



## 3.3 HERHUISVESTING STRUCTUREEL ORGANISEREN

---

### 3.3.1 Voldoende noodopvang voorzien

In het kader van herhuisvesting kan de gemeente best een aantal nood- en doorgangswoningen voorzien. In veel gemeenten organiseert het OCMW de noodopvang. Een aantal gemeenten heeft ook een netwerk uitgebouwd waarop ze een beroep kunnen doen in geval van grote herhuisvestingsbehoefte (intergemeentelijke samenwerking, SVK, SHM, CAW, andere gemeenten).

**Aanbevelingen** voor noodopvang:

- Werk een draaiboek uit zodat de noodopvang in crisissituaties vlot verloopt;
- Voorzie meerdere types woningen, zodat u zowel alleenstaanden als gezinnen kunt helpen;
- Baken de doelgroep af en stel prioriteiten vast (bijvoorbeeld: thuislozen, bewoners van ongeschikte, onbewoonbare en overbewoonde woningen);
- Bepaal de huurprijs en de maximale huurperiode;
- Zorg voor intensieve begeleiding van de bewoners, zowel rond huurdersattitudes als bij de zoektocht naar een definitieve oplossing (bijvoorbeeld door de noodopvang in de onmiddellijke omgeving van de begeleidende dienst te organiseren);
- Bied hulp tijdens de verhuis (bijvoorbeeld door een sociaaleconomisch bedrijf in te schakelen);

Voor meer informatie en interessante voorbeelden over het organiseren van herhuisvesting kunnen we u het boekje “SOS Huisvesting – Modellen en tips voor de organisatie van tijdelijke huisvesting door het OCMW” van VVSG aanbevelen (Uitgeverij Politeia, 2009).

## 3.3.2 Herhuisvestingskosten recupereren

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de burgemeester de gemaakte herhuisvestingskosten kan terugvorderen van de verhuurder van de ongeschikte of onbewoonbare woning of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld.

**Opgelet:** Op basis van de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie is steeds een wettelijke of decretale basis nodig opdat een overheid door haar gemaakte kosten kan terugvorderen van een burger. Artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode voorziet deze wettelijke basis voor zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure. Dit houdt wel in dat herhuisvestingskosten gemaakt naar aanleiding van een herhuisvesting op grond van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet vermoedelijk niet teruggevorderd kunnen worden. De herhuisvesting moet dus steeds gebaseerd zijn op artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode.

### 3.3.2.1 Beslissing burgemeester

De burgemeester moet steeds beslissen tot herhuisvesting. Als hij daar andere diensten voor wil inschakelen (vb. het OCMW), moet hij formeel de opdracht geven.

#### doc. 2.13

De burgemeester neemt de noodzaak om te herhuisvesten (omwille van een veiligheids- en/of gezondheidsrisico) op in een besluit. Hij formaliseert zijn beslissing tot herhuisvesting best in een afzonderlijk **herhuisvestingsbesluit (doc 2.13)**, dat hij neemt op het ogenblik van de herhuisvesting en betekent aan de belanghebbenden.

Gelet op de hoogdringendheid zal de burgemeester dit herhuisvestingsbesluit sneller moeten nemen dan dat hij de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan doorlopen. Dat kan daarna volgen.

#### doc. 3.2

De burgemeester kan het herhuisvestingsbesluit eventueel wel integreren in een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van artikel 135 nieuwe **gemeentewet (doc 3.2)**, dat eveneens gebaseerd is op hoogdringendheid. In dat geval moet hij beide rechtsgronden wel duidelijk apart vermelden.

U moet de noodzaak tot herhuisvesting voldoende motiveren op basis van de ernst van de vastgestelde gebreken van de woning. Als de burgemeester lichtzinnig tot herhuisvesting zou beslissen, zal hij de herhuisvestingskosten nadien niet kunnen terugvorderen van de verhuurder.

Daarnaast moet de burgemeester rekening houden met de belangen van de verhuurder en de

bewoners. Dit houdt onder meer een hoorplicht in: de burgemeester moet de belanghebbenden horen over zijn voornemen tot herhuisvesting over te gaan en moet hen de mogelijkheid geven hun argumenten te uiten (behalve bij hoogdringendheid, zie in dit verband ook 2.4.3 belanghebbende horen).

Ook vermeldt de burgemeester best de gevolgen en modaliteiten van deze herhuisvesting in het besluit.

