

OPLEIDING

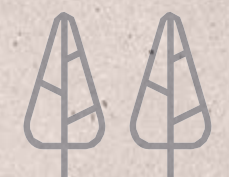


BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



NALEVING VAN DE HUISVESTINGSVOORSCHRIFTEN BASISVEREISTEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING



Programma

1. Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie
2. Wettelijk en reglementair kader - Procedurele aspecten
3. Basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting
4. Praktische tips
5. Rol van de onderzoekscel
6. Rol van de sociale cel
7. Wijziging van de Huisvestingscode (inwerkingtreding op 1 november 2024)





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

1. Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)



Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)

De DGHI zag het levenslicht op 1 juli 2004.

Een van haar taken bestaat erin om toe te **zien op de naleving van de vereisten** zoals die zijn vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode en de uitvoeringsbesluiten ervan.

Daarvoor kan zij rekenen op:

- 4 onderzoekscellen (4 architecten en 13 inspecteurs waarvan 2 werken voor de onderzoekscel)
- 1 juridische cel
- 1 administratieve cel
- 1 boekhoudcel
- 1 sociale cel (6 maatschappelijk assistenten)

Daarnaast is de DGHI sinds 2019 bevoegd om **discriminatie bij huisvesting** te bestrijden en sinds 2023 om **verhuurders te compenseren in het kader van het wintermoratorium**.



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

2. Wettelijk en reglementair kader - Procedurele aspecten



Rechtspleging: rechtsgrondslag

De opdrachten en rechtspleging worden beschreven in de Brusselse Huisvestingscode.

(meer bepaald in artikelen 4 t.e.m. 14 en 219 - zie Ordonnantie van 17 juli 2003, gewijzigd door de Ordonnanties van 11 juli 2023 en 4 april 2024)

► Art. 4

§ 1. "De woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen:

- 1° **de verplichte elementaire veiligheid**, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas en de verwarming;
- 2° **de verplichte elementaire gezondheid**, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, de riolering, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;

Rechtspleging: rechtsgrondslag

3° **de verplichte elementaire uitrusting**, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

Onverminderd artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, stelt de Regering de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

► **Art 6.**

De Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als taak te **controleren of de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de in artikel 4 bedoelde woningen worden nageleefd** en de in artikel 9 bedoelde conformiteitscontroleattesten af te leveren.

► **Art. 7.**

Beschrijft de **onderzoeksprocedures** (ingebrekestelling, huurverbod enz.)

Rechtspleging: rechtsgrondslag

▶ Art. 8.

Beschrijft bepaalde **gevolgen van het verhuurverbod**

▶ Art. 10.

Beschrijft de **procedure tot oplegging van een administratieve boete.**

▶ Art. 219

Staat van het verhuurde goed

§ 1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§ 2. Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10. Deze voorwaarde geldt op elk moment.

Rechtspleging: reglementaire grondslag (normen)

► **Basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting:**

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, gewijzigd bij BBHR van 9 maart 2006.

NIEUW: op 1 januari 2026 wordt het Besluit van 30 november 2023 van kracht, dat het voornoemde besluit zal vervangen.

► **Brandpreventie:**

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen

NIEUW: op 1 januari 2025 wordt het Besluit van 28 september 2023 van kracht, dat het voornoemde besluit zal vervangen.

Woningen die gecontroleerd worden door de DGHI en interventiewijzen

Alle woningen die verhuurd worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zowel privé als openbaar.

► Interventiewijze

- ✓ Klacht
- ✓ Initiatief
- ✓ Waarschuwing over non-conformiteit
- ✓ Conformiteitscontroleattest
- ✓ Label studentenwoning
- ✓ Samenwerking met Parket / Politie
- ✓ **Vanaf 1/11/2024:**
 - Conformiteitsattest
 - na de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst wegens niet-naleving van de basisvereisten

Bezoek aan een woning

► Hoe verloopt een bezoek?

01

Indiening van het dossier aan het loket, via de website, per post of e-mail

02

Analyse van de ontvankelijkheid van het dossier

03

Verdeling van de dossiers aan de inspecteurs

04

Planning van het bezoek

05

Plaatsbezoek

06

Inspecteurs stellen het verslag op (en geven een schatting van de administratieve boete)

07

Goedkeuring van het verslag door leidinggevende

08

Ondertekening van de beslissing door de leidend ambtenaar

09

Verzending van brieven aan de betrokken partijen

10

Waarneming (of beroep) en technisch onderhoud met de verhuurder

Mogelijke beslissingen



Woning is conform



Ingebrekestelling: de werken moeten worden uitgevoerd binnen ten hoogste twaalf maanden (kan worden verlengd met een maximale periode van twaalf maanden in geval van omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder.)



Verbod om de woning te huur te stellen:

- Onmiddellijk als er gevaar is voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners
- Na het controlebezoek als de werken niet zijn uitgevoerd via de gestelde termijn
- Ten gevolge van het gedrag van de verhuurder (bij een initiatiefbezoek)



Conform geachte woning

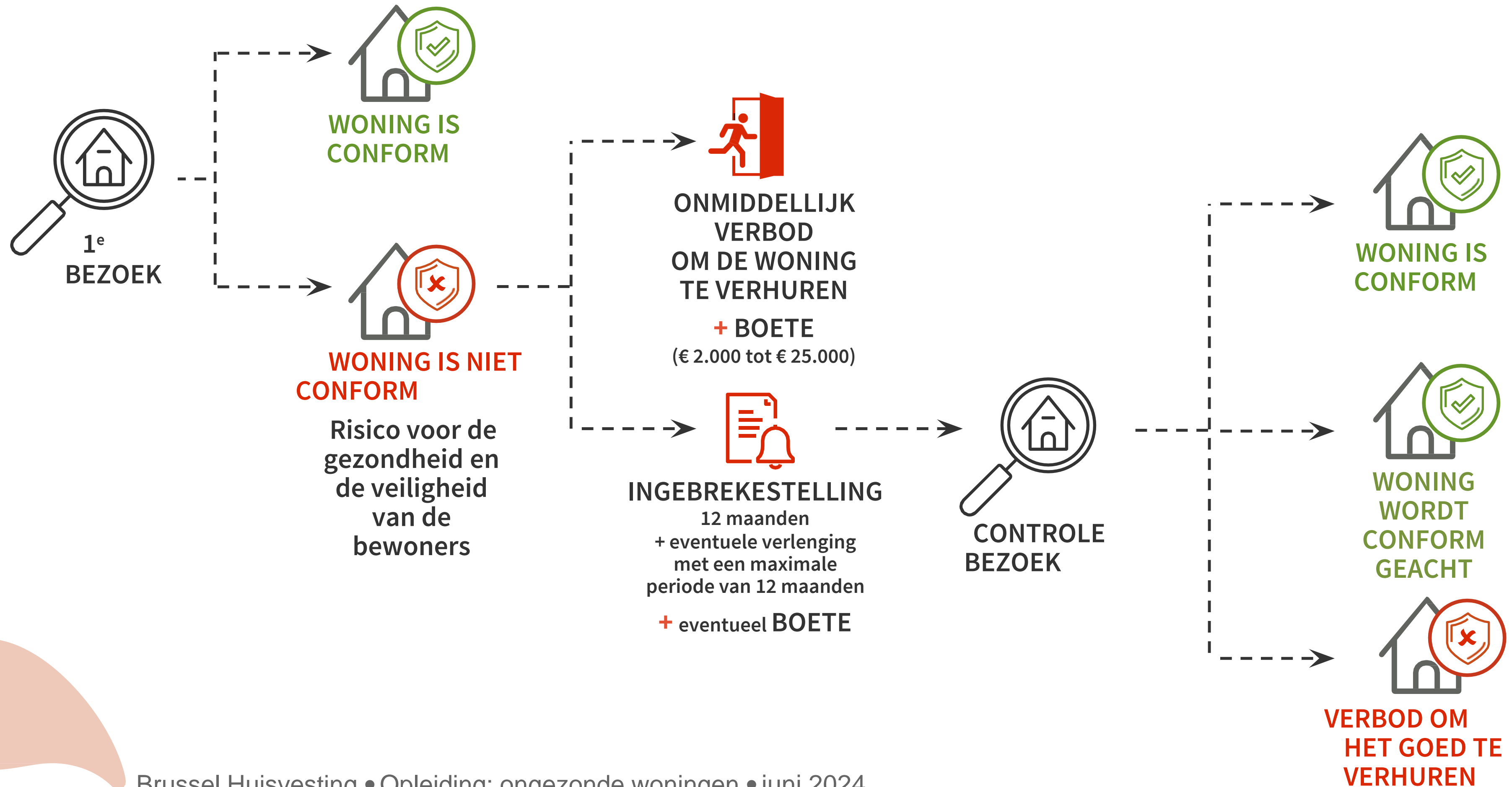


Het dossier wordt geseponeerd



Schatting van de boete (van € 2.000 tot € 25.000 per woning); dit bedrag kan worden verdubbeld in geval van recidive binnen de 5 jaar door dezelfde verhuurder

Procedures



Bezoeken van de DGHI in cijfers

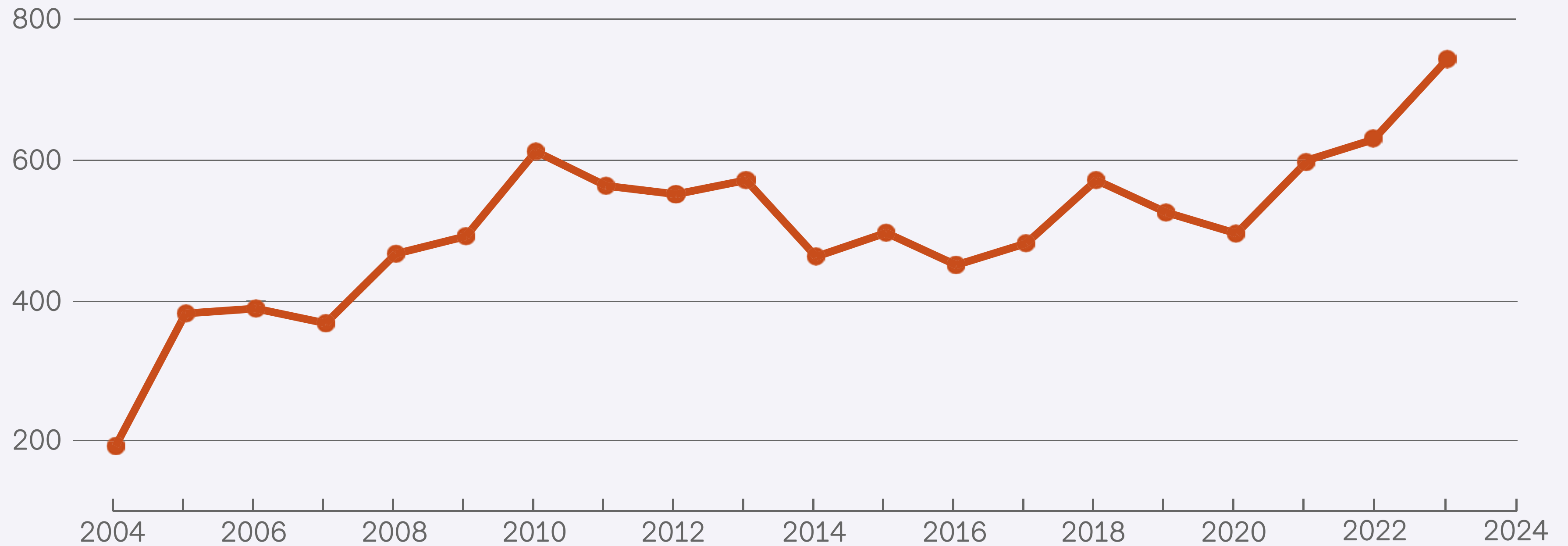
Procedures	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Klachten	575	526	493	598	621	746
Conformiteits- controleattesten	244	289	236	262	302	340
Initiatieven	30	32	34	97	122	124
Verwittigingen over niet-conformiteit	5	135	44	341	145	30
Totaal	854	982	807	1.298	1.190	1.240

