

OPSCHRIFT

Vergadering van: 10 oktober 2013

Nummer: 2013_MC_00471

Onderwerp:

Jong koppel woont in garagebox in Gentbrugge.- Wis Versyp

Raadslid(-leden):

Wis Versyp - Vlaams Belang

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

Midden juli stelde ik een schriftelijke vraag (nr. 380) naar aanleiding van het verblijf van een jong koppel in een garagebox in Gentbrugge. Het koppel heeft daar gewoond van midden juni tot 2 augustus (in volle hitteperiode!). Het wijkcommissariaat van Gentbrugge was hiervan op de hoogte en de wijkpolitie bracht twee 'huisbezoeken'.

Op mijn vraag waarom die mensen in een garagebox wonen, antwoordde de burgemeester “dat dit voor het koppel de enige betaalbare tijdelijke oplossing was”.

In antwoord op de vraag waarom er niet ingegrepen werd, stelde de burgemeester dat de betrokkenen aangaven een oplossing te hebben op korte termijn. Ze weigerden ook in te gaan op een hulpaanbod. Gelukkig voor hen waren er bereidwillige burens!

Vraag:

Is het toegelaten een garage, zonder noodzakelijke voorzieningen van welke aard dan ook, te verhuren als woning?

Is dit geen huisjesmelkerij en derhalve strafbaar?

Mag het stadsbestuur toelaten dat er mensen in een garage wonen, ook al is dit maar tijdelijk en weigeren betrokkenen alle hulp?

ANTWOORD

11 oktober 2013

1. Het antwoord op de eerste vraag is tweeledig en omvat enerzijds een stedenbouwkundig luik en anderzijds een woonkwaliteitsluik.

a) Wat de stedenbouwkundige reglementering betreft, stelt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 4.2.1.6) dat een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning nodig is om de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk te wijzigen. Een functiewijziging naar wonen is bestempeld als vergunningsplichtig.

Het gebruik van een garagebox als woning is bijgevolg vergunningsplichtig, gezien de bestemming wijzigt naar wonen. Aangezien een garagebox als woonentiteit niet voldoet aan de bepalingen van ons algemeen bouwreglement, noch aan de minimum normen van de Vlaamse Wooncode zou een garagebox als woning niet voor vergunning in aanmerking komen

b) Naast het bepalen van de minimale woningkwaliteitsnormen voor woningen en kamers, voorziet de Vlaamse Wooncode ook een **strafbepaling voor het geval een roerende of onroerende constructie die niet voor bewoning is bestemd**, wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld, terwijl er voor de bewoners ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn of wanneer de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren.

Daarmee wil de decreetgever ook de meest schrijnende vormen van krotverhuur aanpakken, zoals de verhuur van kelders, containers, loodsen,... Hiervoor moet de Vlaamse Wooninspectie ingeschakeld worden. Het is finaal de procureur des Konings die beslist of de overtreder voor de strafrechter wordt gebracht. Om het optreden van de Vlaamse Wooninspectie ook effectief te beperken tot de meest ernstige gevallen, werken zij met een prioriteitenlijst. **Wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning** is een van hun prioriteiten en wordt dus door de Vlaamse Wooninspectie opgenomen.

1. In de volksmond wordt bij verhuur onder slechte omstandigheden al snel gesproken over huisjesmelkerij. Het begrip huisjesmelkerij is echter exact omschreven in het strafwetboek onder Art. 433decies**. Om als huisjesmelkerij gekwalificeerd te kunnen worden, moet er cumulatief aan alle volgende constitutieve onderdelen van het misdrijf voldaan zijn:

- a) Misbruik maken van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon;
- b) De aanwezigheid van de onwettige of precaire administratieve toestand of de precaire sociale toestand van die persoon;
- c) De verkoop, verhuur of de terbeschikkingstelling van een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 Strafwetboek bedoelde ruimte in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken;
- d) De bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Indien bijvoorbeeld bij het verhuren van een pand wel een abnormaal profijt werd gerealiseerd, maar de verhuurder geen misbruik maakte van de bijzonder kwetsbare positie van de huurder ingevolge zijn precaire of onwettige administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand (bijvoorbeeld omdat de verhuurder geen wetenschap had van de bijzonder kwetsbare positie van zijn huurder), dan is er geen misdrijf in de zin van artikel 433decies van het Strafwetboek en dus ook geen sprake van huisjesmelkerij. Hetgeen uiteraard niet wegneemt dat er op een andere manier kan opgetreden worden tegen deze malafide verhuurpraktijken.

Aangezien we in dit concreet dossier niet op de hoogte zijn van alle feiten, is het moeilijk in te schatten of dit mogelijks een geval van huisjesmelkerij is.

1. Het stadsbestuur kan uiteraard niet akkoord gaan met het feit dat er mensen in een garage wonen. De bewoners die ten tijde van uw schriftelijke vraag in juli, waar collega Coddens

op antwoordde, in de garagebox woonden, hebben sinds begin augustus hun intrek genomen in een sociale woning van WoninGent. In afwachting van hun toewijs hadden zij toentertijd hun intrek in deze garagebox genomen.

Naar aanleiding van uw vraag zal ik vragen aan onze dienst bouw- en woontoezicht of deze garagebox effectief opnieuw gebruikt wordt voor bewoning. Indien dit zo is, betekent dit een bouwovertreiding en kan hier tegen opgetreden worden. In voorkomend geval zal dit ook worden doorgegeven aan de Vlaamse Wooninspectie zodat er strafrechtelijk kan opgetreden worden tegen het Wonen in constructies die in het geheel niet bestemd zijn voor bewoning.
