

Handleiding voor de gemeente: herhuisvesting en terugvordering van herhuisvestingskosten

Datum laatste bijwerking: 8/01/2016

1. Inleiding

Artikel 17bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van bewoners van ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woningen, wanneer dat noodzakelijk is.

Artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de burgemeester de gemaakte herhuisvestingskosten kan terugvorderen van de verhuurder van de verkrotte woning of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld. De bepaling somt vier categorieën van terugvorderbare kosten.

Om de herhuisvesting en terugvordering van de kosten nadien vlot te laten verlopen, kan de werkwijze zoals beschreven in dit document gevolgd worden. Deze werkwijze is tot stand gekomen op basis van een proefproject terugvordering herhuisvestingskosten dat liep van 2011 tot 2014 bij het Herstelfonds van het agentschap Inspectie RWO en 18 gemeenten.

2. Algemene principes van de herhuisvesting en de terugvordering van herhuisvestingskosten

Artikel 17bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode regelt de herhuisvesting van bewoners van ongeschikte, onbewoonbare en overbewoonde woningen, terwijl artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode de terugvordering van herhuisvestingskosten regelt.

In de eerste plaats dient dus uitgemaakt te worden wanneer en hoe de burgemeester tot herhuisvesting kan of moet overgaan (zie 2.1). Vervolgens dient toegelicht te worden wanneer en hoe de terugvordering van herhuisvestingskosten dient te gebeuren (zie 2.2).

2.1. De herhuisvesting

1. De noodzaak tot herhuisvesting

Artikel 17bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt *hoe* de herhuisvesting moet gebeuren, maar bepaalt strikt genomen niet *wanneer* de burgemeester tot herhuisvesting moet overgaan. De enige aanwijzing is dat het moet gaan om bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning.

Er kan worden aangenomen dat door de burgemeester tot herhuisvesting moet worden overgegaan wanneer dat absoluut noodzakelijk is voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners. De herhuisvesting moet dus steeds bekeken worden vanuit het oogpunt van de bewoners: wanneer hun gezondheid en veiligheid ernstig in het gedrang komen wanneer zij in de woning blijven, dient de

burgemeester tot herhuisvesting over te gaan. Er dienen dus acute en ernstige gebreken vastgesteld te worden in de woning, die ervoor zorgen dat de bewoners niet langer in de woning kunnen blijven.

Vereist is dus dat de bewoners om redenen van veiligheid of gezondheid niet langer in de woning kunnen blijven. De woning moet volgens de aanhef van artikel 17bis, § 1 Vlaamse Wooncode ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond zijn, maar dus niet ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaard zijn.

Wanneer de burgemeester lichtzinnig tot herhuisvesting zou beslissen, zullen de herhuisvestingskosten nadien niet teruggevorderd kunnen worden van de verhuurder.

Of er effectief tot herhuisvesting wordt overgegaan mag dus enkel afhangen van de ernst van de vastgestelde gebreken in de onderzochte woning. Andere criteria (zoals of de eigenaar een gekende verhuurder is) mogen niet meespelen. De terugvordering van herhuisvestingskosten is immers geen sanctie, maar een vergoeding voor de schade die door de burgemeester/gemeente werd geleden. Indien tot herhuisvesting werd overgegaan terwijl dit op basis van de staat van de woning niet nodig was, zal de verhuurder met succes de terugvordering van de herhuisvestingskosten kunnen betwisten.

Enkele voorbeelden van wanneer herhuisvesting noodzakelijk is:

- Ernstig en acuut CO-gevaar door een slecht aangesloten gasgeiser.
- Insijpelend vocht op de elektriciteitskast, waardoor risico op elektrocutie ontstaat.
- Problemen met gastoevoer die daardoor afgesloten moet worden, waardoor er geen warm water en mogelijkheid tot verwarming meer is en dit in de winterperiode.
- Totaal gebrek of niet functioneren van de basisnutsvoorzieningen zoals sanitair (geen stromend water, geen toilet,...).
- Ernstig stabiliteitsgevaar, waarbij de stabiliteit van de woning niet meer kan gegarandeerd worden.
- ...

Dossiers waarin eerder reeds de gebrekkige en verkrotte toestand van de woning werd vastgesteld, komen in principe niet in aanmerking voor herhuisvesting, tenzij de situatie dermate verslecht is dat herhuisvesting wel noodzakelijk wordt. Immers, een overheid die op de hoogte is van een ernstig risico voor de bewoners, moet onmiddellijk de noodzakelijke maatregelen nemen. Het is moeilijk te verantwoorden dat een aantal weken na vaststelling van de slechte staat van een woning nog acute herhuisvesting vereist is. Ofwel is de situatie erg en is onmiddellijk herhuisvesting noodzakelijk, ofwel is de situatie niet zo acuut en is geen herhuisvesting noodzakelijk.

Aanvankelijk vloeiende de mogelijkheid om tot terugvordering van herhuisvestingskosten over te gaan voort uit artikel 15, § 1 van de Vlaamse Wooncode. Sinds de inwerkingtreding van het Integratiedecreet op 11 augustus 2013 en de overheveling van de bepalingen inzake herhuisvesting van artikel 15, § 1 naar het nieuwe artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode werd de herhuisvesting uitdrukkelijk losgekoppeld van de administratieve procedure en werd duidelijk dat door de

burgemeester tot herhuisvesting moet worden overgegaan telkens als herhuisvesting geboden is, los van de vraag of er wordt opgetreden in de administratieve of strafrechtelijke procedure¹.