Bezoeken van de DGHI in cijfers

Beslissingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ingebrekestelling	358	333	214	363	369	456
Woning conform na werken	127	152	96	127	216	201
Onmiddellijk verbod	161	165	98	135	148	145
Verbod na nieuw bezoek	110	148	83	109	172	137
Verbod ten gevolge van het gedrag van de verhuurder	26	23	0	0	0	0
Afgifte van controle-attest	142	176	102	161	162	233
Weigering van controle-attest	95	82	64	87	126	100

Bezoeken van de DGHI in cijfers

► Verloop van het aantal klachten



Bezoeken van de DGHI in cijfers

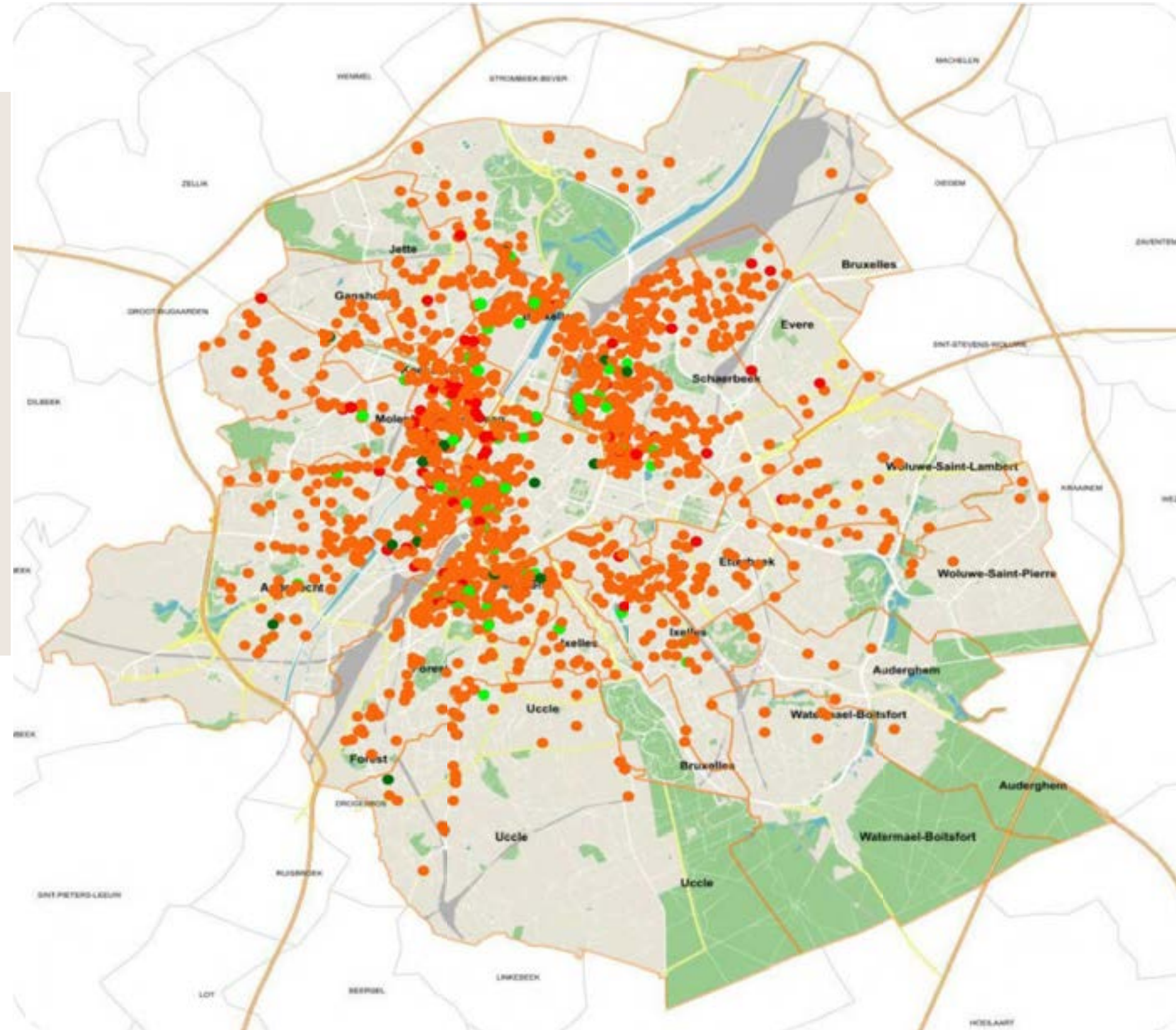
- ▶ Verloop van het aantal gevallen waarbij een verbod tot verhuur wordt opgelegd



Bezoeken van de DGHI in cijfers



**2357 GEVALLEN VAN
VERBOD OP 15/04/2024**





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

3. Basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting



Normen waaraan een te huur gestelde woning moet voldoen



Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

► Stabiliteit



De structurele staat van het gebouw moet het veilig bewonen van de woning en het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving waarborgen.

► Deze verplichting wordt beoordeeld op basis van de volgende elementen:

1. de funderingen;
2. het metselwerk;
3. de dragende structuren, zoals balken, kolommen en dakgebinten;
4. de daken en aanhorigheden;
5. de vloeren, met inbegrip van balkons en terrassen;
6. de trappen;
7. de schoorstenen;
8. het binnen- en buitenschrijnwerk evenals de eventuele glazen gedeelten ervan.

Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

► Stabiliteit - vanaf 2026



De stabiliteit wordt vervangen door de bouwfysische staat.

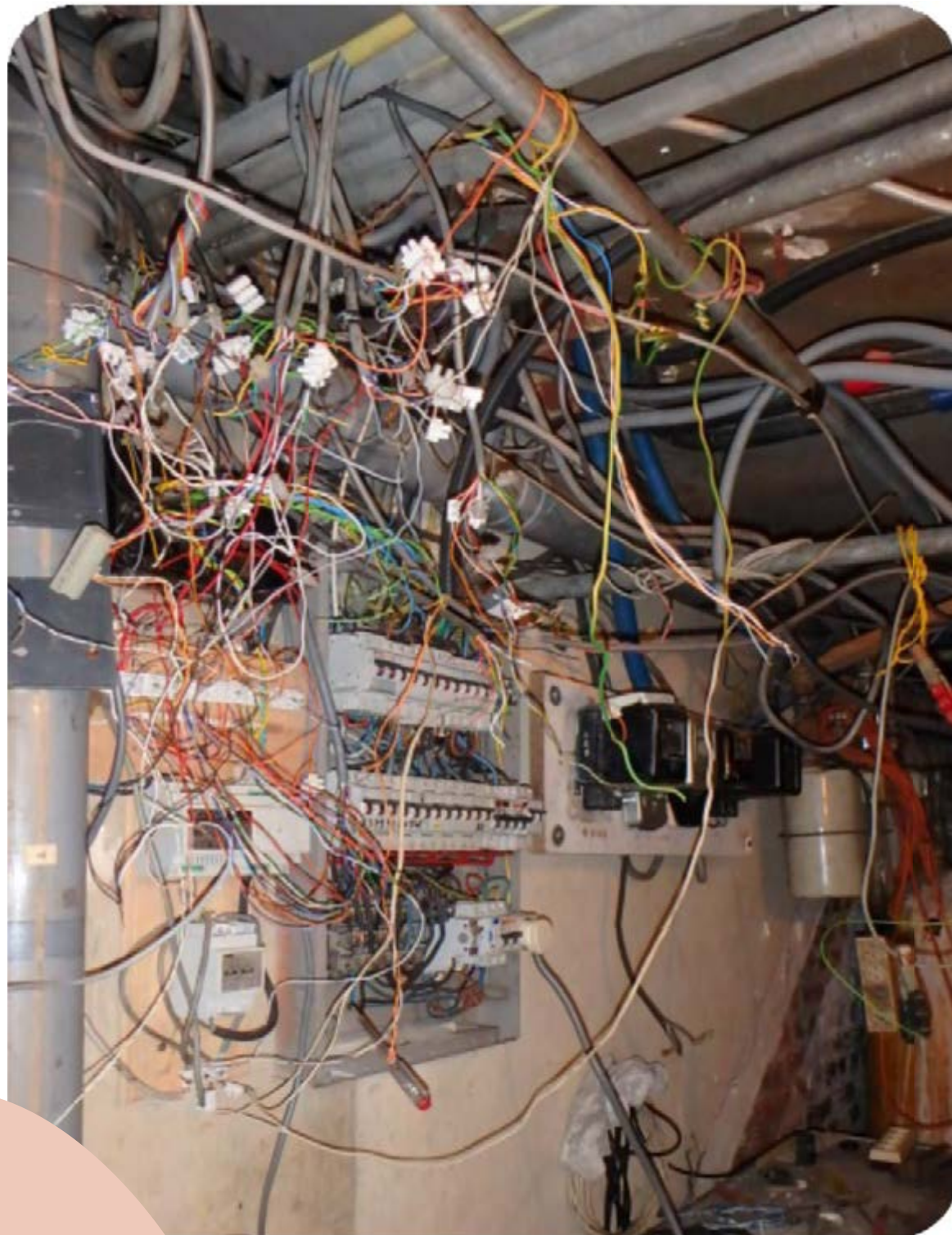
► Te controleren elementen worden opgesomd:

1. Gevelelementen
2. Vloerbekleding
3. Plafonds, muren en wanden
4. Handgrepen en borstweringen
5. Tussenverdiepingen en aanhorigheden
6. Ingebouwd meubilair

Deze factoren worden **beoordeeld op basis van het eventuele risico voor de veiligheid van mensen** (bewoners en voorbijgangers), niet op basis van de kwaliteit van de afwerking of de esthetiek.

Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

► Elektriciteit



De elektrische installaties van het gebouw moeten:

- een veilige bewoning van de woning waarborgen;
- een veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en omgeving waarborgen;
- geen gevaar inhouden bij een passend gebruik van de installaties.

Indien op basis van het onderzoek door de DGHI kan worden aangenomen dat de installatie gevaarlijk is,

- dient deze elektrische installatie in de woning gekeurd te worden door een door de bevoegde overheid erkende instelling, die hiervoor een **conformiteitsattest** aflevert.

Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

► Gasinstallatie



De gasverdelingsinstallaties in het gebouw en de toestellen die er op aangesloten zijn

- moeten een veilige bewoning van de woning waarborgen;
- moeten een veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en omgeving waarborgen;
- mogen bij normaal gebruik door de huurder geen enkel risico inhouden.

Indien op basis van het onderzoek door de DGHI kan worden aangenomen dat de installatie gevaarlijk is,

- dient deze installatie gekeurd te worden door een door de bevoegde overheid erkende instelling, die hiervoor een **conformiteitsattest** aflevert.