**Opgelet:** De burgemeester doet er goed aan om in zijn herhuisvestingsbesluit te bepalen dat hij de herhuisvestingskosten bij de verhuurder zal recupereren, zodat de verhuurder goed op de hoogte is van de gevolgen als hij niet snel tot herstel overgaat

### 3.3.2.2 Welke kosten?

Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting, kan hij de volgende kosten verhalen op de eigenaar:

- De **kosten voor ontruiming** van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning:
  - de kosten voor de ontruiming van de woning: de verhuisploeg, een maatschappelijk assistent, klusjesmannen, politiemensen die de ontruiming van de woning begeleiden,...
  - niet: de kosten die gemaakt worden bij het uitvoeren van het woningkwaliteitsonderzoek: technicus, slotenmaker, gemeentelijk personeel dat de procedure tot ongeschikt/onbewoonbaarverklaring opvolgt,...
- De **transport- en/of opslagkosten** voor het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning:
  - het vervoeren van persoonlijke bezittingen van de te herhuisvesten bewoners naar de nieuwe verblijfplaats of naar een stockageruimte;
  - het stockeren van persoonlijke bezittingen van de te herhuisvesten bewoners, voor zover die niet terecht kunnen in de nieuwe verblijfplaats van de bewoners.

Indien gemeentelijke ambtenaren deze taken uitvoeren (of met gemeentelijke middelen), berekent u de kost als volgt:

- als de gemeente de opslagruimte ook verhuurt: huurprijs doorrekenen in zoverre die redelijk is. Idem voor het vervoer.
- anders: vergelijkbare huurprijs in private sector zoeken. Als de taken zijn uitgevoerd door een externe firma: de reële kost. De gemeente vraagt best prijzen op bij minstens drie firma's, en kiest de goedkoopste.

- De **installatiekosten** voor de nieuw te betrekken woning:
  - de kosten voor aansluiting van de nutsvoorzieningen;
  - kleine noodzakelijke werken die overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek of de Vlaamse Wooncode niet ten laste van de verhuurder zijn (bv. schilderwerken).

Deze kosten kunnen snel hoog oplopen. U begrenst het terugvorderen van deze kosten daarom best tot het maximale bedrag van de federale installatiepremie voor daklozen (op grond van artikel 14, § 3 van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie). Zo kunt u discussies bij de terugvordering vermijden. Het gaat hierbij over een bedrag, gelijk aan een twaalfde van het jaarlijkse bedrag van het leefloon, voor een persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste (bron: <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/equivalent-leefloon>).

- Het **saldo van de huur- of verblijfskost van de nieuwe huurwoning**, waarbij de maandelijkse huurprijs of verblijfsvergoeding en de normale huurlasten, verminderd met de huursubsidie (indien van toepassing) en verminderd met 20% van het maandelijks beschikbare inkomen.

Bij normale huurlasten horen niet de lasten voor water, elektriciteit, gas of verwarming. Die zijn steeds door de bewoners te betalen. Indien de huurprijs zowel huur als energie bevat, dienen beide onderdelen opgesplitst te worden.

Vallen wel onder normale huurlasten: bijdrage in onderhoud van gemeenschappelijke delen, bijdrage voor de syndicus,...

Het maandelijks beschikbare inkomen kan worden aangetoond met een loonfiche van de maand van herhuisvesting, een verklaring van het OCMW over het verkrijgen van een leefloon,.... Het gaat daarbij over het netto-loon (het bruto-loon is immers niet volledig beschikbaar voor de bewoner). Naar analogie met het in aanmerking te nemen loon bij de berekening van de huurprijs van een sociale woning, wordt best minimaal het leefloon als maandelijks beschikbaar inkomen genomen.

De bijdrage in de huur- en verblijfskost wordt beperkt tot maximaal een jaar.

De huurwaarborg valt niet onder 'bijdrage in de huurkost' en is door de bewoner(s) te betalen. Als zij die niet kunnen betalen, moeten ze zich tot het OCMW wenden. Maaltijden zijn niet begrepen in de terugvorderbare kosten, ook al beschikken de betrokkenen in hun verblijfplaats niet over een eigen keuken.

Als de gemeente een beroep heeft gedaan op private instanties, zijn deze kosten aan

te tonen met de factuur. Indien de gemeente een beroep heeft gedaan op eigen personeel of materieel, zijn de kosten aan te tonen door een gedetailleerde berekening.

De decreetgever heeft hierover geen nadere invulling gegeven, waardoor de gemeenten de concrete **toepassingsmodaliteiten** nog in belangrijke mate zelf kunnen invullen.

De principes zijn:

- U kunt alle kosten die te maken hebben met de herhuisvesting recupereren, dus ook personeelskosten, in zoverre u dat personeel rationeel heeft ingezet.
- U kunt kosten die gepaard gaan met de procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid (O/O) zelf niet recupereren. Bijvoorbeeld: kosten voor het (voor)onderzoek van de woning, de administratie rond het besluit O/O...
- U moet redelijk zijn: het is geen boete of dwangsom, de te recupereren kosten moeten ook effectief gemaakt zijn.
- U houdt rekening met de schadebeperkingsplicht: u moet de kosten van herhuisvesting zo laag mogelijk houden, zodat het later bij de verhuurder terug te vorderen bedrag eveneens zo laag mogelijk is. Zo mag u bijvoorbeeld niet herhuisvesten in een hotel als er bijvoorbeeld ook herhuisvestingsmogelijkheid is in een transitwoning van de gemeente.