Op basis van de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie is echter 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 dient dus steeds gebaseerd te worden op artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode.

2. De herhuisvestingsmogelijkheden

De burgemeester kan bij de herhuisvesting gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten (bv. eigen nood- of transitwoningen) of een beroep doen op het OCMW of sociale woonorganisaties die actief zijn op het grondgebied van de gemeente (bv. een leegstaande sociale woning). De burgemeester is echter niet beperkt tot de mogelijkheden die in de Vlaamse Wooncode staan vermeld (hij kan daarbij *onder meer...*): er kan bijvoorbeeld ook geherhuisvest worden in crisisopvang van het CAW, onmiddellijk op de private huurmarkt, in een jeugdherberg en uitzonderlijk in een hotel.

Een herhuisvesting gebeurt dus steeds in opdracht van de burgemeester. Eventueel kunnen andere diensten ingeschakeld worden (bv. het OCMW), dat dan desgevallend haar kosten moet doorrekenen aan de burgemeester.

Bij de herhuisvesting dient de burgemeester rekening te houden met de schadebeperkingsplicht: hij dient de kosten van herhuisvesting zo laag mogelijk te houden, zodat het later bij de verhuurder terug te vorderen bedrag eveneens zo laag mogelijk is. Zo mag bijvoorbeeld niet geherhuisvest worden in een hotel, wanneer er ook herhuisvestingsmogelijkheid was in een transitwoning van de gemeente (zie ook verder).

3. Welke bewoners moeten geherhuisvest worden?

De burgemeester heeft een herhuisvestingsplicht voor bewoners die voldoen aan de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden. Deze voorwaarden werden door artikel 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 (Kwaliteitsbesluit)² vastgesteld met verwijzing naar de voorwaarden van inkomen en onroerend bezit om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, zonder rekening te houden met de verkrotte woning (Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007).

Het is de burgemeester echter niet verboden om ook voor andere bewoners tot herhuisvesting over te gaan. De burgemeester is dus niet verplicht om na te gaan of de bewoners voldoen aan de voorwaarden van inkomen en onroerend bezit (al zal een herhuisvesting van een persoon die nog andere woningen bezit niet noodzakelijk zijn en dus best vermeden worden – ook op dit vlak geldt de schadebeperkingsplicht).

¹ *Parl.St.* VI.Parl., 2012-13, nr. 1861/1, p. 20 en T. VANDROMME, "De (voorlopig?) laatste fase in de optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het Integratiedecreet van 29 maart 2013", *R.W.* 2013-14, 493.

² Voordien: artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 (kwaliteitsbesluit woningen).

Voor illegale bewoners bestaat geen herhuisvestingsverplichting. De burgemeester dient deze bewoners over te dragen aan de bevoegde instanties (dienst vreemdelingenzaken).

4. Procedurele aspecten bij de herhuisvesting

Artikel 17bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode schrijft geen procedure voor volgens dewelke de burgemeester tot herhuisvesting moet overgaan (in tegenstelling tot de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring). Bijgevolg dient de burgemeester te handelen volgens de algemene principes van het administratief recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is aangewezen dat de burgemeester zijn beslissing om tot herhuisvesting over te gaan formaliseert in een afzonderlijk herhuisvestingsbesluit. Dit besluit dient op het ogenblik van de herhuisvesting te worden genomen en dient betekend te worden aan de belanghebbenden. Dit afzonderlijke herhuisvestingsbesluit dient dus duidelijk onderscheiden te worden van het ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit dat nadien (mogelijks³) nog volgt.

De noodzaak tot herhuisvesting dient voldoende gemotiveerd te worden, zodat betwisting achteraf kan vermeden worden: op basis van welke gebreken wordt besloten dat herhuisvesting noodzakelijk is? De burgemeester kan zelf ter plaatse gaan of beslissen op basis van een voldoende uitgebreid verslag van de huisvestingsambtenaar, stadsingenieur, brandweer, architect, gewestelijk ambtenaar, wooninspecteur,... De motieven op basis waarvan tot herhuisvesting wordt overgegaan, moeten in het besluit zelf worden opgenomen.

Het is daarbij de burgemeester die volgens de Vlaamse Wooncode de nodige maatregelen moet nemen om tot herhuisvesting over te gaan. Het is bijgevolg ook de burgemeester die zal beslissen dat herhuisvesting noodzakelijk is.

Daarnaast dient de burgemeester ook rekening te houden met de belangen van de verhuurder en de bewoners. Dit houdt o.m. in dat de burgemeester de hoorplicht moet uitoefenen: hij moet de belanghebbenden horen over zijn voornemen om tot herhuisvesting over te gaan en moet hen de mogelijkheid geven hierover hun argumenten te kennen te geven.