Ongeacht of de teller gemeenschappelijk is voor verschillende woningen dan wel privaat, dient de toegang tot de tel- en onderbrekingsvoorzieningen van de gasinstallatie permanent gewaarborgd te zijn.

Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

► Gasinstallaties - **vanaf 2026**

► Verbod op toestellen van het type A



► Sterke beperking van het gebruik van toestellen van het type B:

- Verbod in slaapkamers
- In andere ruimten mogen ze blijven indien ze volledig conform zijn;
- Als ze niet conform zijn, moeten ze verwijderd en vervangen worden.



Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

► Verwarmingsinstallaties (en warmwaterproductie vanaf 2026)



Verwarmingsinstallaties moeten voldoen aan de huidige normen en in goede staat van onderhoud verkeren om een veilige werking te garanderen, zowel in de woning zelf als in de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving.

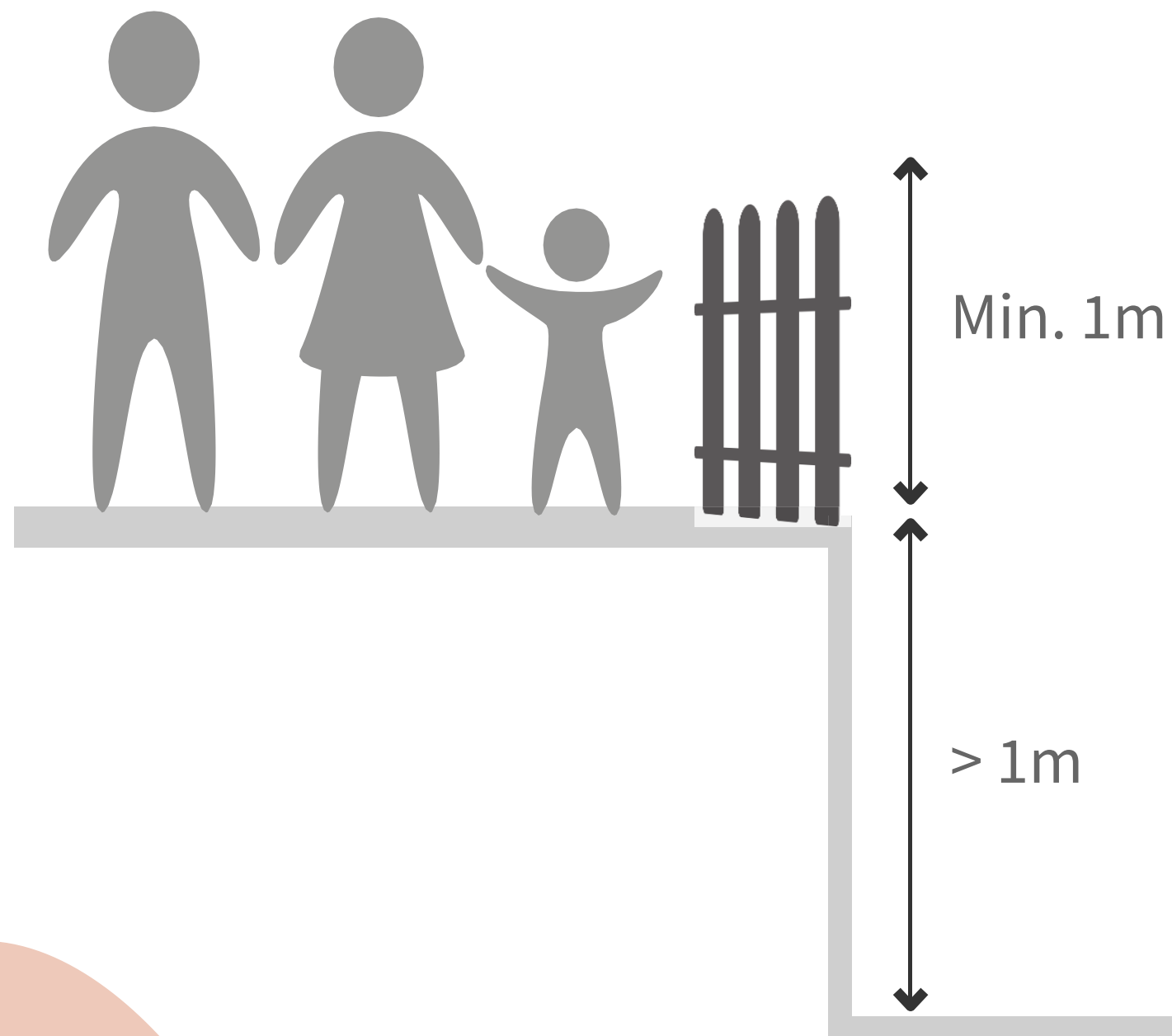
Indien op basis van het onderzoek kan worden aangenomen dat de installatie gevaarlijk is:

- dient deze installatie door een door de bevoegde overheid erkend organisme te worden goedgekeurd of dient voor de toestellen een onderhoudsattest voorgelegd te worden.

Vanaf 2026 zullen ook de warmwaterproductie-installaties aan deze vereiste moeten voldoen.

Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

► Relingen - **vanaf 2026**



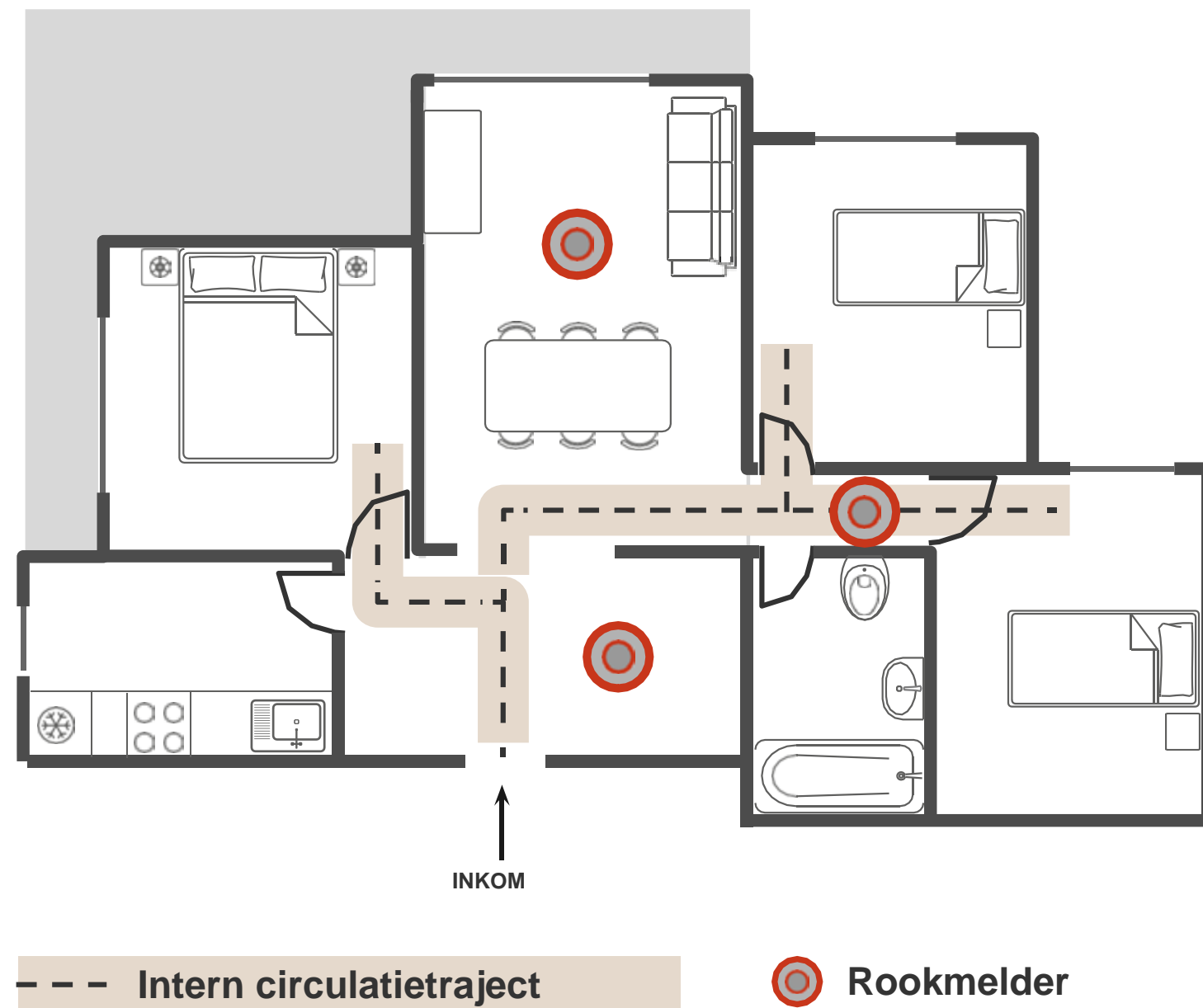
- de trappen
- de overlopen
- de balkons
- de raamopeningen
- de tussenverdiepingen
- en meer in het algemeen elk vloeroppervlak dat toegankelijk is voor personen

en dat grenst aan een niveauverschil van meer dan 1 m, moet worden voorzien van een stabiele en stevige reling om een ongelukkige val te voorkomen.

Onverminderd andere geldende normen wordt de **hoogte van de reling** voldoende geacht wanneer deze 1 m bereikt.

Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

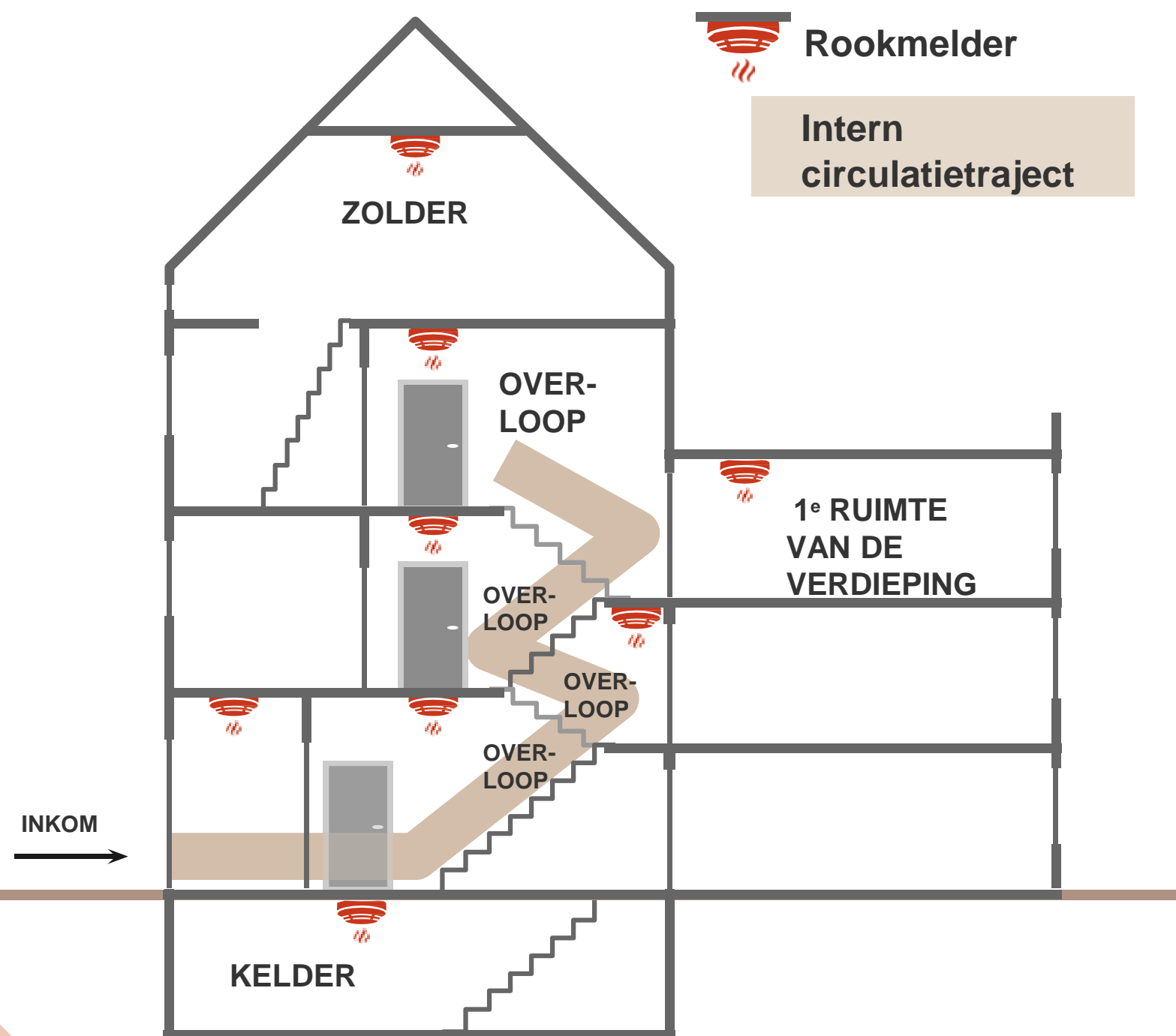
► Rookmelders - **vanaf 2025**



Elk lokaal op het evacuatie-traject in de te huur gestelde woningen of moet voorzien zijn van een door BOSEC gelijkaardig erkend Europees organisme gecertificeerde rookmelder.

Minimale vereisten inzake VEILIGHEID

► Rookmelders - vanaf 2025



Als de woning meerdere verdiepingen heeft (bijvoorbeeld een eengezinswoning, duplex of triplex), moet er op elke verdieping minstens één rookmelder worden geplaatst.

De rookmelder wordt geplaatst op de overloop of in de eerste ruimte die naar de verdieping leidt.

Als er ten minste 4 rookmelders in uw woning moeten worden geplaatst:

- dan moeten ze onderling verbonden zijn.

► Permanente vochtigheid



De woning mag niet aangetast zijn door (permanente) vochtigheid die zichtbare aantasting van de muren veroorzaakt, bestaande uit vlekken of blaasjes, en mag niet aangetast zijn door de aanwezigheid van schimmels.

Er zijn 3 oorzaken van vocht in de woning:

1. **vochtinfiltratie** veroorzaakt door gebrekkige waterdichtheid van het dak, de muren of het buitenschrijnwerk, of door gebrekkige waterdichtheid van de sanitaire installaties, de afvoer van regenwater of de verwarming van de woning zelf of van een andere woning;
2. **vocht opstijging in** de muren of via de vloeren;
3. **(permanent) condensatievocht** veroorzaakt door de bouwvorm van het gebouw.

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Parasieten



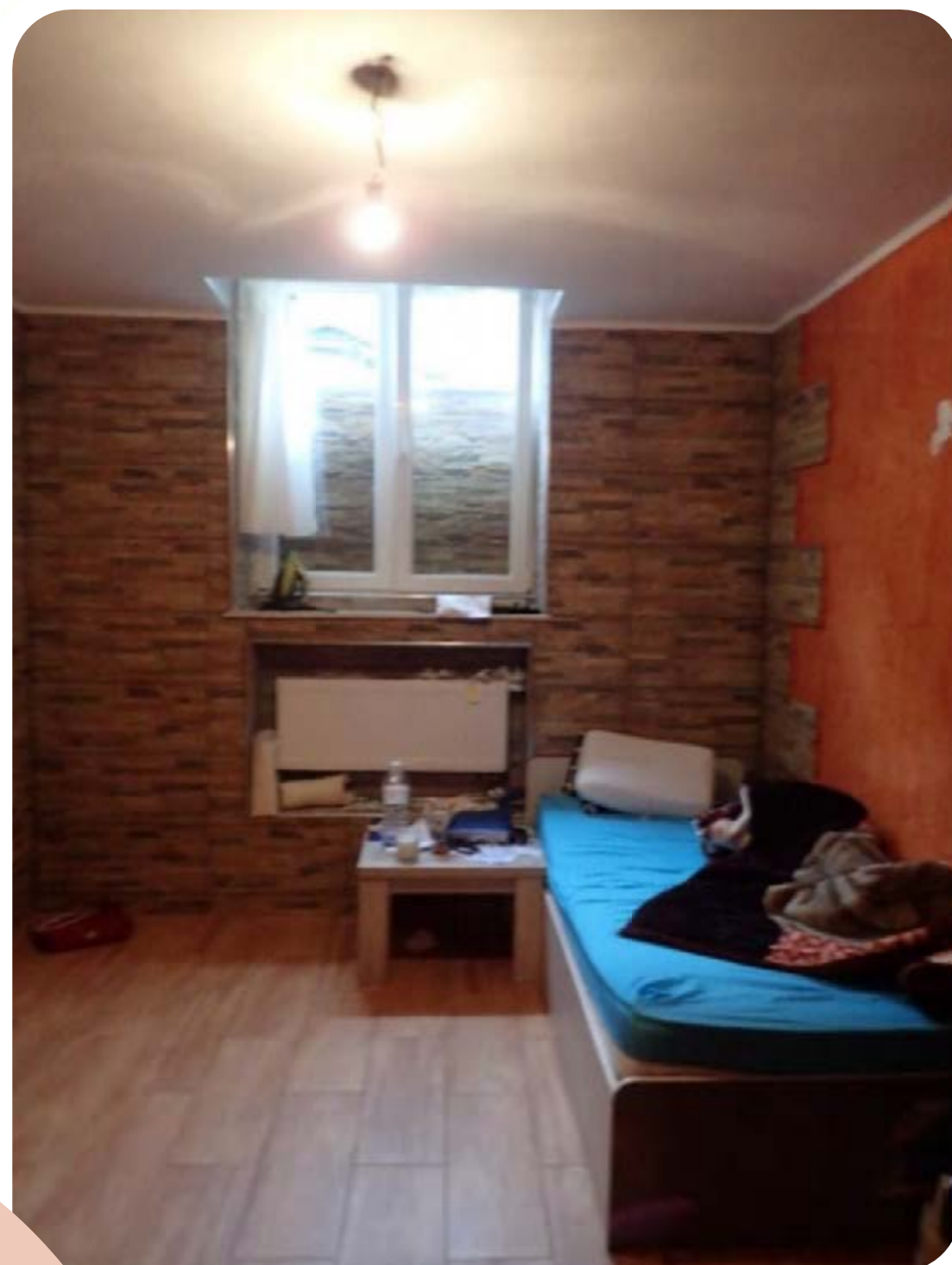
De gemeenschappelijke ruimten en de omgeving vrij zijn van zwammen, parasieten, insecten, vogels of knaagdieren die gevaarlijk of schadelijk zijn voor de gezondheid van de bewoners.

De aanwezigheid van de zwammen, parasieten, insecten, vogels of knaagdieren moet rechtstreeks veroorzaakt zijn door de staat van het gebouw en moet bij normale gebruiksvoorwaarden van de woning, de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving worden beoordeeld.



Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Natuurlijke verlichting



De slaapkamers en de voor verblijf of nuttiging van maaltijden bestemde vertrekken te beschikken over rechtstreekse natuurlijke lichtinval via een raam met glas in de gevel of in het dak, zodat niet permanent een beroep gedaan dient te worden op artificieel licht.

Deze verlichting wordt **voldoende** geacht wanneer de oppervlakte van het venster gelijk is aan of meer bedraagt dan **1/12 van de vloeroppervlakte**.

Voor het **middenvertrek van een opeenvolging van vertrekken** wordt de lichtinval voldoende geacht indien de oppervlakte van het venster in één van de vertrekken aan de gevelzijde gelijk is aan of meer bedraagt dan **1/10 van de vloeroppervlakte** van de twee betrokken vertrekken.

Voor (bewoonbare) lokalen met een **vloer die onder het niveau van het aangrenzende terrein gelegen is**, wordt de lichtinval voldoende geacht indien de oppervlakte van het venster of het gedeelte ervan dat zich boven het niveau van het aangrenzende terrein bevindt, gelijk is aan of meer bedraagt dan **1/10 van de vloeroppervlakte**.

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Beluchting



De bewoonbare lokalen, de badkamers, douchekamers, wasruimten en WC's **beschikken over een basisverluchting die** verwezenlijkt wordt door:

- 1. een raam dat** opent op de buitenlucht;
- 2. een afvoer van de bedorven lucht** via een afsluitbare opening die op de buitenlucht of op een leiding die in verbinding staat met de buitenlucht, uitkomt;
- 3. een mechanische afvoer van bedorven lucht** door middel van een goed werkende elektrische ventilator die rechtstreeks op de buitenlucht of op een leiding die in verbinding staat met de buitenlucht, uitkomt.
 - 75 m³/uur voor een woonkamer
 - 50 m³/uur voor een keuken, badkamer of douchekamer
 - 25 m³/uur voor een slaapkamer, wc

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Beluchting



De toevoer van frisse in gelijke hoeveelheid als de afgevoerde lucht moet verzekerd zijn.

De dampkap in een keuken kan in geen geval beschouwd worden als een basisvoorziening voor de verluchting van dat vertrek.

2026: integratie van GMV en bescherming tegen inbraak

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Raamwerk



Het raamwerk van de vensters die zorgen voor de lichtinval en verluchting van de woning, moeten

- **zich in goede staat bevinden,**
- **gemakkelijk geopend en gesloten kunnen worden,**
- en **waterdicht zijn** (in gesloten toestand). Het glas dient zich in goede staat te bevinden.

Toevoeging in 2026: De binnen- en buitendichtingen moeten volledig en waterdicht zijn.

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Aansluiting op riolering en afvoer van afvalwater



Het gebouw moet beschikken over een afvoersysteem voor afvalwater, afvoerwater en regenwater.

Alle leidingen en voorzieningen voor opslag of controle, met inbegrip van de aansluiting op de openbare riolering, moeten, zowel in de woning als in de gemeenschappelijke ruimten en in de omgeving:

- goed worden onderhouden
- permanent een zekere, waterdichte en reukloze werking waarborgen, zonder welk een normaal gebruik van het goed onmogelijk zou zijn.

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Minimale oppervlakte



De minimale oppervlakte van de woning wordt, in functie van het aantal bewoners dat er permanent in verblijft bij het sluiten van de oorspronkelijke huurovereenkomst, als volgt vastgesteld:

- 18 m² voor 1 persoon;
- 28 m² voor 2 personen;
- 33 m² voor 3 personen;
- 37 m² voor 4 personen;
- 46 m² voor 5 personen;
- voor meer dan 5 personen, +12 m² per extra persoon.

