



19/03/2021

Interpellatie vanwege de heer Gilles Verstraeten betreffende huisjesmelkerij.

Geachte,

Huisjesmelkerij is een groot probleem in Brussel en zeker in onze gemeente. Uit het meest recente verslag van het Brussels Observatorium Preventie en Veiligheid werden in 2019 in Brussel 38 feiten van huisjesmelkerij vastgesteld, een stijging met 16 feiten of 73% ten opzichte van 2018. Specifieke cijfers over Anderlecht vond ik niet. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) registreerde 526 klachten over huisjesmelkerij in 2019, waarvan 64 in Anderlecht. In 2020 lag dat aantal met 18 klachten op 9 juli (laatste gekende cijfer) een stuk lager, maar vermoedelijk durven mensen sinds het begin van de crisis en de *lockdown* minder snel klacht neerleggen uit vrees om het dak boven hun hoofd te verliezen. Elk cijfer over huisjesmelkerij is eigenlijk een onderschatting, gezien velen om verschillende redenen sowieso geen klacht neerleggen.

De Brusselse regering wil via de DGHI in overleg met de gemeenten de strijd tegen ongezonde woningen en huisjesmelkerij versterken. De regering zal de modaliteiten vastleggen van een conformiteitsattest waarmee, door de eigenaars, op vrijwillige basis kan worden vastgesteld of de woning voldoet aan de Huisvestingscode. De DGHI beschikt over instrumenten om huisjesmelkerij tegen te gaan: het kan boetes opleggen en de administratieve geldboete in geval van recidive verdubbelen, dossiers openen in ernstige gevallen van huisjesmelkerij en eigenaars een verhuurverbod opleggen. We hebben hierover cijfers opgevraagd in het Brussels Parlement.

In maart 2020 lanceerde het gemeentebestuur zelf een offensief tegen huisjesmelkerij. Na een klacht worden controleurs ter plaatse gestuurd die vervolgens indien nodig een proces-verbaal opstellen en overmaken aan het parket, dat op zijn beurt de huisjesmelker kan vervolgen. In de praktijk zou dat enkel gebeuren bij ernstige inbreuken. De gemeente kan de huisjesmelker ook een administratieve boete opleggen.

Ik wil graag ook verwijzen naar Vlaanderen, waar de focus ligt op de notoire huisjesmelkers. De Vlaamse wooninspectie treedt op tegen de ergste gevallen van huisjesmelkerij en komt daarbij vaak in aanraking met eigenaars die meerdere verkrotte en ongeschikte panden verhuren. Het loont dan ook de moeite om deze zogenaamde 'seriële eigenaars' prioritair te controleren.

Daarom had ik graag volgende vragen gesteld:

Algemeen

- Kunt u het beleid van de gemeente ten aanzien van huisjesmelkerij toelichten?
- Zowel het gewest als de gemeente kunnen ingrijpen en boetes opleggen. Hoe werken de DGHI en de gemeente hierbij samen? Hoe wordt vermeden dat een huisjesmelkerij bijvoorbeeld twee keer dezelfde boete krijgt?
- Hoeveel personeelsleden tellen de 'Dienst Gebouwen en Huisvesting' en het 'Lokaal Observatorium voor de Huisvesting'? Welke dienst houdt zich bezig met de controle op huisjesmelkerij?

- Heeft de gemeente een samenwerkingsakkoord met de politie gesloten om de strijd tegen huisjesmelkers op te drijven?
- Hebt u een zicht op de notoire huisjesmelkers in de gemeente? Beschikt de gemeente hiertoe bv. over een databank van onbewoonbare woningen?

