurder officieel erkend wordt, maar ook diegene die het verzoek heeft ingediend, zou gehoord moeten worden. Wanneer deze verzoeker een hulpverleningsorganisatie is, mag dit evenwel niet leiden tot een vergroting van de afhankelijkheid van de huurder ten aanzien van deze organisatie. We stellen bij het spreekrecht eveneens de vraag hoe dit in de praktijk zal gezet worden en of de huurder hierbij tijdig en voldoende ondersteuning kan ontvangen.

het spreekrecht in de praktijk

2.3. Duur van de procedure

Met genoegen stellen wij vast dat bij de procedure van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een maximum termijn wordt vastgesteld, waarbinnen de burgemeester een beslissing moet nemen. Toch dient opgemerkt te worden dat de procedure voor het bekomen van een conformiteitsattest vanwege het College van Burgemeester en Schepenen zestig dagen bedraagt, terwijl de procedure voor het bekomen van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring drie maanden bedraagt. Hierbij stelt zich het probleem dat wanneer de verhuurder het conformiteitsattest aanvraagt, de huurder of een andere instantie de procedure voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan inzetten, waardoor beide procedures met uiteenlopende beslissingsinstanties elkaar beginnen te doorkruisen, alhoewel in beide gevallen vermoedelijk dezelfde gemeentelijke technische ambtenaren een technisch onderzoeksverslag zullen opmaken. Dit kan leiden tot uiteenlopende beslissingen, die betwistingen kunnen aanwakkeren.

verschillende maximumtermijnen

2.4. Puntensysteem

Het puntensysteem ter controle van de woningkwaliteit is een belangrijke meerwaarde in het huisvestingsbeleid. Toch merken we een onlogische toedeling van het aantal punten aan bepaalde technische mankementen op. Bijvoorbeeld het gevaar op electrocutie krijgt 15 punten. Daar een ongeschiktheidsverklaring slechts uitgesproken wordt bij 18 punten, wil dit zeggen dat, hoewel dit mankement van die aard is dat zij een gevaar betekent voor de veiligheid en gezondheid, er niet tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid kan beslist worden. Sommige punten worden te licht gewogen. Anderen, onder meer die criteria die het sociale aspect van het leven in een krot benadrukken, ontbreken.

onlogische bedeling van
strafpunten

2.5. Controle op het conformiteitsattest

Een eigenaar die een attest aanvraagt, maar binnen de zestig dagen geen gehoor krijgt van het College van Burgemeester en Schepenen, krijgt het attest automatisch in zijn bezit. Wij vragen hierbij met aandring dat het gemeentebestuur zich voldoende zou voorbereiden op het stipt behandelen van deze aanvragen. Indien een verhuurder deze aanvraag doet, verlicht dit het pakket aan woningen waarvoor geen attest werd gegeven en die aldus op initiatief van de stad gecontroleerd moeten worden. Hierbij aansluitend voorspellen wij dat tal van verhuurders, de eerder genoemde "huisjesmelkers" in het bijzonder, geen conformiteitsattest op eigen initiatief zullen aanvragen. Zij zijn zich er immers van bewust dat het hen niet toegekend zal worden. Opdat dit kwaliteitsbevorderend beleidsinstrument ook effectief in de praktijk zijn vruchten zou afwerpen, verzoeken wij om een goed georganiseerde controle op de woningen waarvoor een conformiteitsattest zou aangevraagd moeten worden. Dit controlesysteem moet gepaard gaan met een informatie- en sensibilisatiecampagne, die de eigenaars ertoe aanzet de uitgevaardigde kwaliteitsnormen te respecteren.

geen conformiteitsattest
zonder controle

2.6. Bekwaamheid van de controle-ambtenaren

Ongeacht de inschakeling van gewestelijke ambtenaren, zal de burgemeester nog steeds onderzoek laten uitvoeren door zijn gemeentelijke ambtenaren. De ervaring leert dat op dit moment de huidige gemeentelijke "controleurs" onvoldoende geschoold zijn om een degelijke controle uit te voeren. Er bestaan momenteel geen minimumvereisten inzake het opleidingsniveau en/of de genoten vorming van deze ambtenaren. De burgemeester stelt die ambtenaren aan, die hij/zij daarvoor geschikt acht. Zoals eerder aangetoond, vinden wij het van uiterst belang dat zij voldoende kennis van zaken hebben.