Deze minimale oppervlakte wordt teruggebracht tot 12 m² voor één persoon en tot 18 m² voor twee personen voor gemeubelde woningen en studentenwoningen.

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Minimale oppervlakte



Voor **collectieve woningen** worden de gemeenschappelijke ruimten meegeteld voor het berekenen van de oppervlakte van de woning **pro rata het aantal bewoners**.

De bewoonbare vertrekken moeten **70 % van de oppervlakte innemen**.

De oppervlakte wordt berekend voor oppervlakken vanaf **2,10 m hoogte onder het plafond** of **1,50 m hoogte onder plafond in de vertrekken onder een schuin dak**.

2026:

- $18 \text{ m}^2 - 28 \text{ m}^2 - 38 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2/\text{extra persoon}$
- Geen uitzondering meer voor gemeubelde woningen.

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Hoogte onder het plafond



De woning moet onder horizontaal plafond voldoende hoog zijn om bewoning zonder risico's mogelijk te maken.

De hoogte wordt voldoende geacht indien ze:

- gelijk is aan of meer bedraagt dan **2,3 m voor verblijfsvertrekken**,
- en **2,10 m voor de andere vertrekken van de woning**.

De **kamers gelegen op een mansarde of onder trappen** worden conform geacht indien zij **op de helft van hun oppervlakte minstens 2,1 m vrije hoogte** bieden, voor zover deze verhouding het normaal gebruik van de kamer niet verhindert.

2026:

- Vertrekken onder mansardedak: minimale oppervlakte van 10 m² met minstens 2,1 m vrije hoogte
- keuken en slaapkamer: minimale oppervlakte van 4 m² met minstens 2,1 m vrije hoogte

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

► Verkeere



De gemeenschappelijke gangen en trappen moeten een **gemakkelijke toegang tot de woning bieden en in noodgevallen een snelle evacuatie mogelijk maken.**

De woning moet bereikbaar zijn, hetzij:

- rechtstreeks van buiten,
- hetzij via een trappenhuis of gang gebruikt door meerdere woningen.

De gemeenschappelijke gangen, trappen en ingangsideuren die toegang geven tot het verhuurde goed en het gebouw waarin dit zich bevindt, dienen een gemakkelijke toegang tot het gebouw en een snelle ontruiming in noodgevallen mogelijk te maken.

Nuttige vrije breedte van minstens 80 cm Vrije hoogte van minstens 2 m.

Deze nuttige vrije breedte wordt teruggebracht tot 70 cm voor traparmen.

Minimale vereisten inzake GEZONDHEID

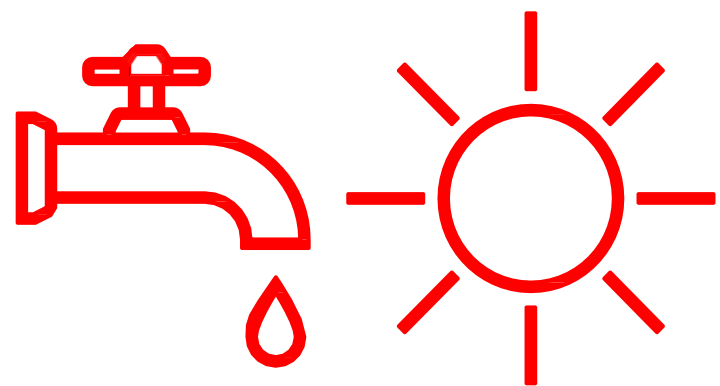
► Verkeer



Het privégebruik van de woning moet gewaarborgd worden door deuren met **goed werkende sloten aan alle privévertrekken die van buiten uit bereikbaar zijn**, aan de gemeenschappelijke lokalen en aan de ingangsdeur van het gebouw.

Minimale vereisten inzake UITRUSTING

► Warm water



De verhuurde woning moet **binnenin beschikken over een tappunt voor sanitair warm water** dat afloopt in een gootsteen, een wastafel, een douche of een badkuip, voorzien van een sifon en verbonden aan een afvoersysteem voor afvalwater.

Vanaf 2026 moeten er **2 tappen voor warm water zijn**, die water aanvoeren voor:

- een gootsteen in de keuken
- een bad of douche

► Koud water



De verhuurde woning moet binnenin **beschikken over een eigen tappunt voor drinkwater**, dat afloopt in een gootsteen met sifon die verbonden is aan een afvoersysteem voor afvalwater.

Vanaf 2026 moeten er **2 tappen voor koud water zijn**, die water aanvoeren voor:

- een gootsteen in de keuken
- een bad of douche

Private watermeters moeten permanent toegankelijk zijn.

Minimale vereisten inzake UITRUSTING

► Bad of douche



Een woning van 28 m² of meer moet beschikken over een bad of een douche, gelegen in de gehuurde woning zelf. Deze voorziening, uitgerust met een sifon een aangesloten aan een afvoersysteem van afvalwater, is aangesloten op:

- hetzij een centrale installatie voor de productie en distributie van sanitair warm water
- hetzij het geheel van uitrustingen vereist voor de plaatsing van een toestel voor de productie van warm water. Deze voor-uitrusting omvat een voldoende elektrische aansluiting of een gasvoeding met een afvoermechanisme van rookgassen, evenals toevoerleidingen voor koud water en voor de verdeling van warm water.

Vanaf 2026:

- Een bad of douche is verplicht in alle woningen.
- De vooruitrusting voor warm water is niet langer toegestaan. Er moet een volledige uitrusting aanwezig zijn.

Minimale vereisten inzake UITRUSTING

► Elektrische installatie



De woning moet uitgerust zijn met een elektrische installatie die:

- in elke kamer minstens een door een schakelaar bediend licht;
- en in elk bewoonbaar lokaal minstens een stopcontact omvat;
- een bijkomend stopcontact dat beveiligd is met een smeltzekering van 16 ampère;
- een individuele teller (die eigendom is van de energieleverancier). In afwijking hiervan kan voor de **collectieve woningen** met gemeenschappelijke uitrustingen die door meerdere huurders worden gedeeld de teller gemeenschappelijk zijn.

De permanente toegang tot de tel- en beschermingsvoorzieningen van de elektrische installatie moet verzekerd blijven.

Minimale vereisten inzake UITRUSTING

► Verwarming



De bewoonbare lokalen, badkamers, douchekamers, wasruimten en wc's beschikken over:

- hetzij een voldoende krachtig verwarmingselement dat deel uitmaakt van een gemeenschappelijke of eigen installatie voor centrale verwarming;
- hetzij, de volledige uitrusting vereist voor het plaatsen van vaste verwarmingstoestellen, namelijk een gastoevoer en een evacuatievoorziening voor de verbrandingsgassen of een voldoende krachtige elektriciteitstoevoer.

Deze voorzieningen moeten het mogelijk maken de woning te verwarmen tot een toereikende temperatuur.

Met afwijking daarvan mag de verwarmingsinstallatie ontbreken in vertrekken die uitsluitend als slaapkamers worden gebruikt.

Vanaf 2026 is vooruitrusting verboden. Er moet een volledige uitrusting aanwezig zijn.

Minimale vereisten inzake UITRUSTING

► Deurbel en brievenbus



Elke woning moet beschikken over:

- een individuele deurbel
- een brievenbus per huishouden.
De brievenbus moet op een plaats staan die elke werkdag vrij toegankelijk is van zes uur 's ochtends tot negen uur 's avonds.

Minimale vereisten inzake UITRUSTING

► Koken (vooruitrusting)



De woning moet, in het vertrek dat als keuken wordt gebruikt, beschikken over de volledige vereiste uitrusting, namelijk een gastoevoer of een voldoende krachtige elektriciteitstoevoer die het installeren van een huishoudtoestel om te koken mogelijk maakt.

Indien dit toestel op elektriciteit werkt, vormt deze uitrusting een aanvulling op de hierboven omschreven minimale elektrische uitrusting.

De **collectieve woningen** moeten beschikken over een uitrusting waarmee gekookt kan worden, die gemeenschappelijk mag zijn. In dergelijk geval, moet er in de permanent toegankelijke gemeenschappelijke keukens een geschikt en goed werkend huishoudtoestel staan.

Specifieke normen: STUDENTENWONINGEN

► Begripsbepaling

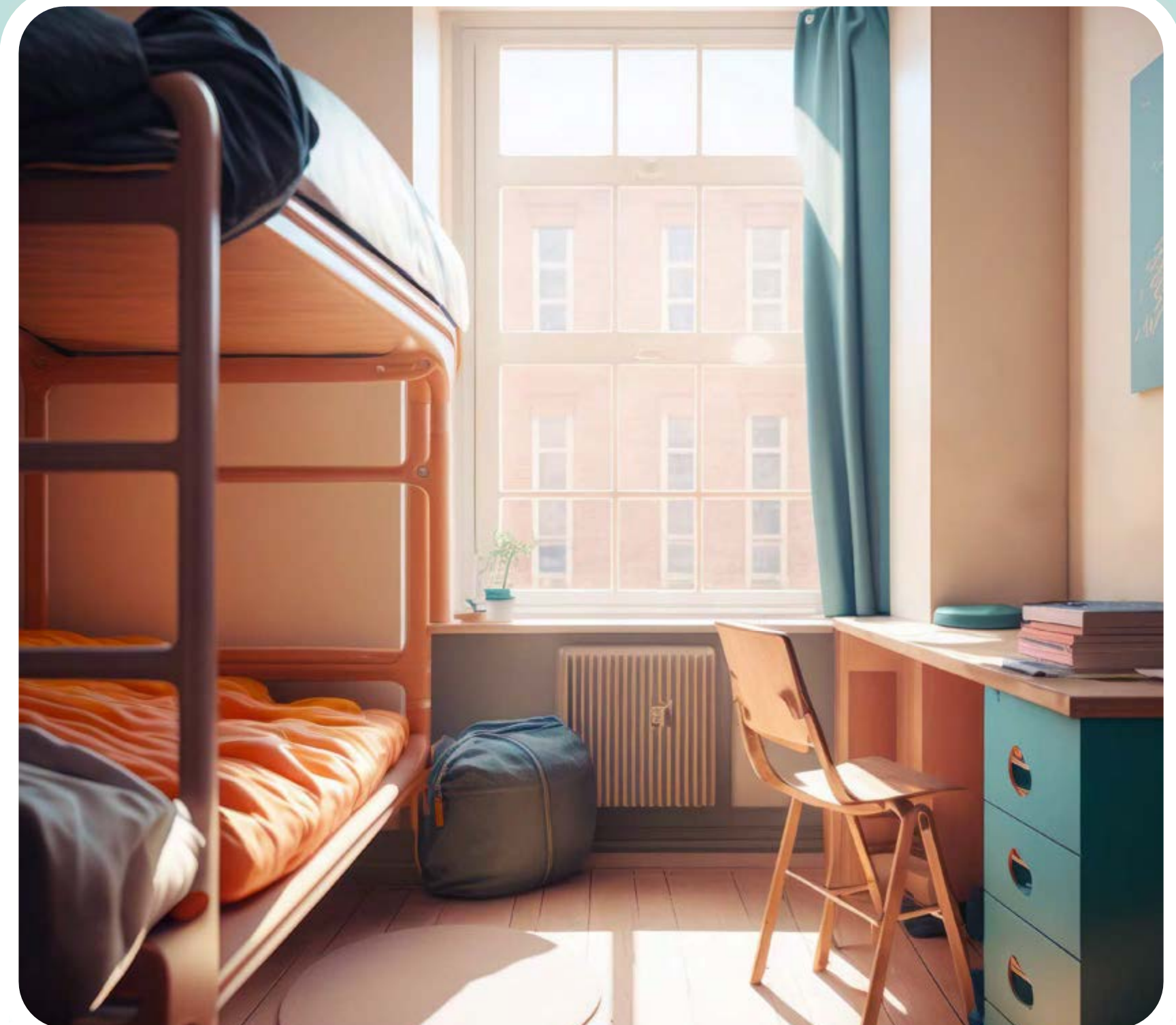
Kleine individuele woning of collectieve woning die hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van studenten

► **Toevoeging die vanaf 2026 van kracht wordt:**

en die, indien verhuurd, binnen de werkingssfeer van de studentenhuurovereenkomst **valt**.

