Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

Gemeentelijk secretariaat
Uw correspondent: JLM
Réf. : SV 18.06.2021 Mutambayi
T. 02/600.49.62
secretariat.1080@molenbeek.irisnet.be
www.molenbeek.be

Mijnheer Laurent Mutambayi
Gemeenteraadslid
Brigade Pironlaan, 9
1080 Sint-Jans-Molenbeek

Sint-Jans-Molenbeek, 27/07/2021

Betreft : uw schriftelijke vraag van 18/06/2021 betreffende de huismelkerij in Sint-Jans-Molenbeek.

Mijnheer het Gemeenteraadslid,

Hieronder vindt u het antwoord op uw schriftelijke vraag van 18 juni 2021 betreffende de huismelkerij in Sint-Jans-Molenbeek.

De tabel waarnaar wordt verwezen betreft het aantal klachten dat bij de DGH (Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie) is geregistreerd. Dit is de speciale politiemacht die het Gewest uitoefent op het gebied van huisvesting en die, in de ernstigste gevallen, kan leiden tot een besluit om de verhuur of de bewoning van een woning die niet voldoet aan de door de gewestelijke wetgeving vastgestelde criteria, te verbieden. Deze beslissing wordt genomen door de Gewestelijke Inspectiedienst en wordt formeel ten uitvoer gelegd door het uitvaardigen van een bevel tot onbewoonbaarheid door de burgemeester in uitvoering van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 133).

De Habitat Cel behandelt ook zaken die onder artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet vallen, volgens de criteria die specifiek zijn voor de politiebevoegdheden van de gemeenten.

Het begrip " huisjesmelkerij " berust op 3 cumulatieve elementen :

1. Misbruik maken van de kwetsbare situatie van het slachtoffer
2. Verhuren of ter beschikking stellen :
   (a) van een plaats die als woning voor het slachtoffer wordt gebruikt
   (b) met de verwezenlijking van een abnormale winst
3. In omstandigheden die onverenigbaar zijn met de menselijke waardigheid

Nu bestaat de Habitat Cel uit 7 personen, waaronder een coördinator, 2 medewerkers belast met de strijd tegen de leegstand, 2 medewerkers belast met de ongezonde huisvestingsdossiers + 1 medewerker in versterking met als functie het beheer van de administratie, alsmede 1 medewerker om transversaal te werken aan de perimeter van het Duurzaam Wijkcontract Rond Westpark.

De Habitat Cel beschikt over een lijst van OB's (onbewoonbaarheidsbesluiten) die op basis van

artikel 133 (verbod van de DGH om te verhuren) en artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet zijn genomen.

In de meerderheid van de gevallen wordt een dossier geopend als gevolg van een klacht van de huurder. Een dossier kan ook geopend worden op aanvraag van een eigenaar, het OCMW, politiediensten, gemeentediensten (bevolking, stedenbouw, onburgerlijk gedrag, gemeentebelastingen, kadaster, Slachtofferhulp, Gemeentelijk Urgentieplan, enz.), Sibelga of ook nog organismen met sociaal of administratief karakter geïnformeerd over woonproblemen van een Molenbeekse bewoner (voorbeeld: sociale dienst van de mutualiteiten, van een ziekenhuis, raadplegingen van K&G, enz.).

De stappen in de behandeling van een dossier zijn de volgende :