gebrek aan opleidingsvereisten
voor controle-ambtenaren

2.7. Protestmogelijkheden voor de huurder

Bij het toekennen van een conformiteitsattest, wordt de huurder niet erkend als procespartij. Hij wordt zelfs niet gehoord en kan hiertegen geen klacht indienen. Wel kan de huurder een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring eisen. Dit zou eventueel gezien kunnen worden als een mogelijkheid tot het aantekenen van protest. Het probleem dat zich hierbij stelt, is dat een conformiteitsattest geweigerd of ingetrokken wordt vanaf 15 strafpunten, en dat een ongeschiktheidsverklaring pas uitgesproken wordt bij 18 punten. Een huurder van een woning die bijvoorbeeld 16 punten krijgt, kan dan geen ongeschiktheidsverklaring bekomen, en evenmin protest aantekenen tegen het conformiteitsattest. Bovendien vraagt het opstarten van een procedure tot ongeschiktheid- of onbewoonbaarheidsverklaring opnieuw een zware inspanning van de individuele huurder. . We pleiten ervoor dat dit strafpuntentotaal gelijkgeschakeld zou worden, zoals dit in het Kamerdecreet geregeld is.

gebrek aan protestmogelijkheden voor de huurder

2.8. Beroepsmogelijkheden

Wanneer beroep aangetekend wordt tegen de beslissing van de burgemeester om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, werkt dit beroep automatisch schorsend, terwijl dit bij de procedure voor het conformiteitsattest niet zo is. De vraag stelt zich of de schorsende werking van een beroep werkelijk nodig is, aangezien de burgemeester slechts tot een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan besluiten op eensluidend advies van de gewestelijke ambtenaar, die toch geacht wordt onpartijdig en deskundig te zijn. Bestaat het gevaar niet dat door de schorsende werking, die uitgaat van het aantekenen van een beroep, de burgemeesters vlugger geneigd zullen zijn om zich voor hun onbewoonbaarverklaring te steunen op artikel 135 van de Gemeentewet (de klassieke procedure van onbewoonbaarverklaring), in de plaats van op de procedure uitgewerkt in het kader van de Vlaamse Wooncode ?

schorsende werking van in beroep gaan

2.9. Herhuisvesting

De Wooncode stelt uitdrukkelijk dat de burgemeester verantwoordelijk is voor de herhuisvesting van de bewoners, na onbewoonbaarverklaring. Als de gemeente of het OCMW over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden beschikt, moet de burgemeester een beroep doen op de medewerking van de sociale woonorganisaties, die actief zijn op het grondgebied van de gemeente. De betrokken bewoners zullen een absoluut voorrangrecht krijgen op een sociale woning, die door deze instanties wordt toegewezen.

herhuisvesting onder verantwoordelijkheid van de burgemeester

Het formeel verzekeren van de snellere beschikbaarheid van een andere woning, zien wij als een pluspunt. Daarbij komt evenwel de noodzaak aan het aanbieden van concrete informatie en ondersteuning bij deze herhuisvesting. De huurder dient bij aanvang van de procedure van onbewoonbaarverklaring op de hoogte gebracht te worden van zijn perspectieven op een andere woonst. Wij onderstrepen hierbij nogmaals het belang van een verregaande samenwerking tussen de stad, het O.C.M.W., en de sociale woonorganisaties, ten einde een maximale benutting van de rechten van de huurder te realiseren.

noodzaak aan ondersteuning bij
herhuisvesting

ALGEMEEN BESLUIT

Het recht op een kwaliteitsvolle woning wordt nog lang niet voor elke burger gewaarborgd. Vanuit de groep huisvesting van Recht-Op werd dit dossier samengesteld, om een deelaspect van deze huisvestingsproblematiek extra in de aandacht te brengen. Het gebrek aan kwaliteit van tal van huurwoningen en het gemis aan een efficiënt instrument om de verhuurder in deze context op zijn verantwoordelijkheid te wijzen, staat hierin centraal.