**Opgelet:** de herhuisvestingskosten om overbewoning te stoppen kan u niet terugvorderen (tenzij de woning ook ongeschikt of onbewoonbaar was).

Deze richtlijnen zijn uitgewerkt na een proefproject over het recupereren van herhuisvestingskosten. Er zijn echter nog een paar dossiers van dit project lopend. Op basis van de afwikkeling in deze dossiers (bv. uitspraak van de rechtbank) kunnen de aanbevelingen aangevuld worden. De actuele stand van zaken vindt u op onze website:

<http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/opdracht-herhuisvesting-van-bewoners-van-slechte-woningen>.

### 3.3.3 Preventie van herverhuring

De gemeente kan herverhuring van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning niet altijd verhinderen, maar kan wel preventieve maatregelen nemen.

#### 3.3.3.1 Stopzetting van bewoning in besluit opnemen

Dit is uiteraard de eerste stap. Wanneer de woningcontroleur een acuut veiligheids- en/of gezondheidsrisico heeft vastgesteld verplicht de burgemeester de stopzetting van de bewoning

in het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid.

De burgemeester kan de onmiddellijke ontruiming van de woning bevelen. Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners, kan men de herhuisvestingskosten op de eigenaar verhalen, en wordt dit ook opgenomen in het besluit (zie 3.3.2 herhuisvestingskosten recupereren).

### 3.3.3.2 **Aanplakken van ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit**

Het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zichtbaar afficheren aan de straatzijde van de woning heeft een ontradend effect op kandidaat-bewoners, en kan de eigenaar aansporen om de nodige werken snel uit te voeren (zie 2.4.5.2 opname in register van afkondiging en uithanging)



### 3.3.3.3 Verzegeling

doc. 2.14

Als een eigenaar weigert om na een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit de nodige herstelwerken uit te voeren om de woning opnieuw conform te maken, en ondanks het ongeschikt- en of onbewoonbaarheidsbesluit de woning toch blijft verhuren, kan de burgemeester een **besluit tot verzegeling van de woning (doc.2.14)** nemen. U brengt de eigenaar en de bewoner dan per aangetekend schrijven op de hoogte van de verzegeling. Zij kunnen binnen tien dagen vanaf de datum van kennisgeving van de verzegeling per aangetekend schrijven beroep aantekenen bij de minister. Het beroep werkt echter niet opschortend.

De doorbreking van de verzegeling is een misdrijf en dus strafbaar. Ontzegeling kan enkel gebeuren voor uitvoering van de werken voor herstel of voor de sloop van de woning.

### 3.3.3.4 Inschakelen dienst bevolking

De dienst Bevolking kan systematisch nagaan of nieuwe inschrijvingen betrekking hebben op woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard. De gemeente is verplicht, volgens de wet betreffende de volksregisters en de identiteitskaarten, om iedereen in te schrijven, ook al is de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. De inschrijving kan dus niet geweigerd worden.

Men kan de bewoners wel actief inlichten over de risico's die de bewoning met zich meebrengt, en werken met een 'voorlopige' inschrijving.

### 3.3.3.5 Strafrechtelijke procedure laten opstarten

Het verder of opnieuw verhuren van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, zonder dat de verhuurder gebreken heeft hersteld, is strafbaar. De vaststelling van die inbreuk kan leiden tot een strafrechtelijke vervolging. De gemeente kan hierbij de Wooninspectie van het agentschap Wonen-Vlaanderen inschakelen (zie 4: Wat als de administratieve procedure niet volstaat?) door een mail te sturen naar het **meldpunt Woningkwaliteit** in uw provincie.

woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be  
woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be  
woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be  
woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be  
woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be



## » Herhuisvesting structureel organiseren

1

### NOODOPVANG VOORZIEN

- draaiboek voor crisissituaties uitwerken
- meerdere types van woningen voorzien
- doelgroepen afbakenen en prioriteiten bepalen, huurprijs en max. huurperiode bepalen, bewoners begeleiden verhuishulp

2

### RECUPEREREN HERHUISVESTINGSKOSTEN

- burgemeester beslist over herhuisvesten
  - best in apart herhuisvestingsbesluit (procedure OO VWC)
  - integreren in onbewoonbaarheidsbesluit (toepassing NGW)
  - motiveren o.b.v. ernst gebreken woning
  - hoorplicht
- volgende kosten:
  - kosten onruiming
  - transport- en opslagkosten
  - installatiekosten
  - saldo huur- of verblijfkosten
- toepassingsmodaliteiten:
  - enkel kosten die gepaard gaan met de herhuisvesting
  - redelijkheid
  - schadebeperkingsplicht

3

### PREVENTIE HERVERHURING

- stopzetten bewoning in besluit
- aanplakken onbewoonbaarheidsbesluit
- verzegeling van de woning
- inschakelen dienst bevolking
- inschakelen wooninspectie via meldpunt Woningkwaliteit