► Enkel praktisch belang

Afwijking betreffende de minimale oppervlakte: 12 m² voor één persoon – 18 m² voor twee personen



Specifieke vereisten: COLLECTIEVE WONINGEN

► Definitie (versie 2026)

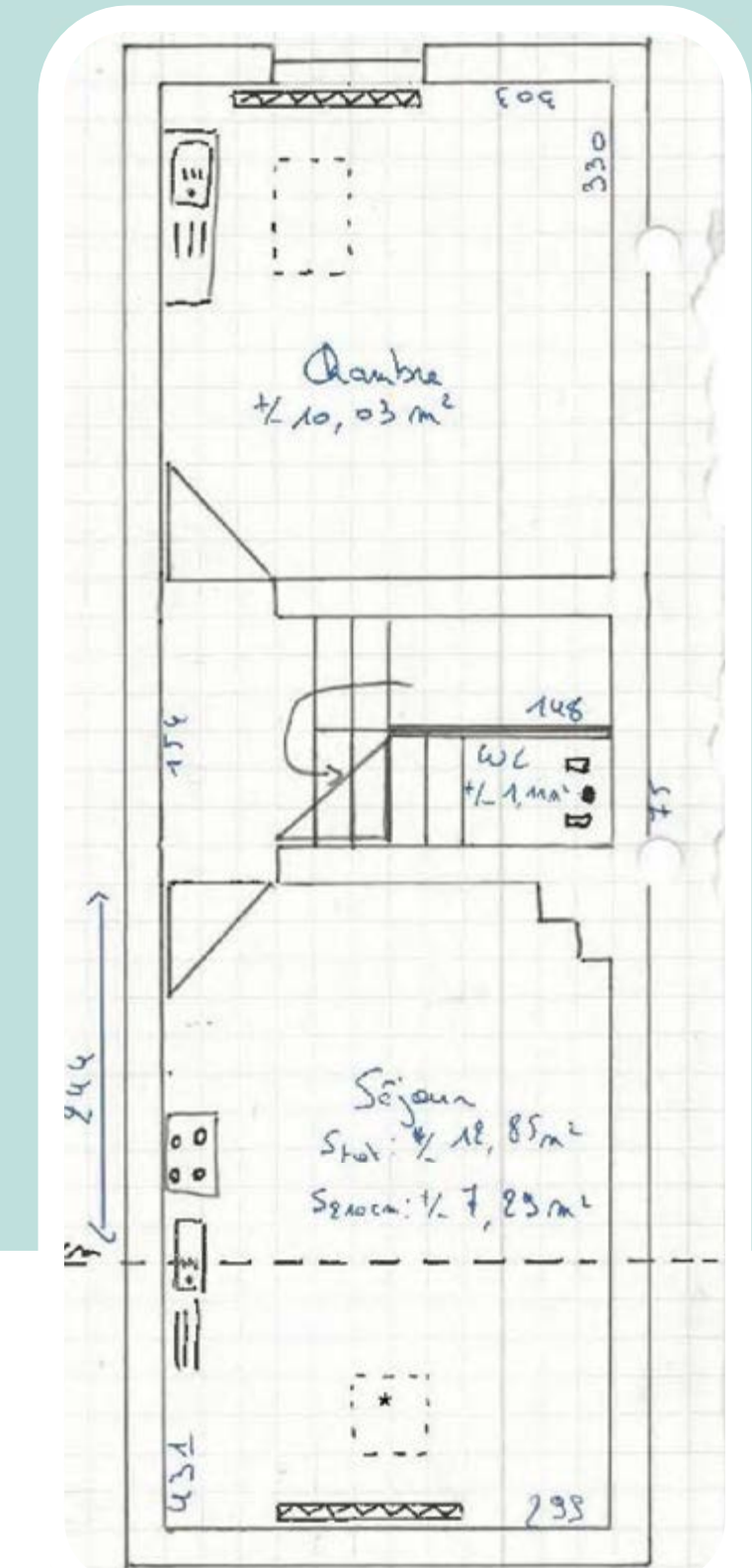
Woning bestemd voor de gelijktijdige huisvesting van meerdere gezinnen die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten die minstens een slaapvertrek omvatten en over een of meerdere gemeenschappelijke ruimten bestemd om er maaltijden te bereiden, te verblijven of zich te wassen, met uitsluiting van de woningen van dit type waarvoor de normen met betrekking tot de gebouwen door een andere bijzondere wetgeving geregeld worden.

► Niet te verwarren met een woongemeenschap.

► Praktisch belang

Specifieke vereisten

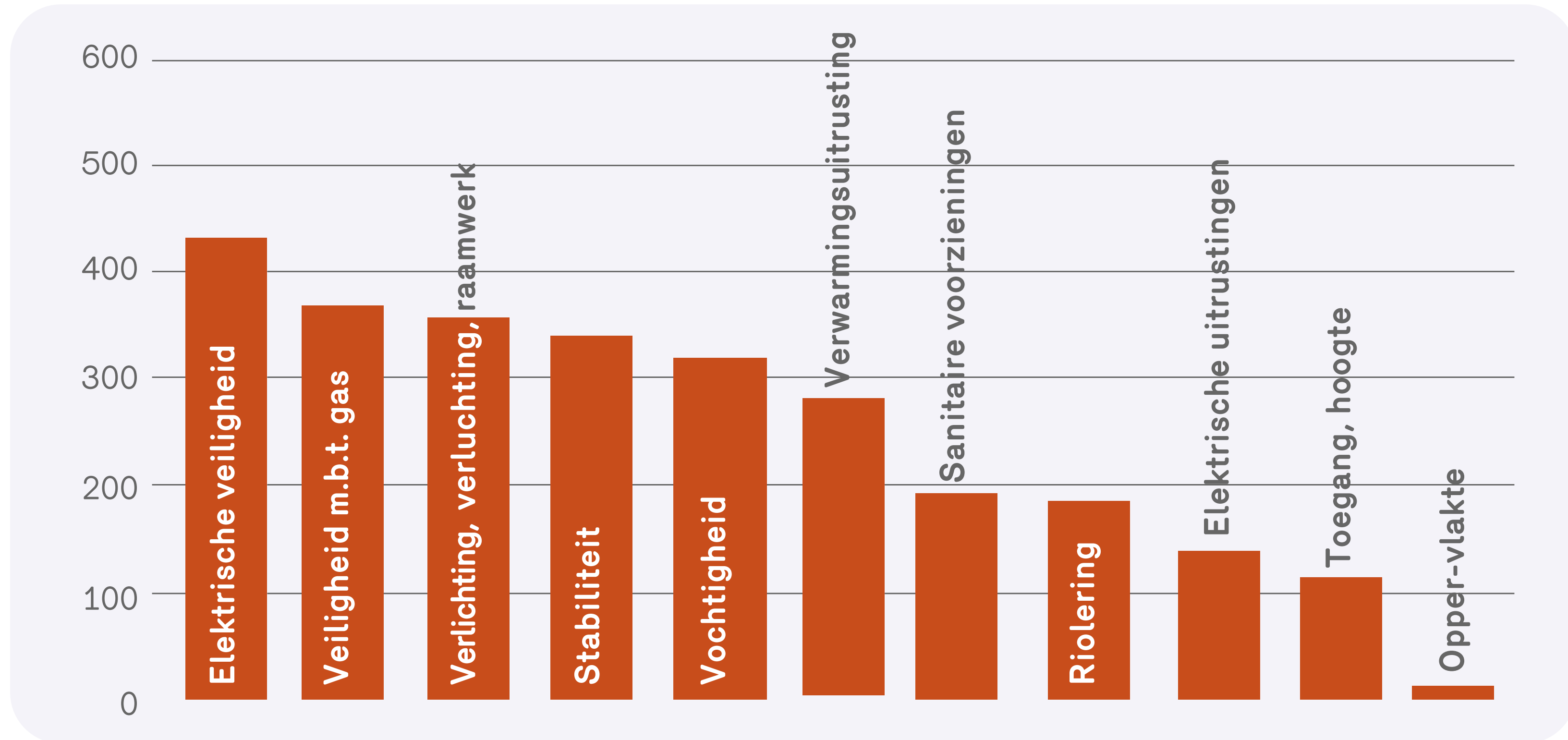
Berekening van de minimale oppervlakte



Specifieke vereisten: COLLECTIEVE WONINGEN

Maximaal aantal gebruikers per uitrusting	2024	2026
Tappunt voor koud water (gootsteen in de keuken)	10	8
Tappunt voor warm water (gootsteen in de keuken)	-	8
Bad of douche (met warm water)	(6)	6
Wc	6	6
Kookfornuis (elektrische kookplaat of gasfornuis)	-	8