- ontvangst van de klacht (loket, telefoon, brief of mail) en dossiersamenstelling;
- bezoek aan de woning door één of twee ambtenaren (vergezeld van andere diensten indien nodig) en nemen van foto's en te treffen maatregelen (vocht, CO) in voorkomend geval;
- opstelling van een gedetailleerd bezoekverslag;
- opstelling van brieven naar de huurder en de eigenaar/verhuurder om de vastgestelde anomalieën en de verwachte reacties te melden;
- telefonisch contact met de betrokkenen (voornamelijk bij dringende gevallen) en met nuttige derden;
- contacten met de eigenaars om ze te informeren, voornamelijk wanneer het gebruik van de ruimten zelf de ongezondheid lijkt te veroorzaken (bijvoorbeeld een gebrek aan ventilatie), hen oriënteren en, eventueel, de partijen laten communiceren (de Habitat Cel dient vaak als tussenpersoon voor nieuw contact tussen huurder en eigenaar);
- dialoogprocedure – indien mogelijk – met de eigenaar (telefonisch, ter plaatse of in onze lokalen) om te bepalen welke maatregelen getroffen dienen te worden en welke werken uitgevoerd moeten worden en om hem te herinneren aan de bestaande reglementen en wetteksten inzake huisvesting. De Habitat Cel oriënteert deze naar verenigingen wanneer er hulp nodig is;
- indien nodig, procedure van het nemen van een onbewoonbaarheidsbesluit in toepassing van art.135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet. Deze procedure veronderstelt de mogelijkheid, voor de eigenaar, om voorafgaandelijk gehoord te worden (volgens het rechtsprincipe "audit alteram partem"), behalve bij dringende gevallen (dreigend risico voor de veiligheid, brand) ;
- Dit verhoor is niet enkel procedureel. Het gebeurt dat de uitleg die door de eigenaar gegeven wordt - uit vrije wil - de Habitat Cel ertoe aanzet om het nemen van een besluit op te heffen om de uitvoering van werken mogelijk te maken (en vooral aan te moedigen). De beoogde doelstelling is niet om te sanctioneren maar om een situatie te verbeteren. Sommige eigenaars hebben raad of "coaching" nodig. Geschillen met de huurder of een gebrek aan gebruik "als goede huisvader" kunnen in bepaalde gevallen een verklaring zijn voor de beschadiging van een woning;
- In functie van de situaties, wordt het dossier enkel door de Habitat Cel behandeld, of in overleg met andere diensten;
- een klacht wordt soms door de huurder en/of de Habitat Cel bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie ingediend ;
- De Habitat Cel waakt ten slotte over de controle van de onbewoonbaarheidsbesluiten, wat bezoeken en herneming van dossiers impliceert. Het betreft een werk van lange adem, het

aantal niet-opgeheven besluiten (genomen tussen 1993 en juli 2020) bedraagt 402 gevallen (voor 419 aktes).

In juni 2013 is een samenwerkingsprotocol ondertekend tussen de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, het OCMW en de Politiezone Brussel-West in het kader van de strijd tegen huisjesmelkers en ongezonde huisvesting ("PMSI" genoemd). Op elke vergadering komen een tiental tussenkomende personen bijeen, van het bestuur (Vreemdelingenbureau, Dienst Bevolking, Stedenbouw, Habitat Cel), de politiediensten (Dienst van de Specifieke Wetten, verantwoordelijken van commissariaten en de afdeling van Sint-Jans-Molenbeek) en van het OCMW (sectorverantwoordelijken, aangewezene huisvesting). Hier wordt gesproken over de lopende gevallen, gemeenschappelijk georganiseerde/geplande bezoeken, de overdracht van inlichtingen door elk van de diensten, organisatorische kwesties, enz.

Huisjesmelkers zijn verhuurders die tot het uiterste misbruik maken van de nood van zeer kwetsbare mensen (zoals personen met een zeer laag inkomen, of personen die zonder wettige documenten in het land verblijven). Het Openbaar Ministerie kan hen op eigen initiatief vervolgen, hetzij na een klacht bij de politie. Om van een strafbaar feit te kunnen spreken en de eigenaar te kunnen veroordelen, moet aan verschillende criteria zijn voldaan:

1/ De eigenaar :

- moet een ruimte die voor bewoning wordt gebruikt verkopen, verhuren of ter beschikking stellen
- in omstandigheden die onverenigbaar zijn met de menselijke waardigheid
- met de bedoeling abnormaal profijt te realiseren door de verhuur van deze accommodatie.

2/ De huurder :

- Moet een kwetsbare persoon zijn, hetzij wegens zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid.

Een precaire sociale toestand kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van een te hoge schuldenlast of verlies van werk.

Er moeten veel elementen aanwezig zijn voor een eigenaar van een strafbaar feit kan worden beticht. Het Openbaar Ministerie heeft moeite om voldoende bewijs te verzamelen. Als gevolg daarvan zijn er weinig veroordelingen.

Info van : https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/quest-ce-quun-märchand-de-sommeil
Straf : Juridische verwijzing: artikel 433decies van het Strafwetboek.

Art. 433decies.<Ingevoegd bij W 2005-08-10/61, art. 3, 053; Inwerkingtreding : 12-09-2005> Met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met geldboete van vijfhonderd euro tot vijfentwintigduizend euro wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de [1 de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid]1 door, met de bedoeling

een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid [2 ...]2. De boete wordt zo veel keer toegepast als er slachtoffers zijn.

Ter informatie: er lopen momenteel 6 procedures bij het Openbaar Ministerie, en 3 lopende gerechtelijke minuten.

Er waren 7 boetes in 2019, 14 in 2020 en de DGH zit op 8 boetes voor de eerste helft van 2021.

