

De strijd tegen de huisjesmelkers in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Conferenties van 22 april 2014
Julie FELD, Marie-Aurore DAGNELY,
Marc DENIS en Sandrine JACOBS

In de context van de Brusselse bevolkingsgroei, wordt het steeds moeilijker om een woning te vinden. Goed nieuws dus voor de huisjesmelkers? Niet als we alles in het werk stellen om hun praktijken - die indruisen tegen alle respect en tegen de menselijke waardigheid te bestrijden. Volgens het Verdrag van de Rechten van de Mens en artikel 23 van de Belgische grondwet, heeft iedereen recht op een behoorlijke huisvesting. Daarom slaan Justitie, politie en Brussel Stedelijke Ontwikkeling de handen in elkaar om het verschijnsel uit te roeien.



WAT IS EEN "HUISJESMELKER"?

In de wet van 15/12/1980 (art. 77bis §1) werd de huisjesmelker oorspronkelijk omschreven als: "hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie waarin de vreemdeling verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren".

In 2005 breidde de wet de definitie van huisjesmelker uit, zowel op het niveau van de slachtoffercategorieën als van het type verhuurd goed. Artikel 433decies van het Strafwetboek bepaalt de huisjesmelker als: "hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van 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 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 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid...".

Er zijn dus 5 elementen of criteria waaraan moet worden voldaan om te kunnen spreken van 'huisjesmelker':

1. Terbeschikkingstelling, verhuur of verkoop
2. Van een roerend goed, een onroerend goed, een kamer of een ruimte
3. In omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid
4. Misbruik van kwetsbaarheid
5. Abnormaal profijt.

De meeste van deze noties zijn omschreven in de wetgeving, de rechtspraak of de memorie van toelichting van de wet, maar sommige (zoals ‘omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid’) blijven vaag en afhankelijk van het soevereine oordeel van de rechter.

Ook dient benadrukt dat hoewel de huidige definitie van huisjesmelker breder is dan ooit, de boetes die hij kan oplopen lichter zijn dan voorheen.

WELKE OVERHEDEN ZIJN VERANTWOORDELIJK IN DE STRIJD TEGEN DE HUISJESMELKERS?

De strijd tegen de huisjesmelker is een federale bevoegdheid van het **ministerie van Justitie en in het bijzonder van het parket** (het parket van Brussel voor het gerechtelijke grondgebied).

De onderzoeksrechter (een magistraat van de rechtbank van eerste aanleg) leidt het onderzoek: opsporen van de daders van de misdrijven, verzameling van bewijzen en uitvoeren van metingen zodat de rechtspraak kan oordelen met kennis van zaken.

Zijn beslissingen kunnen dwang impliceren of afbreuk doen aan de fundamentele vrijheden en rechten, zoals een aanhoudingsmandaat, een huiszoekingsbevel of beslag op een roerend of onroerend goed (ook de procureur des konings kan hiertoe beslissen).

De federale gerechtelijke politie en de lokale politie staan de onderzoeksrechter bij op het terrein. De ambtenaren van politie (en niet de politieagenten) leiden het onderzoek: controlebezoeken ter plaatse, verhoor van slachtoffers en bijkomende onderzoeken (buurtonderzoek, bankonderzoek...).

Het hele onderzoek vergt een multidisciplinaire benadering en betreft zeer uiteenlopende aspecten:

- Aantal betrokken gebouwen / foto's en schema's van de plaats
- Oppervlakte / aantal bewoners (waaronder kinderen)
- Conformiteit gas-elektriciteit, veiligheid, uitrusting (vochtig? schadelijk?)
- Inkomensbronnen / bestaansmiddelen van de slachtoffers
- Kwetsbare toestand / onwettig verblijf van de slachtoffers
- Kennis van de huursituatie (soort overeenkomst? filières? Ronselaars in de centra voor asielzoekers, referentieappartement verschillend van het verhuurde appartement...)
- Relatie met de eigenaar (renovatie of materialen geleverd door de huurder? illegale arbeiders...?)
- Profiel, inkomens en vermogen van de eigenaar (bankonderzoek om eventuele witwassing van geld, een kapitaalvlucht naar het buitenland, de herkomst van middelen waarmee goederen werden aangekocht, het aantal eigendommen... op te sporen)
- Bedrag van de huur en de huurlasten (eventuele supplementen?) / betalingswijze / verrichter van de betaling (huurder, OCMW...)
- Berekening van de periode van inbreuk en bepaling van de onwettig verkregen, activa, enz.

De Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (Gewestelijke Overheidsdienst van Brussel) werkt regelmatig samen met de bevoegde overheden, zelfs al behoort dit eigenlijk niet tot haar wettelijke opdrachten.

De kennis van de technici van de DGHI van de huisvestingsnormen (veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting zoals bepaald in de Brusselse Huisvestingscode) is zeer kostbaar voor de politieagenten op het terrein die deze technische aspecten doorgaans minder goed kennen. Bovendien is de gerechtelijke argumentatie gebaseerd op de technische vaststellingen.

De DGHI werkt met het parket samen op twee niveaus:

1. Indiening van een klacht bij het parket wanneer ze een feitelijk geval van huisjesmelkerij vermoedt
2. Uitvoering van expertises voor rekening van het parket: inspectierapporten aangepast aan de gerechtelijke procedure, waarmee het parket de onbewoonbaarheid van het goed en de notie ‘abnormaal profijt’ kan aantonen.

WELKE SANCTIES RISKEREN DE HUISJESMELKERS?

Het parket van Brussel is bevoegd om de huisjesmelkers hoofdstraffen en bijkomende straffen op te leggen.

De **hoofdstraffen** verschillen naargelang het gaat om een basismisdrijf, een gewone activiteit, een bendeactiviteit of een criminele organisatie.

- Als het gaat om een basismisdrijf, riskeert de huisjesmelker 6 maanden tot 3 jaar gevangenisstraf en een boete van 500 tot 25.000 EUR naargelang de slachtoffers (de boete moet zoveel keer worden betaald als er slachtoffers zijn).
- Als het gaat om een gewone activiteit of een bendeactiviteit (zie art. 322 van het Strafwetboek), zijn de straffen zwaarder: een gevangenisstraf van 1 tot 5 jaar en een boete van 1.000 tot 100.000 EUR.
- Als het gaat om een criminele organisatie (zie art. 324bis van het Strafwetboek), varieert de gevangenisstraf van 5 tot 10 jaar en de boete van 1.000 tot 150.000 EUR.

De wetgever voorziet ook **bijkomende straffen**. Zij bestaan in de ontzetting van de in artikel 31 van het Strafwetboek genoemde rechten en in de verbeurdverklaring van de betreffende goederen, ongeacht of de huisjesmelker er al dan niet de eigenaar van is.

Ook de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) kan de eigenaars (onder wie de huisjesmelkers) overigens **sancties** opleggen wanneer ze zich niet houden aan de bewoonbaarheids-, veiligheids- en uitrustingsnormen die zijn bepaald in de Brusselse Huisvestingscode.

Er zijn drie soorten sancties:

- Ingebrekestelling om de nodige werkzaamheden uit te voeren om zich in orde te stellen met de normen
- Verbod om het niet-conforme goed te verhuren en boete voor eventuele niet-naleving van dit verbod van 10.000 EUR
- Boetes van 3.000 tot 25.000 EUR per woning (afhankelijk van het aantal en de aard van de vastgestelde gebreken) die in geval van herhaling kunnen worden verdubbeld.

WELKE PRAKTISCHE PROBLEMEN DOEN ZICH VOOR OP HET TERREIN?

We zagen al dat de autoriteiten bevoegd voor de bestrijding van huisjesmelkers het soms moeilijk hebben om de wetgeving toe te passen op het terrein omdat sommige gebruikte begrippen (bijvoorbeeld "in strijd met de menselijke waardigheid") slechts vaag omschreven zijn en dit soort dossiers technisch erg complex zijn (vooral op het vlak van stedenbouw en huisvesting).

Ook de uitvoering van het gerechtelijk onderzoek door de politie – en in het bijzonder het verhoor van de slachtoffers van de huisjesmelkers – gaat soms met problemen gepaard vanwege de taal van de slachtoffers, hun kwetsbare positie (onwettige of preciaire administratieve toestand, preciaire sociale toestand, leeftijd, ziekte, lichamelijk of geestelijk gebrek) of gewoon de vrees dat ze hun woning zullen verliezen.