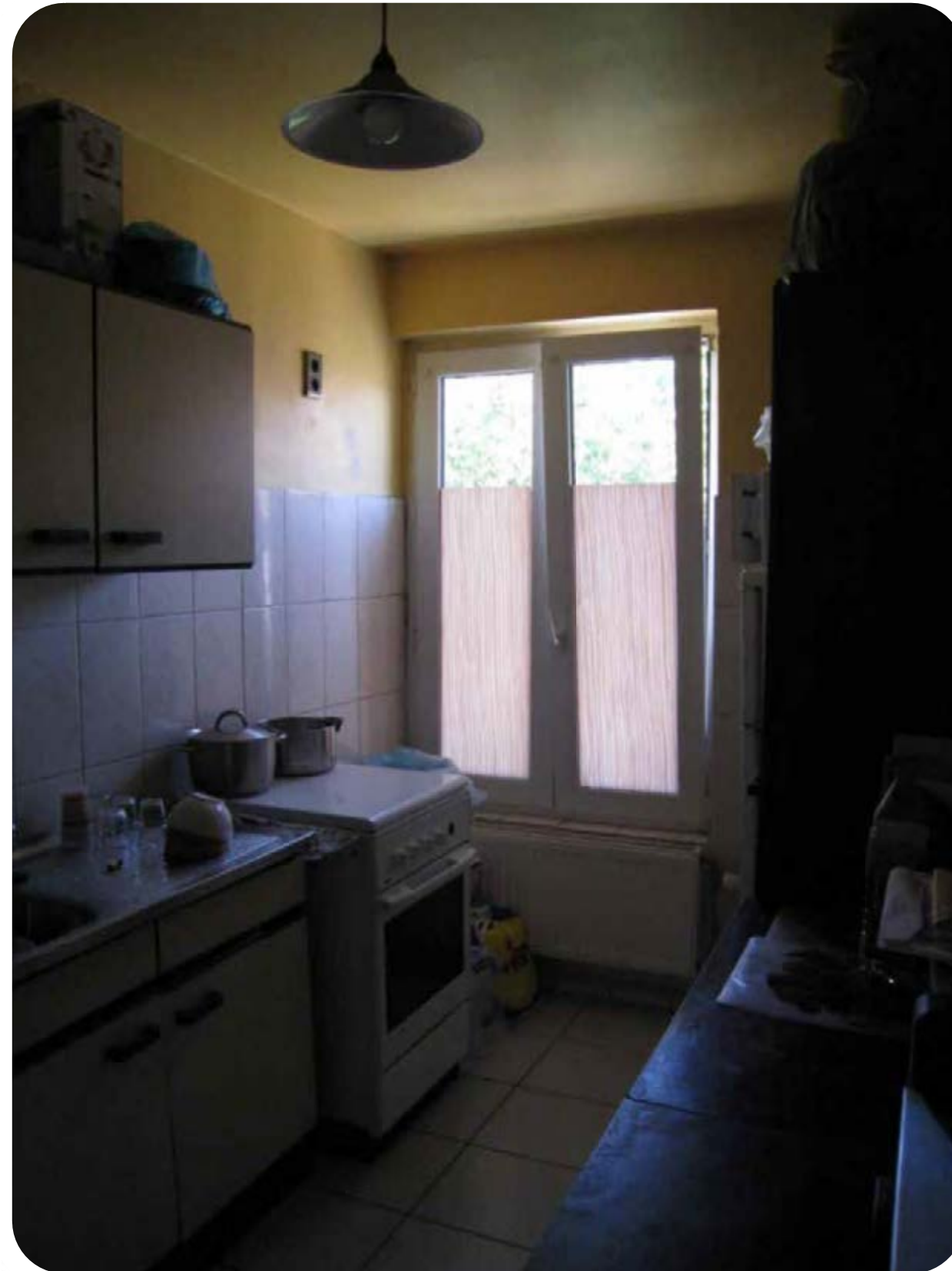
Aard van de vastgestelde gebreken (voor het jaar 2023)



Voorbeeld van een ingebrekestelling



Voorbeeld van een ingebrekestelling



Voorbeeld van een ingebrekestelling



Voorbeeld van een ingebrekestelling



Voorbeeld van een ingebrekestelling



Voorbeeld van een ingebrekestelling



Voorbeeld van een ingebrekestelling (na uitvoering



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (1)



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (1)



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (1)



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (1)



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (2)



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (2)



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (2)



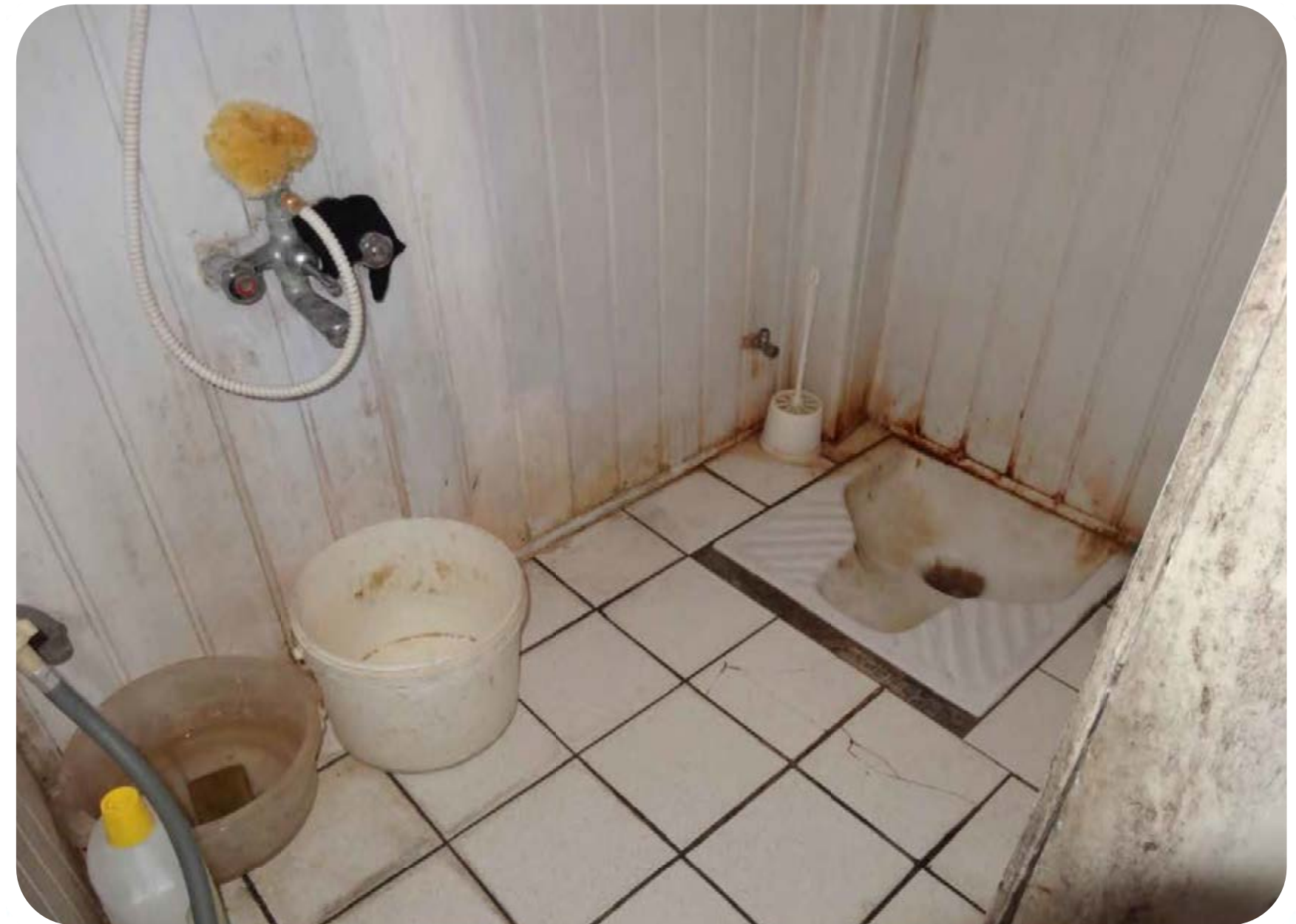
Voorbeeld van onmiddellijk verbod (2)



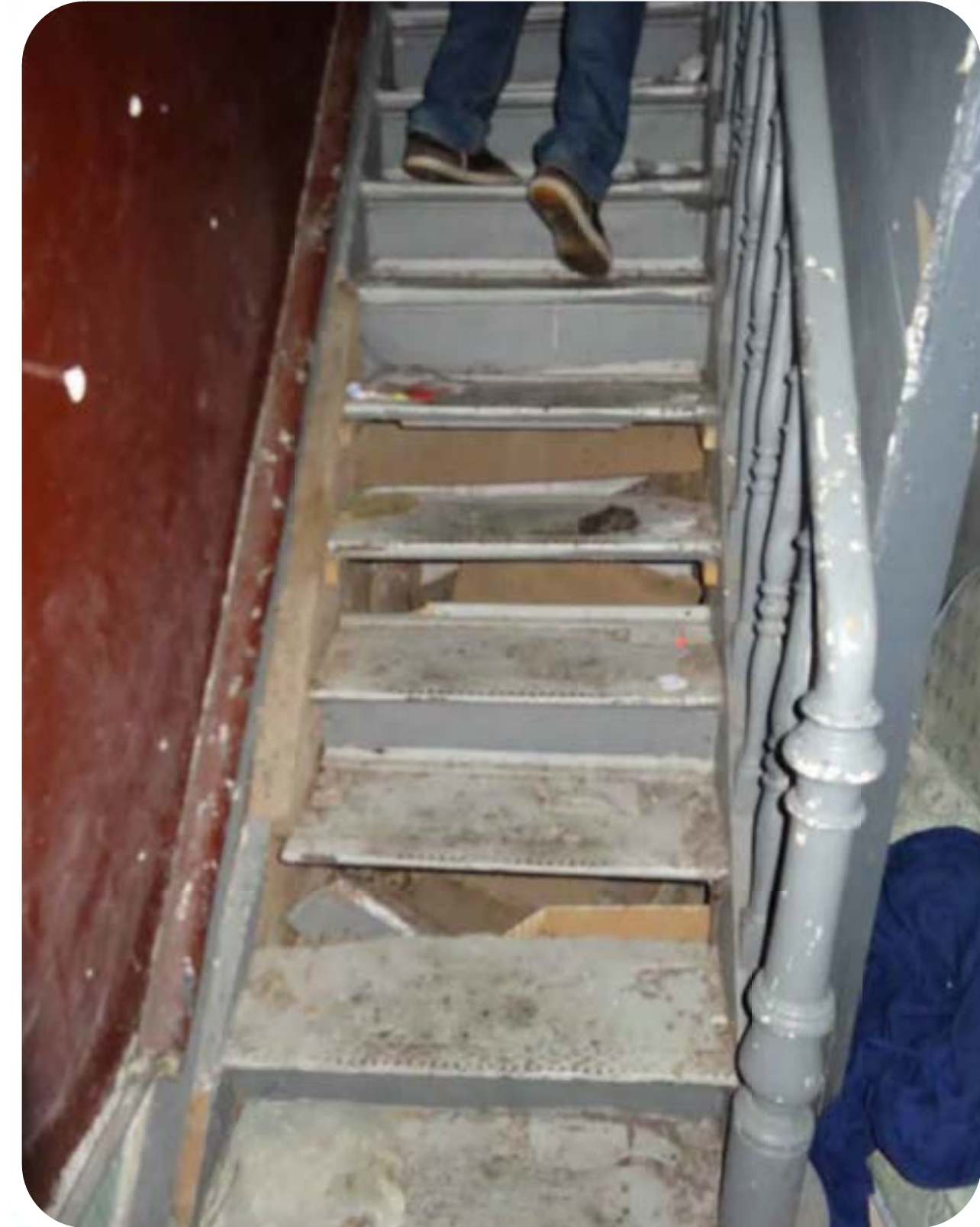
Voorbeeld van onmiddellijk verbod (2)



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (2)



Voorbeeld van onmiddellijk verbod (2)





BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

4. De Brusselse Huisvestingscode: PRAKTISCHE TIPS



Praktische tips voor VERHUURDERS

- ▶ **Als er klacht wordt ingediend over een woning, dan wordt de verhuurder op de hoogte gebracht,**
 - ▶ via een aangetekend schrijven, van de datum van het plaatsbezoek.
 - ▶ Zijn aanwezigheid is er niet verplicht, maar ze kan het mogelijk maken de informatie van de inspecteurs aan te vullen.
 - ▶ Als de huurder zich verzet tegen de aanwezigheid van de verhuurder, kunnen wij dit evenwel niet opleggen.

De ingebrekestelling en het onmiddellijke verbod op tehuurstelling **worden enkel gebaseerd op de technische en objectieve vaststelling door de personeelsleden** van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie en niet op de beweringen van de beklaagde of van de huurder.

- ▶ **De verhuurder krijgt de raad het verslag aandachtig te lezen.**
 - ▶ Contacteer de inspecteur belast met het dossier bij vragen over het verslag.