Tijdens de hoorzitting moet de verhuurder de mogelijkheid worden geboden zijn argumenten m.b.t. de herhuisvesting uiteen te zetten die de burgemeester kunnen doen afzien van zijn voornemen om tot herhuisvesting over te gaan of die de kosten ervan kunnen verminderen (bv. de verhuurder kan aanvoeren dat hij de acute veiligheidsgebreken onmiddellijk zal herstellen waardoor er geen noodzaak tot herhuisvesting meer is, indien de verhuurder zelf over leegstaande woningen beschikt kan hij aanbieden dat de bewoners naar die woningen worden geherhuisvest,...). Indien na het horen van de betrokkene toch tot herhuisvesting wordt overgegaan, moet in het besluit herhuisvesting worden ingegaan op diens argumenten (waarom ze niet van die aard zijn om niet tot herhuisvesting over te gaan).

Enkel in het uitzonderlijke geval van de hoogdringendheid, dient de hoorplicht niet gevolgd te worden. Hoogdringendheid vereist wel dat de burgemeester ook met de nodige spoed optreedt en de dag zelf of uiterlijk de dag daarna tot herhuisvesting overgaat. Zit er meer tijd tussen de

³ Zo is het mogelijk dat er een noodzaak tot herhuisvesting bestaat omwille van acute veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners, maar dat de gebreken snel worden hersteld en dat er nooit een ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit op zal volgen.

vaststelling van het risico en de effectieve herhuisvesting, kunnen op die korte periode de belanghebbenden toch gehoord worden, desnoods met een korte oproepingstermijn en in het uiterste geval zelfs telefonisch.

2.2. De terugvordering van de herhuisvestingskosten

De terugvordering van de herhuisvestingskosten gebeurt ten aanzien van de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking stelt. Artikel 15, § 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalde voor het Integratiedecreet: "...kunnen de volgende kosten worden verhaald op de eigenaar...". Vanaf inwerkingtreding van het Integratiedecreet wordt uitdrukkelijk bepaald dat de herhuisvestingskosten kunnen worden teruggevorderd van de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking stelt.

De Vlaamse Wooncode bepaalt welke kosten de burgemeester kan terugvorderen, indien hij overgaat tot herhuisvesting (artikel 17bis, § 2)⁴.

De Vlaamse Regering kan deze kosten nader omschrijven, maar dat is voorlopig nog niet gebeurd.

Kosten van herhuisvesting van bewoners van een overbewoonde woning, kunnen niet teruggevorderd worden (tenzij deze tevens ongeschikt en/of onbewoonbaar was).

Principes:

- Alle kosten die te maken hebben met de herhuisvesting kunnen gerecupereerd worden, dus ook personeelskosten, in zoverre dat personeel rationeel werd ingezet.
- Kosten die gepaard zijn gegaan met de procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid (O/O) zelf kunnen niet gerecupereerd worden. Bijvoorbeeld: kosten in verband met het (voor)onderzoek van de woning, de administratie rond het besluit O/O,...
- Redelijk zijn: het is geen boete of dwangsom, de te recupereren kosten moeten ook effectief gemaakt zijn.
- Op een schuldeiser rust steeds de schadebeperkingsplicht. Alle schadegevallen moeten vergoed worden, maar de schuldeiser heeft de plicht om de grootte van de schade zo veel mogelijk te beperken.

1. Ontruimingskosten

Hieronder wordt begrepen:

- de kosten die betrekking hebben op de ontruiming van de woning: de verhuisploeg, een maatschappelijk assistent, klusjesmannen, politiemensen die de ontruiming van de woning begeleiden,...

Hieronder worden niet de kosten begrepen die gemaakt worden bij het uitvoeren van het woningkwaliteitsonderzoek: technicus, slotenmaker, gemeentelijk personeel dat de procedure tot ongeschikt/onbewoonbaarverklaring opvolgt,...

⁴ In het nieuwe artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode worden de terug te vorderen kosten soms licht gewijzigd geformuleerd ten opzichte van het oude artikel 15, § 1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode. Inhoudelijk zijn er echter geen wijzigingen aangebracht.

In een arrest van 23 oktober 2013 oordeelde het Hof van Cassatie dat ook kosten van politiepersoneel teruggevorderd kunnen worden, voor zover zij taken van bestuurlijke politie vervullen en dus de herhuisvesting begeleiden⁵.

2. Vervoer- en stockeerkosten

Hieronder wordt begrepen:

- het vervoeren van persoonlijke bezittingen van de te herhuisvesten bewoners naar de nieuwe verblijfplaats of naar een stockageruimte⁶;

- het stockeren van persoonlijke bezittingen van de te herhuisvesten bewoners, voor zover deze niet terecht kunnen in de nieuwe verblijfplaats van de bewoners.

→ Indien deze taken worden uitgevoerd door gemeentelijke ambtenaren/met gemeentelijke middelen, wordt de kost als volgt berekend:

- indien opslagruimte ook verhuurd wordt door de gemeente: huurprijs doorrekenen in zoverre die uiteraard redelijk is. Idem voor het vervoer.
- anders: vergelijkbare huurprijs in private sector zoeken.

→ Indien deze taken werden uitgevoerd door een externe firma: de reële kost. De gemeente vraagt best prijzen op bij minstens drie firma's die deze taken uitvoeren en doet vervolgens beroep op de goedkoopste.

3. Installatiekosten

Hieronder wordt begrepen:

- 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. Het terugvorderen van deze kosten wordt daarom best geplafonneerd 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 integratie⁷. Zo kunnen discussies bij de terugvordering vermeden worden.