Cijfers

- Hoeveel klachten van huisjesmelkerij in Anderlecht ontving de DGHI in 2017, 2019 en 2020? Hoeveel klachten kwamen er dit jaar al binnen?
- Kunt u bevestigen dat sinds maart 2020 voor elke klacht ook door de gemeente controleurs op pad worden gestuurd om de nodige vaststellingen te doen? Hoeveel controles zijn er reeds gebeurd? Hoeveel feiten van huisjesmelkerij werden sinds maart 2020 door de gemeente vastgesteld?
- Bij hoeveel vastgestelde feiten van huisjesmelkerij in 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021 werd een proces-verbaal opgesteld en overgemaakt aan het parket? In hoeveel gevallen leidde dit tot een vervolging van de huisjesmelker?
- Bij hoeveel vastgestelde feiten van huisjesmelkerij in 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021 werd een administratieve boete opgelegd?

Hartelijk dank voor uw antwoorden!

Met de meeste hoogachting,

Gilles Verstraeten
Gemeenteraadslid



Mr Verstraeten Gilles
Lombardstraat 57
1000 Brussel

UW CONTACTPERSOON:
Mme Dussard Audrey

BETREFT:
/

Geachte gemeenteraadslid,

Hieronder vindt u de gevraagde verduidelijkingen betreffende de interpellatie over de problematiek rond huisjesmelkerij in Anderlecht.

Sinds eind 2020, begin 2021 wordt op mijn verzoek, met de steun van het college van burgemeester en schepenen, een transversaal platform opgericht om de strijd aan te gaan tegen verscheidene problemen op het gebied van huisvesting, en vooral tegen de zogenaamde 'huisjesmelkers'.

In oktober 2020 hebben we onze ambtgenoten van de gemeente Schaarbeek ontmoet en kennismemaakt met het ILHO-platform (Investigation Logement-Huisvesting Onderzoek), dat in 2015 werd opgestart en dezelfde doelstellingen heeft met betrekking tot deze problematiek.

Er werd inderdaad vastgesteld dat de demografische groei van de Anderlechtse bevolking geleid heeft tot een grotere vraag naar woningen. Deze woningen zijn soms ongezond en worden tegen exorbitante prijzen verhuurd, wat ook een schending van de menselijke waardigheid betekent. Door deze ontoelaatbare situatie kunnen huisbazen zich verrijken, vaak ten koste van een kwetsbare bevolking.

De 'huisjesmelkers' blijven buiten schot of worden onvoldoende berecht, gezien de complexiteit en het aantal stappen die het bestuur moet nemen om ze te bestrijden.

Talrijke vaststellingen en vermoedens van huisjesmelkerij worden regelmatig opgetekend door

verschillende diensten, zoals de dienst Stedenbouw, de politie, de dienst Bevolking, maar ook de dienst Hygiëne.

Het project om dit platform op te richten werd dus uitgewerkt met een transversale dimensie, waarbij verschillende gemeentediensten (politie, Bevolking, Stedenbouw, gemeenschapswachten, enz.) samenwerken met de DGHI, de dienst IAS van het Gewest, en het parket of de rechterlijke macht voor de opvolging van de dossiers. Bij



deze actie is het inderdaad van belang de verschillende krachten op gemeentelijk en regionaal niveau te bundelen, om een vlotte communicatie over de dossiers, en de opvolging ervan, na het proces-verbaal mogelijk te maken.

De sociale begeleiding ter preventie van de meest dramatische situaties is ook het onderwerp van een samenwerkingsverband tussen verschillende diensten, zoals het OCMW en de Preventiedienst.

Voor dit platform werden daarom verschillende doelstellingen uitgewerkt voor de aanpak van problemen rond huisvesting (huisjesmelkerij, overbevolking en ongezonde huisvesting) en wordt beoogd:

1. De strijd aan te gaan tegen huisjesmelkers en elk soortgelijk gedrag dat resulteert in de uitbuiting van kwetsbare personen; overbevolking en daarmee samenhangende problemen zoals: netheid, parkeeroverlast, respect voor de rust, ongezonde huisvesting, enz. ;
2. Het verbeteren en versnellen van administratieve procedures en procedures voor het optreden tegen huisjesmelkers, om druk uit te oefenen die hen ontraadt hun praktijken voort te zetten; Het tot stand brengen van een synergie tussen gemeentelijke diensten;
3. Het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwen in Anderlecht (de gebouwen in overeenstemming brengen met de GSV en de Huisvestingscode);
4. De beschikbare administratieve informatie vergelijken tussen de diensten voor Bevolking (de feitelijke situatie) en de inlichtingendiensten en reële kennis verwerven van de situatie ter plaatse;
5. Het verbeteren van de levenskwaliteit van slachtoffers van huisjesmelkers, door hen in een vroeg stadium te begeleiden bij administratieve procedures (bijv. klacht tegen de huisbaas, hulp bij herhuisvesting, enz.);
6. Het opleiden van personeel van de gemeente, de politie en het OCMW over de problematiek van huisjesmelkerij;
7. Het verbeteren van de kennis en de beheersing van de regelgeving op het gebied van huisvesting (en herhuisvesting); maar ook om alle medewerkers bewust te maken van deze kwestie.
8. Het verlenen van psychosociale bijstand kan hen immers helpen concrete stappen te ondernemen en een uitweg of oplossingen te vinden voor hun kwetsbare situatie (bijv. bij verlies van huisvesting, bij verlies van statuut van alleenstaande, doorverwijzing naar relevante diensten, verduidelijking van hun rechten, enz.). Het is niet de bedoeling om de bevoegde instellingen te vervangen, maar om hulp, een luisterend oor en steun te bieden bij de administratieve procedures die gepaard gaan met het verlies van huisvesting.

Om de problematiek met enkele cijfers te illustreren, volgt hier een overzicht van verzamelde gegevens en de verscheidene procedures en voorschriften die van kracht

zijn bij de betrokken diensten, zoals:

De dienst Hygiëne:

Vgl. Jaarverslag van de gemeente, statistieken van juni tot juni van elk jaar

| Periode | 2017 - 2018 | 2018 - 2019 | 2019 - 2020 | 2020 – 16/04/2021 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| Onderzoeken gevolgd door passende maatregelen; Deze onderzoeken gaan in het algemeen over verschillende problemen rond huisvesting (onhygiënische en ongezonde huisvesting, overbevolking, woningen die niet conform zijn, kraakpanden,...). | 284 | 375 | 295 | 209 |
| Gebouwen of woningen die wegens ongezonde omstandigheden onbewoonbaar verklaard werden op basis van een verslag van de dienst Hygiëne en een besluit van de burgemeester. | 18 | 34 | 23 | / |

** Als gevolg van de gezondheidsmaatregelen met betrekking tot COVID-19 die in het jaar 2020/2021 van kracht zijn, heeft de dienst Hygiëne deze huisbezoeken moeten onderbreken. Ondanks de onderbreking van de bezoeken wordt er wel opgetreden bij noodsituaties, zoals ongediertebestrijding, kraakpanden, bezoeken voor slechte hygiëne, die een risico voor de bewoner inhoudt (zoals elektriciteits- of gasinstallaties die niet aan de voorschriften voldoen, rampen, brand, instorting)...*

Om huurders die tijdens de pandemie een woning gevonden hebben niet te hinderen, zijn bezoeken voor de toewijzing van herhuisvesting en voor de intrekking van het besluit van de burgemeester gehandhaafd.

Procedure voor hygiëne:

De bevindingen van de dienst Hygiëne zijn gebaseerd op de Brusselse



huisvestingscode. De dienst omvat 3 medewerkers die worden uitgestuurd om woningen te bezoeken.

Bij het onbewoonbaar verklaren van woningen is op gemeentelijk niveau niet voorzien in administratieve sancties (boetes). De boetes worden opgelegd door het Gewest.

Wat de sociale dienstverlening en de begeleiding van huurders betreft, is het OCMW sinds kort (december 2020: voordien was de sociale huisvestingsmaatschappij (USL) bevoegd) bevoegd om huurders te helpen bij herhuisvesting. De cel Huisvesting coördineert deze missies. Er wordt samengewerkt tussen maatschappelijk werkers van het OCMW en van de DGHI.