instrument voor het afdwingen van kwaliteitsvolle woningen

De procedure van onbewoonbaarverklaring zou, mits een grondige bijsturing, een goed instrument kunnen zijn, waarmee de huurder kan optreden tegen de nalatigheden van zijn huisbaas. De rode draad doorheen de manier waarop de procedure momenteel in de stad Antwerpen toegepast wordt, is het gebrek aan erkenning van de huurder, als direct betrokken partij. Dit komt onder meer tot uiting in het falen van de informatieverschaffing. Ook bij de uitvoering van de diverse stappen in de procedure, blijkt de huurder zware inspanningen te moeten leveren in functie van een vlot verloop, maar ontbreekt hem elk recht. Tenslotte is er het systematisch gebrek aan ondersteuning in de fase van de herhuisvesting. De beleidsvoorstellen sluiten hierbij aan en benadrukken aldus dezelfde aspecten.

knelpunten en voorstellen voor een betere procedure van onbewoonbaarverklaring

De mensen die aan dit project meewerkten, willen met het signaleren van deze problemen en beleidsvoorstellen opkomen voor hun eigen rechten, maar eveneens voor de rechten van al diegenen die in dezelfde probleemsituatie vertoeven. Voor hen is dit echter niet evident. Op vrijwillige basis leveren zij inspanningen om op een constructieve manier bij te dragen tot een beter armoedebestrijdend beleid. Zij reiken hiermee een hand naar het beleid...naar dat beleid dat naar hun gevoel belangrijke structurele oorzaken van armoede mee in stand houdt. Voor deze mensen is het van uiterst belang dat de overheid op haar beurt de uitgestoken hand vastgrijpt, om vervolgens in dialoog tot de meest efficiënte oplossingen te komen. De erkenning van de inspanningen van armen is een eerste stap. Een tweede stap is een bijsturing van het beleid op basis van de inhoudelijke inbreng van deze groep.

beleid moet inspanningen van armen erkennen

We hopen ten eerste dat de beleidsverantwoordelijken dit signaal au serieux nemen. In ieder geval zal de groep huisvesting van Recht-Op de manier waarop de overheid deze signalen beantwoordt, nauwgezet opvolgen.

signaal au serieux nemen

ⁱ "Door de aanhoudende prijsstijgingen en de geringere stijging van het inkomen gaat een steeds groter deel van het huishoudelijk inkomen naar woonkosten. Het aantal huishoudens dat meer dan één vijfde van het inkomen besteedt aan wonen, verdrievoudigde van 6,7% in 1976 tot 18% in 1992." (Vranken, 1997:137)

ⁱⁱ De termijn die de stad Antwerpen formeel vooropstelt voor de procedure, wordt berekend door de som te maken van de duur van de verschillende stappen, zijnde: 1 maand en 14 dagen voor de periode die de verhuurder krijgt om te beginnen aan de herstellingen, met daarbij de tijd die nodig is voor het opstellen van 4 verslagen van de Dienst Bouwtoezicht en het ondertekenen van deze verslagen en de eindbeslissing door de Burgemeester of de veerantwoordelijke Schepenen (5 handtekeningen).

ⁱⁱⁱ Volgens de gegevens van de dienst Hygiënisch Toezicht van de stad Antwerpen werden in 1997 van de 180 geopende dossiers ongeveer 16 woningen effectief onbewoonbaar verklaard.

BIBLIOGRAFIE

DE VLAAMSE HUURDERSBONDEN I.S.M. VZW VLAAMS OVERLEG BEWONERSBELANGEN (1998), *Het Huurboek*, EPO, Berchem, 391 p.

KONING BOUDEWIJNSTICHTING (1994), *Algemeen verslag over de armoede.*, KBS, Brussel, 431 p.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, AFDELING WOONBELEID (1997), *De Vlaamse Wooncode. Decreet en toelichting.*, 102 p.

VLAAMS OVERLEG BEWONERSBELANGEN VZW (1998), *VOB-standpunt over het besluit van de Vlaamse regering ter uitvoering van het hoofdstuk inzake de kwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode*. Interne nota VOB, november 1998, 12 p.

VRANKEN,J., GELDOLF, D., VAN MENXEL,G.(1997), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 1997.*, Acco Leuven/Amersfoort, 406 p.