4. Bijdrage in de huur- of verblijfskost

Hieronder wordt begrepen:

⁵ Cass. 23 oktober 2012, P.12.0318.N, R.W. 2013-14, 459 met noot T. VANDROMME.

⁶ Indien eerst wordt verhuisd naar de transitwoning en vervolgens naar een definitieve nieuwe woning, kunnen verhuiskosten voor beide verhuisbewegingen ingebracht worden.

⁷ Het gaat hierbij over een bedrag, gelijk aan één twaalfde van het jaarlijks bedrag van het leefloon, voor een persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste.

Met ingang van 1 september 2015 bedraagt dit bedrag € 13.339,39 op jaarbasis en € 1.111,62 op maandbasis (bron: <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/equivalent-leefloon>).

- 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.

Onder normale huurlasten worden niet de lasten voor water, elektriciteit, gas of verwarming verstaan. Deze dienen steeds door de bewoners betaald te worden. 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 één jaar.

De huurwaarborg valt niet onder 'bijdrage in de huurkost' en dient door de bewoner(s) betaald te worden. Indien zij die niet kunnen betalen, moeten zij 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. Het decreet beperkt de terugvorderingskosten tot *verblijfskosten*.

Indien de gemeente een beroep heeft gedaan op private instanties, worden deze kosten aangetoond door de factuur.

Indien de gemeente een beroep heeft gedaan op eigen personeel of materieel, worden deze kosten aangetoond door een gedetailleerde berekening.

5. Andere kosten?

Om andere kosten terug te vorderen dan deze vermeld in artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode bestaat geen decretale basis, maar deze kunnen eventueel teruggevorderd worden op basis van het gemeenschappelijke artikel 1382 B.W. (fout – schade – oorzakelijk verband).

Kosten die door de huurder gemaakt werden in het kader van zijn verhuis, worden evenmin vermeld in artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode. Artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode is een verbijzondering van het algemene principe van artikel 1382 B.W.. In artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode wordt dit principe expliciet gemaakt: een verhuurder die schade veroorzaakt aan de gemeente die tot herhuisvesting overgaat, moet bepaalde schadeposten vergoeden.

Door de formulering van artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode wordt het algemene principe van artikel 1382 B.W. beperkt en gedetailleerder omschreven op het vlak van een concrete schuldeiser (nl. de burgemeester) en op het vlak van de inhoud van de schuld (nl. een limitatieve opsomming van bepaalde kosten). Het algemene principe van artikel 1382 B.W. blijft daarnaast ook bestaan; daar kan de Vlaamse gewestelijke decreetgever ook niet aan raken. Dat betekent dat bepaalde andere kosten die niet onder artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode vallen op basis van artikel 1382 B.W. kunnen worden teruggevorderd.

Dit heeft dus tot gevolg dat kosten die door de huurder worden gemaakt voor zijn herhuisvesting niet onder artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode kunnen gebracht worden. De huurder kan de door hem gemaakte kosten wel zelf terugvorderen op basis van artikel 1382 B.W.

Bij hoger vermelde principes dient wel een kanttekening gemaakt te worden: wanneer de burgemeester tot herhuisvesting is overgegaan, kunnen bepaalde kosten gemaakt door de huurder wel via het proefproject teruggevorderd worden van de verhuurder. Artikel 17bis, § 2 van de Vlaamse Wooncode voorziet immers uitdrukkelijk dat een deel van de huur- of verblijfskosten van de nieuwe woning kan teruggevorderd worden. Deze kosten zullen meestal rechtstreeks door de huurder betaald worden.

3. Verloop van een herhuisvestingsdossier

3.1. Beslissing om tot herhuisvesting over te gaan

Artikel 17bis, § 1 Vlaamse Wooncode stelt: "*Als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden...*". Hieronder wordt verstaan dat de herhuisvesting van de bewoners absoluut noodzakelijk is en zij niet langer in het pand kunnen blijven, doordat er een ernstig en acuut veiligheids- en gezondheidsrisico is voor de bewoners. Dit risico moet geval per geval beoordeeld worden en woonentiteit per woonentiteit. Het kan perfect voorvallen dat herhuisvesting noodzakelijk is voor één woonentiteit in een pand, maar niet gerechtvaardigd kan worden voor een andere woonentiteit in datzelfde pand.

Er wordt bovendien verwacht van een overheid dat zij adequaat en gepast optreedt. Dit wil o.m. zeggen dat wanneer een ernstig en acuut risico wordt vastgesteld er onmiddellijk tot herhuisvesting moet overgegaan worden (en niet pas een aantal dagen/weken later).

Wel kan in bepaalde gevallen aanvaard worden dat de herhuisvesting iets langer op zich laat wachten omwille van concrete omstandigheden in het dossier, bv. het te herhuisvesten gezin is groot zodat een herhuisvestingsmogelijkheid moeilijk te vinden is, recent veel herhuisvestingen gedaan waardoor de gemeentelijke transitwoningen vol zitten,... Het is dan wel aangewezen in het herhuisvestingsbesluit te deze specifieke omstandigheden te specificeren, zodat bij eventuele latere betwisting kan aangetoond worden dat de gemeente heeft gehandeld als goed bestuur.