Het Lokaal Observatorium voor Huisvesting (gemeentelijk):

De LOH-dienst van de gemeente wordt beheerd door een persoon.

De taak van de dienst is om de adressen, die door de dienst Hygiëne of door het Gewest bezocht en/of onbewoonbaar verklaard werden, te verzamelen om statistische gegevens op te maken.

Als gevolg van meerdere veranderingen in het beheer van de dienst en het feit dat het gebruikte computerprogramma (IRISIMMO) al meer dan 1,5 jaar niet meer werkt, bestudeert de dienst momenteel de mogelijkheid om de gegevens over te zetten en op zoek te gaan naar nieuwe statistische software.

De dienst voor stedenbouwkundige overtredingen en overeenstemming (ICU):

Het is moeilijk om cijfers te geven van processen-verbaal over 'huisjesmelkers', want het gebruikte computerprogramma maakt geen onderscheid tussen een woning waar veel mensen wonen en een woning van een 'huisjesmelker'.

| Periode | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Processen-verbaal | 13 | 10 | 14 | 8 | 3 |

* Als gevolg van de gezondheidsmaatregelen met betrekking tot COVID-19 die in het jaar 2020/2021 van kracht zijn, heeft de dienst ICU deze huisbezoeken moeten onderbreken. Ondanks de onderbreking van de bezoeken werden de noodsituaties die zich 'binnen' voordoen gehandhaafd (brand, instorting).

**Procedure voor stedenbouwkundige overtredingen:**

De vaststellingen van de dienst ICU zijn gebaseerd op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO). De dienst telt 4 medewerkers die worden uitgestuurd om verschillende inspecties doen.

De dienst is gemachtigd om processen-verbaal op te stellen op het gebied van stedenbouw voor huisjesmelkers voor:

- Het niet-naleven van de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen - Titel II – bewoonbaarheidsnormen voor woningen: Het verbouwen van zolderruimtes of kelders tot leefruimte;
- De wijziging van het aantal wooneenheden in een bestaand gebouw is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning (art. 98, § 1, 12°, BWRO).

Wanneer een proces-verbaal is opgemaakt wordt dit verzonden naar het parket en de gewestelijke sanctionerend ambtenaar.

Het parket heeft 45 dagen om te beslissen om de vermoedelijke dader al dan niet te vervolgen. De rechter kan een gevangenisstraf en/of een strafrechtelijke geldboete opleggen en het herstel van de woning of de uitvoering van werken bevelen.

Als hij/zij zich hiervan onthoudt, krijgt de gemeente of het Gewest (de gedelegeerd ambtenaar) 30 dagen tijd om te beslissen om al dan niet een poging tot bemiddeling met de daders te ondernemen. De bemiddeling betreft het uitvoeren van werkzaamheden om een einde te maken aan de inbreuk.

Als de gemeente of de gemachtigde ambtenaar besluit niet tot bemiddeling over te gaan, of als de termijn van 30 dagen wordt overschreden, kan de sanctionerend ambtenaar van het Gewest (cel Inspectie en Administratieve Sancties) de zaak overnemen. Deze kan een boete opleggen (van 250 tot 100.000 euro, afhankelijk van de ernst en het aantal inbreuken) en maatregelen opleggen om de inbreuk te beëindigen.

Uiteraard doet de betaling van de boete niets af aan de verplichting om de inbreuk te beëindigen. In geval van recidive binnen 5 jaar wordt de boete verdubbeld.



Met deze uitleg hoop ik u van een antwoord te hebben voorzien, als u meer details over het onderwerp wenst, blijf ik uiteraard beschikbaar, net als mijn kabinet, om u te informeren over het verdere verloop van de situatie.

Hoogachtend,

Op last:
De gemeentesecretaris,

In opdracht,
Schepen van Preventie,
Veiligheid in de Steden en Stedenbouw

Marcel Vermeulen

Alain KESTEMONT