Hetzelfde geldt voor de toepassing van het "beslag". Er bestaan immers tal van verschillen in de toepassing van het beslag tussen het gemeen recht (art. 35 bis van het Wetboek van Strafvordering) en het strafrecht (art. 433 quaterdecies van het Strafwetboek), wat praktische problemen en discriminatie kan veroorzaken.

Het verzegelen van goederen brengt ook praktische problemen mee wanneer er huurders vertrekken of opnieuw moeten worden gehuisvest (binnen welke termijn? wie betaalt de herhuisvestingskosten?) en het goed moet worden beheerd in afwachting van het vonnis (wat met de huur, vervreemding van het goed? ...).

De wet voorziet dat het goed ter beschikking kan worden gesteld van het OCMW, maar dat vereist het schriftelijke akkoord van de eigenaar of de verhuurder. Bovendien zegt de wet niets over de vorm en de inhoud van dit document, noch over de restauratiekosten van het goed voordat het weer op de huurmarkt wordt gebracht, de inning van de huurprijs, het lot van de nieuwe bewoners in geval van vrijspreek...

CONCLUSIES

- Prioritair doel van de strijd tegen de huisjesmelkers: bescherming van de huurders die het slachtoffer zijn van misbruik door huisjesmelkers.
- Belang om te beschikken over duidelijke juridische teksten gezien de huidige problemen met de praktische toepassing ervan, de vele vragen die rijzen en de evolutie van de rechtspraak ter zake.
- Belang van de feitelijke technische vaststellingen door de partners op het terrein (politie, Gewestelijke Huisvestingsinspectie en gemeentelijke dienst stedenbouw) waarop de gerechtelijke argumentatie gebaseerd is.
- Belang om het verschijnsel multidisciplinair te blijven aanpakken door de samenwerking tussen het parket, de politie en DGHI op te voeren, dit om de technische inhoud (huisvestingsnormen) van de strafdossiers te garanderen en de conformiteitswerken aan de goederen op te volgen.
- Belang om een strafsancie in te voeren voor ongezonde woningen, wanneer de gewone sancties niet efficiënt zijn of de verhuurder niet kan worden beschouwd als huisjesmelker. Deze maatregel zou het parket bevrijden van klachten waaraan het geen gevolg kan geven.
- Belang om ook een mechanisme in te voeren waardoor de BGHI kan verhelpen aan het feit dat de vonnissen van het parket niet voorzien in de opknapping van ongezonde woningen.

Het zou onmiskenbaar interessant zijn om het gerechtelijk onderzoek te koppelen aan de vervolging van stedenbouwkundige inbreuken en inbreuken tegen de bewoonbaarheid van woningen, en zo de samenwerking tussen het parket, de politie en de betrokken diensten van Brussel Stedelijke Ontwikkeling op te voeren.

Contact

Julie FELD, Substituut van de procureur des konings – Parket van Brussel
Gebouw Portalis – Vierarmenstraat, 4 – 1000 Brussel
Tel. 02/508.71.32
E-mail: julie.feld@just.fgov.be

Marie-Aurore DAGNELY, onderzoeksrechter – Tribunal de première instance francophone de Bruxelles
Gebouw Portalis – Vierarmenstraat 4 – 1000 Brussel
Tel. 02/508.74.16
E-mail : marie-aurore.dagnely@just.fgov.be

Marc DENIS, commissaris van politie – Politie 5340 Zone West van Brussel
Alcyonstraat 15 – Sint-Agatha-Berchem
Tel.: 02/412.66.52
E-mail: marc.denis@zpz5340.be

Sandrine JACOBS, verantwoordelijke (tot 30/04/2014) voor de dossiers inzake huisjesmelkerij
Frédéric DEGIVES, Directeur van de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) van Brussel Stedelijke Ontwikkeling
Vooruitgangstraat 80 bus 1 – 1035 Brussel
Tel.: 02/204.12.41
E-mail : broh.huisvestingsinspectie@gob.irisnet.be