De noodzaak tot herhuisvesting moet tot slot voortvloeien uit het laten verkrotten van het pand door de verhuurder, waardoor het niet meer voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode én waardoor de bewoners niet langer in het pand kunnen blijven omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's. Indien de herhuisvesting noodzakelijk is op basis van een brand in het pand zonder dat is aangetoond dat het pand voordien in slechte staat was of gebreken vertoonde, kan wel tot herhuisvesting worden overgegaan, maar zullen de kosten nadien niet kunnen worden verhaald op de verhuurder⁸.

⁸ De terugvordering van herhuisvestingskosten is immers een uitzondering op het algemene beginsel dat eenieder verantwoordelijk is voor zijn eigen schade. Enkel voor zover kan aangetoond worden dat een andere partij een fout heeft begaan die schade heeft veroorzaakt, kan een vergoeding voor deze schade worden gevorderd van die partij. Indien schade ontstaat door een brand, waarbij niemand een fout kan aangerekend worden, draagt ieder zijn eigen schade (de eigenaar de schade aan het gebouw en de bewoner de schade aan

3.2. De herhuisvesting door de burgemeester

Het is in het kader van artikel 17bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode de burgemeester die tot herhuisvesting overgaat.

Op het ogenblik van de herhuisvesting wordt zoals reeds aangehaald best een expliciet burgemeestersbesluit op basis van artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode genomen waaruit blijkt dat de burgemeester beslist om tot herhuisvesting over te gaan en waarin de motieven worden vermeld die de herhuisvesting noodzakelijk maakten. Daarbij dienen behoudens hoogdringendheid de belanghebbenden gehoord te worden. In het besluit wordt eveneens vermeld dat de herhuisvestingskosten zullen gerecupereerd worden. Dit besluit dient aan de verhuurder betekend te worden. Voor een voorbeeld van een herhuisvestingsbesluit: zie bijlage 1.

De reden waarom best een afzonderlijk herhuisvestingsbesluit wordt opgemaakt is dat op die manier de verhuurder officieel op de hoogte wordt gebracht van de herhuisvesting en hij – indien gewenst – daartegen rechtsmiddelen kan aanwenden.

Eventueel beroep dient rechtstreeks bij de Raad van State ingediend te worden. De georganiseerde administratieve beroepsprocedure zoals voorzien in artikel 16 van de Vlaamse Wooncode heeft betrekking op de beslissing van de burgemeester een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren; niet op de beslissing van de burgemeester om tot herhuisvesting over te gaan. De beroepsmogelijkheid bij de Raad van State dient uitdrukkelijk vermeld te worden.⁹

Het besluit waarin de burgemeester beslist tot herhuisvesting over te gaan kan geïntegreerd worden in een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van artikel 135, § 2 N.Gem., maar in dat geval dienen beide rechtsgronden duidelijk vermeld en onderscheiden te worden. Het herhuisvestingsbesluit kan niet geïntegreerd worden in een besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, aangezien dit pas veel later zal genomen worden (na advies gewestelijk ambtenaar en na hoorplicht van de belanghebbenden).

Bij de herhuisvesting kan de burgemeester gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten, een beroep doen op de medewerking van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of van de sociale woonorganisaties. Het Integratiedecreet verliet de eerder opgenomen cascaderегeling dat eerst bij de gemeente zelf, vervolgens bij het OCMW en daarna bij de sociale woonorganisaties moest gezocht worden naar herhuisvestingsmogelijkheden. Wel verwijst de memorie van toelichting bij het Integratiedecreet uitdrukkelijk naar de beginselen van behoorlijk bestuur, namelijk het zorgvuldigheidsbeginsel, waaruit voortvloeit dat de burgemeester bij de herhuisvesting de goedkoopste herhuisvestingsmogelijkheid moet kiezen¹⁰. Daarbij kan privé-opvang, zoals

zijn inboedel en de schade veroorzaakt door een noodzakelijke herhuisvesting – los van bepalingen in het huurcontract of afgesloten verzekeringen).

Indien er door de gemeente tot herhuisvesting wordt overgegaan, is dit in het kader van de algemene hulpplicht van de gemeente en niet binnen de contouren van artikel 17bis Vlaamse Wooncode.

⁹ Ook tegen een ministerieel besluit houdende ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring kan beroep tot vernietiging worden aangetekend bij de Raad van State. Dit beroep zal echter veel later behandeld worden aangezien het ministerieel besluit ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring veel later genomen zal worden dan het herhuisvestingsbesluit.

¹⁰ *Parl.St.* VI.Parl., 2012-13, nr. 1861/1, p. 20.

jeugdherberg of hotel, pas in laatste instantie, aangezien deze herhuisvestingsfaciliteiten heel erg duur zijn¹¹.

LET OP: Net zoals bij alle kosten speelt hier de schadebeperkingsplicht. Er dient dus voor de goedkoopste herhuisvestingsmogelijkheden gekozen te worden. Een duurdere opvang (bv. hotel) kan in bepaalde omstandigheden verantwoord zijn, maar moet dan zo kort mogelijk blijven.

De gemaakte huur- en verblijfskosten kunnen worden teruggevorderd van de verhuurder. De bewoner(s) moet(en) 20% van hun maandelijks beschikbaar inkomen zelf bijdragen.