Inmiddels tekenen wij, Mijnheer Het Gemeenteraadslid, met de meeste hoogachting.

Op last,
De Adjunct Secretaris,

Gilbert HILDGEN.

De Wnd. Burgemeester,

Georges Van Leeckwyck.

Schriftelijke vraag betreffende de problematiek van de huisjesmelkerij in Sint-jans Molenbeek

Geachte Schepen,

Uit het recent gepubliceerde verslag 2019 van het Brussels Observatorium Preventie en Veiligheid blijkt dat er een aanzienlijke toename is in het aantal vastgestelde feiten van huisjesmelkerij: van 22 in 2018 naar 38 in 2019. Deze stijging van maar liefst 73% toont nogmaals aan dat de problematiek van de huisjesmelkerij in ons gewest niet mag onderschat worden. Uit eerdere cijfers bleek reeds dat de *Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie* (DGHI) in 2019 maar liefst 526 klachten heeft geregistreerd (cf. tabel hieronder).

In de Brusselse gemeenten Schaarbeek, Anderlecht en Brussel-stad lag het aantal gevallen het hoogst. Daarbij valt op dat de drie gemeenten Schaarbeek (96), Brussel-stad (83) en Anderlecht (64) samen goed zijn voor bijna de helft van de 526 klachten die in 2019 geregistreerd werden door de DGHI. De voorlopige cijfers van 2020 tonen dat er op 9 juli alweer 234 klachten werden geregistreerd. Daar noteren de gemeenten Brussel-stad (32), Schaarbeek (31) en Sint-Jans-Molenbeek (30) momenteel het hoogste aantal klachten.

In de media verscheen ook dat bv. de gemeente Anderlecht de strijd tegen huisjesmelkers en leegstand wilt opvoeren. Zodra men een klacht ontvangt, worden controleurs ter plaatse gestuurd om de nodige vaststellingen te doen. Zij kunnen een proces-verbaal opstellen en overmaken aan het parket, dat op zijn beurt de huisjesmelker kan vervolgen. Daarnaast wordt ook gebruik gemaakt van het systeem van de administratieve geldboete.

In Vlaanderen ligt de focus bij 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.

***

Ik had u hierover graag de volgende vragen gesteld.

1. Hoeveel personeelsleden telt de dienst ongezonde woningen/de cel huisvesting van het gemeentebestuur?

2. Hebt u een zicht op de notoire huisjesmelkers in de gemeente, t.t.z. de eigenaars die meerdere verkrotte en ongeschikte panden verhuren? Beschikt de gemeente hiertoe bv. over een databank van onbewoonbare woningen?

3. Welk gevolg wordt gegeven aan de klachten die bij de dienst ongezonde woningen/de cel huisvesting geregistreerd worden?

4. Heeft de gemeente een samenwerkingsakkoord met de politie gesloten om de strijd tegen huisjesmelkers op te drijven?

5. Hoeveel administratieve geldboetes werden er in 2019 en 2020 opgelegd en ook in 2021 voor het niet respecteren van de elementaire normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen zoals bepaald in de Brusselse Huisvestingscode?

***

Laurent Mutambayi | Gemeenteraadslid Sint-Jans | N-VA
Laurent.mutambayi@n-va.be

Tabel: klachten per gemeente op 9 juli 2020

Cijfers op 9/07/2020	Klachten		Totaal
	2019	2020	
Anderlecht	64	18	**82**
Oudergem	2	6	**8**
Sint-Agatha-Berchem	10	4	**14**
Brussel	83	32	**115**
Etterbeek	21	4	**25**
Evere	10	0	**10**
Vorst	21	25	**46**
Ganshoren	12	2	**14**
Elsene	30	17	**47**
Jette	13	12	**25**
Koekelberg	12	4	**16**
Sint-Jans-Molenbeek	57	30	**87**
Sint-Gillis	42	15	**57**
Sint-Joost-ten-Node	21	12	**33**
Schaarbeek	96	31	**127**
Ukkel	15	10	**25**
Watermaal-Bosvoorde	3	1	**4**
Sint-Lambrechts-Woluwe	7	7	**14**
Sint-Pieters-Woluwe	7	4	**11**
	526	**234**	**760**

Hartelijk dank voor uw antwoorden!

Met hoogachting,

Laurent Mutambayi
Gemeenteraadslid N-VA Sint-Jans Molenbeek

Laurent Mutambayi |Gemeenteraadslid Sint-Jans | N-VA
Laurent.mutambayi@n-va.be