Onbewoonbaar

Ik heb mijn advocaat gevraagd of hij eens wil uitzoeken hoe ik mijn huizen, of dan toch een deel ervan, op naam van mijn dochter kan zetten. Want ik wil er van af, van die huizen.

Ge moet weten, mijn huurders laten mij geen moment met rust. Ze bellen mij met hun gsm-gedoe de oren van de kop. Want voor zo'n gsm, hebben ze geen geld te kort. De helft van de tijd kunnen ze hun huishuur niet betalen, maar als ik ze zie, staan ze met zo'n gsm in hun handen...

Ze bellen voor het zotste eerst. Ik zal eens een voorbeeld geven. Ik ben eens opgebeld op een avond om kwart na tien. Ik weet zeker dat het tien uur voorbij was want ik zat naar Jambers te kijken en Jambers begint om vijf voor tien. Kwart na tien dus, en de telefoonbel begon te rinkelen. Ik dacht nog: 'wie kan dat zijn, zo laat op de avond?'

Ik nam op en ik zei: 'Hallo, met Goetschalckx.'

En zonder te zeggen wie dat ze was, had ik een vrouwenstem aan de lijn: 'Meneer Goetschalckx, het is maar om te zeggen dat ik mijn zwarte getailleerde leren vest, die ik bij mijn trouw nog van mijn schoonvader heb gekregen en die meer dan tienduizend frank heeft gekost, heb moeten weggooien omdat heel de rug gekrakkeleerd was van de schimmel. Het is maar dat ge het weet.' Klik, gedaan met spreken.

Daar wordt een mens voor opgebeld om kwart na tien 's avonds terwijl hij naar Jambers zit te kijken. Het ging juist over lesbische vrouwen. En dan bellen ze om te zeggen dat hun leren vest gekrakkeleerd is. Alsof ik affaires heb met leren vesten. Pas op, ze heeft niet willen zeggen wie ze was maar ik weet wie ze was. Het was die dikke van Vervaeke. Ik zie ze al lopen met een leren vest. Met een Getailleerde Leren Vest...

De week daarvoor had ze mij ook al gebeld. Om te zeggen dat haar kind ziek was. Iets aan de longen door de nattigheid in dat huis waar ze wonen. En een allergie door het stof in dat huis. Alsof nat en stof samengaan. Dat alleen al was een bewijs dat haar uitleg niet kon kloppen. Maar alla, dat ik eens zou komen kijken, heb ik toen gezegd. Toen wist ik nog niet dat haar schone meneer was beginnen procederen.

Ik moet misschien eerst iets meer over mijzelf vertellen. Dat ge mij beter kunt begrijpen. Ik heet Francois Goetschalckx en mijn ouders hadden een beenhouwerij in Turnhout. Tot in '50. Dan heeft mijn schoonbroer de zaak overgenomen. De Boeck, keurslager. Oprecht een propere winkel.

Ikzelf heb altijd de markten gedaan. Ook met vlees. Als ge in vlees zijt opgegroeid, dan blijft ge in vlees. Ik heb hard gewerkt en ik heb goed verdiend. Het ene hangt samen met het andere. En elke keer als ik geld had, heb ik gekocht. Meestal in de buurt van het slachthuis. Ik kende dat daar. Ik kwam daar voor mijn vlees.

Ik ben nu 68 jaar en ik heb 34 huizen. En nu ik eindelijk aan de verdiende rust toe ben, wordt mijn leven vergald door mijn huurders.

Hij heet Willy Vervaet. Een ring in zijn oor en een tatouage op zijn borstkas. Ik had beter moeten weten.

Hij wou in dat achterhuis in de Violenstraat komen wonen. En direct begon hij te marchanderen. Als hij geen waarborg moest betalen en als hij de eerste drie maanden geen huur moest betalen, zou hij een douche plaatsen en nieuwe elektriciteit leggen.

'Halve waarborg en twee maanden geen huur', heb ik gezegd. En hij ging akkoord. Hij zei zelfs: 'Meneer Goetschalckx, ge gaat het u niet beklagen. Uw huis gaat meer waard worden.'