- Kosten voor verblijf in een voorziening zullen best volledig door de gemeente betaald worden aan de verstrekker van deze diensten (jeugdherberg, hotel, CAW,...). Dit om te vermijden dat de dienstverstreker met verschillende of onvolledige betalingen geconfronteerd wordt. De 20% eigen inbreng van de bewoner(s) zal nadien bij de bewoner(s) gerecupereerd worden.
 - ➔ Kosten voor maaltijden vallen niet binnen verblijfskosten. Bij herhuisvesting in een hotel, jeugdherberg,... mag de factuur dus geen maaltijdkosten bevatten.
 - ➔ Om aan te tonen dat de factuur wel degelijk betrekking had op herhuisvesting van de betrokken bewoner, moet op de factuur ook de naam van die bewoner worden vermeld.
- Huurkosten worden door de bewoner(s) rechtstreeks aan de nieuwe verhuurder betaald. Na bewijs van betaling van de huur, zal door de gemeente de huurkost, verminderd met 20% van het beschikbaar inkomen, overgemaakt worden aan de bewoner(s)¹².

Indien de herhuisvesting gebeurt in een (transit)woning van de gemeente, het OCMW of een SHM, dient steeds een tijdelijk huurcontract opgemaakt te worden, zodat de rechten en verplichtingen voor beide partijen duidelijk zijn, vooral op het vlak van huurprijs.

 - ➔ Kosten voor water, elektriciteit, gas en verwarming blijven ten laste van de bewoner(s) en kunnen dus niet gerecupereerd worden van de verhuurder.

Tijdens het verblijf in een voorziening of een transitwoning kan gezocht worden naar nieuwe huisvesting voor de bewoner(s). Een goede woonbegeleiding daarbij is noodzakelijk (door huisvestingsdienst of OCMW). De bewoners hebben vaak een zwak sociaal profiel en zullen niet gemakkelijk zelfstandig nieuwe woongelegenheden vinden. Snelle herhuisvesting vermindert ook de duur van de opvang in een (dure) voorziening. Een lang en duur verblijf in een voorziening kan in strijd komen met de schadebeperkingsplicht waarnaar hierboven werd verwezen. De nieuwe huisvesting moet niet in dezelfde gemeente liggen als de verkrotte woning.

De bewoner(s) moet(en) meewerken bij de herhuisvesting. Een vlotte herhuisvesting kan onmogelijk goed uitgevoerd worden wanneer de bewoners niet meewerken. Zo is een bewijs van hun inkomen noodzakelijk, moeten ze actief naar nieuwe huisvesting zoeken (in samenwerking met de

¹¹ Een jeugdherberg of hotel kan wel als eerste herhuisvestingsmogelijkheid worden genomen in geval van hoogdringendheid. Bv. wanneer de herhuisvesting dient te gebeuren in het weekend of op een avond en de gewone gemeentelijke diensten gesloten zijn. In dat geval is er sprake van hoogdringendheid. Nadien dient de burgemeester de nodige initiatieven te nemen om te zoeken naar alternatieve opvang.

¹² De eis dat maandelijks eerst moet aangetoond worden dat de huur effectief werd betaald aan de verhuurder, dient om zeker te zijn dat de huur betaald wordt en de tussenkomst in de huurkost wel degelijk voor de huur gebruikt wordt. Zo wordt vermeden dat al onmiddellijk een huurachterstand ontstaat.

gemeente/OCMW),... Aan de bewoners moet duidelijk gemaakt worden welk engagement van hen verwacht wordt. Indien zij dit engagement niet opnemen, moet de herhuisvesting stopgezet worden.

Na de herhuisvesting woont de betrokkene niet meer in de verkrotte woning. Het is dan ook de vraag waar hij ingeschreven moet worden in de bevolkingsregisters. De regelgeving over de bevolkingsregisters vereist dat men ingeschreven wordt op de plaats waar men effectief zijn hoofdverblijfplaats heeft. De bepalingen over tijdelijke afwezigheid zijn niet van toepassing aangezien de betrokkene niet meer naar zijn oude hoofdverblijfplaats zal terugkeren. Indien de bewoner verblijft in een transitwoning, dient hij daar ingeschreven te worden. Als hij in een voorziening verblijft, is hij in feite dakloos en kan hij onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een referentieadres bij het OCMW¹³.

3.3. Verdere opvolging naar definitieve herhuisvesting

3.3.1. Voorrang sociale huur - huursubsidie

Na de eerste herhuisvesting dient een definitieve herhuisvesting plaats te vinden op de private of de sociale huurmarkt.

Onder de voorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur kan voorrang voor sociale huur toegekend worden¹⁴. Indien de bewoners voldoen aan deze voorwaarden, moeten zij dus aangemoedigd en begeleid worden zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij/sociaal verhuurkantoor (moest dat nog niet het geval zijn).

Voor voorrang sociale huur is geen besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid vereist van de burgemeester; een technisch verslag of proces-verbaal van de wooninspecteur waarin wordt vastgesteld dat de vereiste gebreken aanwezig zijn volstaat (de woning moet op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" behalen, ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten).

De voorrang sociale huur geldt enkel op woningen binnen de gemeente waar de verkrotte woning lag.

Onder de voorwaarden van het Huursubsidiebesluit¹⁵ kan een huursubsidie bekomen worden. Indien de bewoners voldoen aan deze voorwaarden, moeten zij aangemoedigd en begeleid worden om bij het agentschap Wonen-Vlaanderen een huursubsidie aan te vragen.

LET OP: Eén van de voorwaarden voor huursubsidie is dat de *huurprijs van de nieuwe woning* een bepaald bedrag niet mag overschrijden. Bij het zoeken naar een nieuwe woning kan dus best in de mate van het mogelijke rekening gehouden worden met deze maximale huurprijs¹⁶, teneinde te vermijden dat een aanvraag tot huursubsidie moet afgewezen worden.

¹³ Zie verder de Wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, B.S. 3 september 1991.

¹⁴ Artikel 19, 6° Kaderbesluit Sociale Huur.

¹⁵ Besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

¹⁶ In 'dure' buurten of regio's is het echter niet altijd mogelijk om een appartement/woning te vinden onder de maximale huurprijs.

Indien de bewoners eerst opgevangen worden in een transitwoning en nadien definitief verhuizen naar een andere woning, kan de huursubsidie toegekend worden voor zowel de transitwoning als de nieuwe woning, voor zover beide woningen voldoen aan de voorwaarden voor de nieuwe woningen (bv. de maximale huurprijs en woningkwaliteit).

Er wordt vereist dat de bewoners in de verlaten woning woonden op het ogenblik van het conformiteitsonderzoek (uitgevoerd door een controleur van de gemeente, Wonen-Vlaanderen of de Vlaamse Wooninspectie). De verlaten woning moet nadien ofwel onbewoonbaar of overbewoond verklaard worden, ofwel ongeschikt verklaard worden voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en zestig strafpunten gescoord heeft. Ook kan een huursubsidie toegekend worden indien de bewoner een constructie niet bestemd voor bewoning, een onaanegpaste woning waarin hij minstens twaalf maanden ingeschreven was of een gesloopte woning heeft verlaten.

De huursubsidie loopt vanaf de datum van inschrijving in de eerste woning die als huursubsidiewoning erkend wordt, wat vaak met terugwerkende kracht is.

De nieuw betrokken woning moet conform zijn. Indien deze niet-conform is (> 15 strafpunten), kan geen huursubsidie worden toegekend, tenzij:

- de nieuwe woning conform wordt gemaakt binnen de zes maanden;
- de bewoner binnen de zes maanden verhuist naar een andere, conforme woning.

Voor meer info over de huursubsidie, dient contact opgenomen te worden met het agentschap Wonen-Vlaanderen.

3.3.2. Tussenkost in de verblijfskost van de voorziening of huurprijs van de nieuwe woning

De bewoners worden tot een jaar na de herhuisvesting financieel ondersteund. Zij krijgen namelijk een tussenkost in de huurkost ten bedrage van de huur van de nieuwe woning, verminderd met 20% van hun maandelijks beschikbaar inkomen. De gemeente zal deze tussenkost nadien terugvorderen van de verhuurder.

De huur van de nieuwe woning wordt door de bewoners rechtstreeks betaald aan de nieuwe verhuurder (na afloop van het jaar 'verdwijnt' de gemeente immers uit deze rechtsverhouding). Wanneer aan de gemeente het bewijs wordt geleverd van de betaling van de huur, zal de tussenkost in de huurprijs uitbetaald worden¹⁷.

Indien de bewoners nog een deel van hun verblijfskost dienen te betalen, zal deze afgetrokken worden van de tussenkost in de huurprijs (eventueel over meerdere maanden gespreid).

LET OP: Bij verhuis van een noodwoning naar de definitieve herhuisvesting moet erover gewaakt worden dat de 'overlap' zo kort mogelijk is. Het is niet zeker of deze dubbele huur ook van de verhuurder kan teruggevorderd worden.

¹⁷ Zie de motivering hoger.

De tussenkomst in de verblijfskost van de voorziening of huurprijs van de nieuwe woning is beperkt tot één jaar. Deze periode begint te lopen vanaf de eerste (tijdelijke) herhuisvesting.

3.4. De contractuele gevolgen van de herhuisvesting¹⁸

Door de herhuisvesting bewoont de bewoner niet langer de door hem gehuurde woning. De burgemeester breekt in zekere mate in de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder in. Er stellen zich dus vragen naar de contractuele gevolgen van de herhuisvesting.

Los van de vraag of een huurovereenkomst voor een woning waarvoor herhuisvesting noodzakelijk is nietig is of de ontbinding kan uitgesproken worden, dient zowel de nietigheid als de ontbinding steeds door de rechter uitgesproken te worden. De nietigheid of ontbinding is nooit van rechtswege, d.w.z. zonder tussenkomst van de rechter.

De huurovereenkomst loopt dus na de herhuisvesting verder en de huurder dient dan ook verder de huurprijs te betalen, tot wanneer de nietigheid of ontbinding van de huurovereenkomst wordt uitgesproken door de vrederechter. De vrederechter gaat daarbij na of de voorwaarden voor de nietigheid vervuld zijn of – bij ontbinding – de wanprestatie van één van de contractspartijen ernstig genoeg is om de ontbinding uit te spreken.

- De huurder kan zich wel beroepen op de niet-uitvoeringsexceptie: wanneer één partij haar contractuele verbintenissen niet nakomt, kan de andere partij eveneens haar verbintenissen tijdelijk opschorten. Het tijdelijk opschorten van de eigen verbintenissen dient in verhouding te staan tot de wanprestatie van de andere contractspartij. De partij die zich op de niet-uitvoeringsexceptie beroept, dient de andere contractspartij daar uitdrukkelijk van op de hoogte te stellen. De niet-uitvoeringsexceptie maakt echter geen einde aan de huurovereenkomst. Bovendien kan de verhuurder zich steeds tot de vrederechter wenden en zal die beoordeling of het beroep van de huurder op de niet-uitvoeringsexceptie gerechtvaardigd was.