Maar zoals ik had kunnen verwachten, stond hij daar twee maanden later opnieuw te klagen. Dat de schouw niet trok. En dat er water van de muur liep. En dat er ratten in de kelder zaten.

Ik heb hem gezegd: 'Meneer Vervaet, als ge uw schouw niet laat kuisen, dan trekt die niet. En als ge uw huis niet op tijd verlucht, dan loopt er condenswater van de muren.' Dat heb ik hem gezegd. Over die ratten heb ik niets gezegd maar ik heb stillekes gedacht dat ik verdorie beschaamd zou zijn om tegen andere mensen te zeggen dat ik ratten in mijn kelder had.

Vervaet was op zijn tenen getrapt. En hij zei dat hij geen huishuur zou betalen vooraleer een en ander in orde was. Ik was ook kwaad. Maar achteraf ben ik content dat hij verzuimd heeft om zijn huur te betalen. Want de rechter gaat hem daarvoor gegarandeerd in zijn ongelijk stellen:

Kort daarna is zijn vrouw beginnen telefoneren. Dat door mijn schuld hun kind ziek is. En dat zij door mijn schuld depressief wordt. En dat door mijn schuld haar leren vest gekrakkeleerd is. En daar zou een mens allemaal rustig bij moeten blijven. Ja maar.

En dan kreeg ik bericht dat de heer William Vervaet, Violenstraat 27, een procedure tot onbewoonbaarverklaring van zijn woning had opgestart. Het was alsof de grond vanonder mijn voeten schoof.

Ik ben dan eens naar de Violenstraat gereden. Nieuwe elektriciteit lag er alleen in de keuken. Hun kind heb ik ook gezien. Volgens mij geven ze dat kind te weinig vlees. Zo bleek.

Vervaet zelf voelde zich de held van het spel. Hij was geflankeerd door een sociale assistent van het buurthuis. Die van dat buurthuis hadden hem opgestookt om dat proces te beginnen. Ik wist dat er zoiets moest achterzitten want Vervaet zelf is niet slim genoeg en heeft geen poen genoeg om een rechtszaak van de grond te krijgen.

Volgens mijn dochter krijgen zo'n buurthuizen subsidie van de Staat. Hewel merci, daar zakt mijn broek van af.

Omdat ik een paar stomiteiten heb gedaan is dat huis nu zagezegd onbewoonbaar verklaard. Ik had die paar prutsen die de bouwinspecteur had opgeschreven moeten laten repareren en er was niets gebeurd. Eigenlijk had die bouwinspecteur mij de pap in de mond gegeven door alleen maar futiliteiten op zijn papier te zetten. Maar ik was koppig van colère.

Een mens zou wel coleirig worden. Zo stond Vervaet daar in het bijzijn van andere mensen te declameren dat het aan mij lag dat er ratten in die kelders zitten. Omdat ik de afval die de vorige huurders in die kelder hadden gestort, heb laten liggen. Ja maar, wie had die afval gestort? Huurders of ik ?

Onbewoonbaar verklaard dus.

Vervaet denkt dat hij gewonnen heeft. Maar dat zal dik tegen zijn gat gesneeuwd zijn. Vervaet gaat zelf de klos worden van heel zijn procedure. Er komt nog een staart aan zijn procedure. Ik doe Vervaet een proces aan omdat hij geen huishuur heeft betaald. En mijn advocaat zegt dat ik ga winnen. Ook al beweert Vervaet dat hij voor tienduizenden franken kosten in dat huis gedaan heeft.

En bovendien zullen meneer en madame Vervaet met hun gekrakkeleerde leren vest moeten verhuizen want hun woning is onbewoonbaar verklaard en niet de mijne. En als meneer en madame Vervaet met hun rommel vertrokken zijn, dan zet ik, met een klein wettelijk handigheidje, dat huis op naam van mijn dochter. Volgens mijn advocaat is die onbewoonbaarverklaring dan ineens ook vervallen. Er is gelukkig in België nog een heel klein beetje gerechtigheid.

(Onbewoonbaar werd geschreven door Erik Vlamincx in opdracht van v.z.w. Recht-Op.

V.z.w. Recht-Op is erkend als Vereniging waar armen het woord nemen. Erik Vlamincx is auteur.)