- Onder bepaalde voorwaarden kan één contractspartij aan de andere mededelen dat zij de huurovereenkomst als beëindigd beschouwt: het moet enerzijds gaan over een voldoende ernstige tekortkoming van de tegenpartij die een gerechtelijke ontbinding zou rechtvaardigen en anderzijds moet de schuldeiser de schuldenaar vooraf in gebreke hebben gesteld, althans voor zover een ingebrekestelling nog een nuttig gevolg kon hebben gehad. Vermoedelijk heeft deze ingebrekestelling geen zin meer bij een herhuisvesting door de burgemeester. Ook hier is rechterlijke controle achteraf steeds mogelijk en kan de rechter dus beoordelen of de huurder correct heeft gehandeld.

In praktijk zal de huurder de woning verlaten en de betaling van de huur meestal stopzetten. Een eventuele vordering van de verhuurder voor achterstallige huurgelden (moest die er al komen) zal vermoedelijk ongegrond verklaard worden wegens nietigheid of ontbinding van de huurovereenkomst. Dat enkel tot herhuisvesting wordt overgegaan door de burgemeester in geval

¹⁸ T. VANDROMME, "De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking", *R.W.* 2014-15, 203.

van ernstige en acute veiligheids- en gezondheidsrisico's voor de bewoners, is een bijkomende filter, wat de kansen dat de huurder nadien in het ongelijk gesteld zou worden ernstig moet beperken.

Tot nu toe zijn ons geen gevallen gekend waar de verhuurder betwisting voert over de stopzetting van de huurovereenkomst na herhuisvesting door de burgemeester.

Bijlage 1: voorbeeld van herhuisvestingsbesluit

HERHUISVESTINGSBESLUIT ARTIKEL 17bis VLAAMSE WOONCODE

De Burgemeester van [gemeente/stad],

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op Titel III, hoofdstuk IVbis, ingevoegd bij het decreet van 29 maart 2013;

Gelet op artikel 64, § 1 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;

Gelet op het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, zoals gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2013;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen;

Overwegende dat uit het verslag van [= de deskundige(n), bv. de brandweer, een architect, een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen, de Vlaamse Wooninspectie of de gemeente, de gezondheidsinspectie,...] van [datum], blijkt dat het pand gelegen te [adres + kadastrale ligging] volgende gebreken vertoont die een acuut veiligheids en/of gezondheidsrisico [*behouden wat van toepassing is*] met zich meebrengen:

[omstandig alle elementen opsommen die aantonen dat er sprake is van een acuut gezondheids- of veiligheidsrisico]

Overwegende dat op basis van deze gebreken herhuisvesting van de bewoners noodzakelijk is aangezien de huidige toestand van de woning een acuut gevaar betekent voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners;

Overwegende dat voornoemde vaststellingen per aangetekend schrijven d.d.[datum] werden bezorgd aan de eigenaar, de zakelijk gerechtigde en de bewoner [*en/of eventuele andere betrokkenen*];

[Wat betreft de hoorplicht] Overwegende dat de betrokkenen uitgenodigd werden op een hoorzitting op [datum];

[of] Overwegende dat betrokkenen uitgenodigd werden om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken tegen uiterlijk [datum];

Overwegende dat de eigenaar - de bewoner - de houder van het zakelijk recht - evt. verzoeker¹⁹

¹⁹ Behouden wat van toepassing is.

- de vaststellingen betwist (brief van [datum], of de hoorzitting van [datum]), of
- de vaststellingen niet betwist, of
- niet gereageerd heeft;

Overwegende dat *[bespreking van de argumenten die tijdens de hoorplicht aan bod zijn gekomen]*,²⁰

BESLUIT:

Art. 1. De bewoners van de woning gelegen te [adres, kadastrale ligging] moeten worden geherhuisvest.

Art. 2. Herhuisvestingsmaatregelen werden genomen in opdracht van de burgemeester, in samenwerking met [de stadsdiensten, het OCMW,...].

Art. 3. De volgende kosten van herhuisvesting kunnen worden verhaald op de verhuurder of persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld:

- de kosten om de woning te ontruimen;
- de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
- de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
- het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in het vorige punt, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner. Dit verschil kan verhaald worden voor een periode van maximaal een jaar.

Art. 4. Het OCMW van [gemeente/stad] wordt in kennis gesteld van dit besluit.

Art. 5. Een afschrift van dit besluit zal worden betekend aan de houder van het zakelijk recht, de verhuurder, de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld en de bewoner van de woning.

Art. 6. Tegen dit besluit kan een beroep tot schorsing en vernietiging worden ingesteld bij de Raad van State (Wetenschapstraat 37, 1040 Brussel) en dit binnen zestig dagen na kennisgeving.

Gedaan te [gemeente/stad], op [datum]

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

²⁰ De zienswijze van de gehoorde dient mee betrokken te worden in de formele motivering van de beslissing. De burgemeester dient dus in het besluit in te gaan op de argumenten van de gehoorde.