Praktische tips voor VERHUURDERS

- ▶ **Bij een raming van een administratieve boete wordt de verhuurder sterk aangeraden om naar de hoorzitting te gaan.**
 - ▶ Die heeft als doel hem in staat te stellen zijn argumenten uiteen te zetten en zijn verdedigingsmiddelen te doen gelden, wat in voorkomend geval een verlaging of een schrapping van de boete kan verantwoorden.
 - ▶ Is hij niet aanwezig op de hoorzitting, dan wordt de administratieve boete automatisch volledig opgelegd.

Alvorens een aanvraag voor een conformiteitscontroleattest in te dienen

(bij een verbod op tehuurstelling voor de woning)

- ▶ **De verhuurder krijgt de raad een eerste controle uit te voeren van zijn woning.**
 - ▶ Zo nodig met de hulp van een professional, om zich ervan te vergewissen dat alle noodzakelijke werken zijn uitgevoerd.

Praktische tips voor VERHUURDERS

- ▶ **Voor deze controle kunnen de volgende documenten zeer nuttig blijken:**
 - ▶ het besluit van 4 september 2003 gewijzigd bij het BBHR van 9 maart 2006 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (vanaf 1 januari 2026 treedt het nieuwe besluit van 30 november 2023 in werking)
 - ▶ het officiële evaluatierooster, beschikbaar op aanvraag bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie of beschikbaar op het webportaal van Brussel Huisvesting (huisvesting.brussels).

Het is belangrijk te weten dat alle normen nageleefd moeten worden opdat het conformiteitscontroleattest zou worden verstrekt.

Praktische tips voor de HUURDERS

- ▶ **De Huisvestingscode komt niet tussen in de contractuele relatie tussen de verhuurder en de huurder.**
 - ▶ Dat is de bevoegdheid van de vrederechter of van de rechtbank van eerste aanleg.
- ▶ Bij problemen in zijn woning krijgt de huurder de raad zijn verhuurder te contacteren:
 - ▶ Door hem nauwkeurig op de hoogte te brengen van de aard ende omvang van de gebreken.
 - ▶ Bij voorkeur per aangetekend schrijven.
 - ▶ Het kan nuttig zijn hem een herinnering te sturen, eventueel met de vermelding dat als hij niet reageert, een klachtindiening bij de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie zal worden overwogen.

Praktische tips voor de HUURDERS

- ▶ **Als er een klacht wordt ingediend, zijn de volgende elementen van belang:**
 - ▶ de motivering van zijn klacht en het verstrekken van nuttige bijlagen (kopie van de brief aan de verhuurder, expertiseverslagen, gerechtelijke procedure, ...);
 - ▶ de vermelding van al zijn contactgegevens, met inbegrip van een telefoonnummer of een gsm-nummer;
 - ▶ de vermelding van de volledige contactgegevens van de verhuurder en de bezorging van elk document dat het bestaan bewijst van een verhuring (huurcontract, betalingsbewijs, briefuitwisseling, ...);
 - ▶ de vermelding van de precieze locatie van de woning (eerste verdieping links, achterhuis, busnr., ...);

!! De huurder moet deze hoedanigheid van huurder hebben op het moment dat hij klacht indient (termijn voor het bezoek van ongeveer 3 maanden te rekenen vanaf de indiening van het dossier) alsook op het moment van het bezoek.

Praktische tips voor de HUURDERS

- ▶ **Het indienen van een klacht, zelfs als die gegrond geacht wordt en gevolgd wordt door een ingebrekestelling en om werken uit te voeren, geeft geen bijkomend voorkeurrecht voor het verkrijgen van een sociale woning.**

Het is enkel bij een verbod op tehuurstelling van de woning die de huurder betreft dat hij vijf voorkeurrechten krijgt, wat niet altijd volstaat om snel een sociale woning te verkrijgen, vooral als die drie slaapkamers of meer moet hebben.

Praktische tips voor de HUURDERS

- **Vind de informatie die essentieel is in onze nieuwe folder:**



Praktische tips

Hoe een **KLACHT** indienen of een **AANVRAAG VOOR EEN CONFORMITEITSCONTROLEATTEST**

► Vul ofwel het onlineformulier in:

- op de website:

<https://huisvesting.brussels/huren/woning-in-slechte-staat/>

- via de informatiekiosken
aan het onthaal van de
**Gewestelijke
Overheidsdienst
Brussel:**

Iris Tower, Sint-Lazarusplein 2,
1035 Brussel

► Hulp nodig?

- 0800/40.400 (keuze 3) van maandag tot vrijdag, van 9 uur tot 12 uur

► Ofwel download het papieren formulier op de website, vul het in en verstuur het:

- per e-mail:

huisvestingsinspectie@gob.brussels

- via de post naar het volgende adres:

Gewestelijke Huisvestingsinspectie - Iris Tower
Sint-Lazarusplein 2 - 1035 Brussel



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

5. De cel Opzoekingen



De cel Opzoekingen



► De cel Opzoekingen is gestructureerd rond drie hoofdkrachtlijnen:

1. Opvolging van de door de DGHI opgelegde verhuurverboden
2. Inzameling van informatie en opening van dossiers op eigen initiatief
3. Relaties met interne en externe huisvestingsactoren in het BHG

De cel Opzoekingen

1. **Opvolging van de door** de DGHI opgelegde verhuurverboden:

- ▶ Lijst met de woningen waar nog altijd een verhuurverbod op berust in het BHG (+/- 2.300 woningen)
- ▶ Opzoeking RR en kadaster voor de eventuele wijzigingen
- ▶ Verzending van een brief naar de (nieuwe) verhuurder/eigenaar
- ▶ Indien geen reactie ontvangen binnen 20 dagen, bezoek op initiatief aan de woning

2. **Inzameling van informatie** en opening van **dossiers op eigen initiatief**

- ▶ Alle informatie, gerapporteerd door de inspecteurs (al dan niet leden van de cel Opzoeken) tijdens bezoeken, opgetekend tijdens een hoorzitting, ... moet worden gebruikt, geconsolideerd en aangevuld opdat dossiers op eigen initiatief zouden kunnen worden geopend met de grootste kans op succes.

3. Relaties met interne en externe huisvestingsactoren in het BHG:

- ▶ Ontmoeting van de DGHI met de gemeenten:
sinds 2018 ontmoet de DGHI elke maand de gemeenten met als doel goede praktijken uit te wisselen inzake de bestrijding van ongezonde woningen
- ▶ De DGHI neemt deel aan de huisvestingsplatformen van Schaarbeek, de stad Brussel en Elsene
- ▶ Contacten en samenwerkingsverbanden met verenigingen
- ▶ Contacten met de wijkagenten



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

6. De sociale cel



De sociale cel

- ▶ **De sociale dienst komt tussen als er verhuurverboden zijn uitgesproken, onmiddellijk of na een tweede bezoek.**

- ▶ **Bij onmiddellijke verhuurverboden:**

- Versterkte sociale begeleiding.
- Er wordt een maatschappelijk werkster aangewezen om de herhuisvesting te helpen regelen

- ▶ **Bij verhuurverboden na een tweede bezoek:**

- Normale sociale begeleiding (gelet op ingebrekestelling van 12 maanden).
- Momenteel is er een contactpersoon aangewezen om de informatie te verstrekken.

De sociale dossiers worden uitgedeeld aan de maatschappelijk werksters tijdens de wekelijkse sociale vergadering. Die contacteren de huurder om hem het verloop van de procedure uit te leggen, de verschillende documenten die verstrekt moeten worden, de steunmaatregelen, de voorkeurrechten, enz.

De sociale cel

Daarop volgen:

- ▶ een zoektocht naar een huurwoning met de aanvrager;
- ▶ administratieve stappen zoals de aanvraag van de huurwaarborg;
- ▶ de doorverwijzing van de gebruikers naar andere diensten en een samenwerking met de verschillende externe interveniënten;
- ▶ informatie;
- ▶ inzoomen op de problemen die herhuisvesting zouden kunnen bemoeilijken (schulden, ...)

Als de persoon een nieuwe woning heeft gevonden, bezoekt de maatschappelijk werkster de woning om te kijken of die voldoet aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode, om recht te hebben op eventuele steun.

- ▶ De financiële steun duurt 36 maanden, is niet vernieuwbaar en niet cumuleerbaar met andere huisvestingssteun .



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

7. Wijzigingen van de Huisvestingscode Inwerkingtreding op 1 november 2024



Wijzigingen van de Huisvestingscode (inwerkingtreding op 1.11.2024)

▶ Artikel 4:

- ▶ **vervanging** van het woord “stabiliteit” door de woorden “bouwkundige staat”
- ▶ **toevoeging** van bepaalde eisen (**productie van warm water en raamwerk**).
// nieuw besluit “normen” (inwerkingtreding op 1.01.2026).

▶ Artikel 5:

- ▶ **Uitgebreid bevoegdheidsdomein voor de DGHI:**
 - te huur gestelde woningen
 - **NIEUW** - te huur aangeboden woningen
 - **NIEUW** - in gebruik gegeven woningen

Wijzigingen van de Huisvestingscode (inwerkingtreding op 1.11.2024)

► Artikel 7:

1. De DGHI mag voortaan inspecties uitvoeren in de volgende situaties:

► aanvraag van conformiteitscontroleattest (**er verandert niets**)

► klacht:

TOEVOEGING van de mogelijkheid een bezoek te brengen “of indien de huurovereenkomst is afgelopen”.

► op eigen initiatief:

TOEVOEGING van de mogelijkheid een bezoek te brengen “zelfs als de woning nog niet of niet meer bewoond wordt, of als het huurcontract is verlopen op het moment van het bezoek” (// klacht).

► **NIEUW** - aanvraag voor conformiteitsbewijs.

► **NIEUW** - na een beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst die door de griffie van de vrederechter is meegedeeld.

Wijzigingen van de Huisvestingscode (inwerkingtreding op 1.11.2024)

► Artikel 7:

2. **NIEUW** - De verhuurder is verplicht mee te werken opdat het bezoek optimaal zou kunnen verlopen, op straffe van een verhuurverbod.
3. **NIEUW** - De huurder die een klacht indient, wordt voortaan beschermd tegen eventuele vergeldingsmaatregelen van de verhuurder.
4. **NIEUW** - Er mag voortaan geen nieuwe huurovereenkomst meer gesloten worden tussen een ingebrekestelling en het controlebezoek door onze inspecteurs waarbij ze de woning conform verklaren.

Wijzigingen van de Huisvestingscode (inwerkingtreding op 1.11.2024)

▶ Artikel 9 :

▶ **VERDUIDELIJKING MET BETREKKING TOT EEN GANGBARE PRAKTIJK**

Elke woning zoals geconfigureerd bij de aanvraag voor een conformiteitscontroleattest moet het voorwerp uitmaken van een **aanvraag voor een conformiteitscontroleattest** (dit betreft opdelingen en bijgebouwen).

▶ **NIEUW**

De DGHI kan voortaan op eigen initiatief **verhuurverboden opheffen**, onder bepaalde voorwaarden die beperkend zijn opgesomd (volledig afgebroken, de oorspronkelijke functie teruggekregen, andere reguliere bestemming).

Wijzigingen van de Huisvestingscode (inwerkingtreding op 1.11.2024)

▶ Artikel 10:

▶ NIEUW

Voortaan mag de DGHI een administratieve boete opleggen **aan de hoofdverhuurder en aan de onderverhuurder** in geval van onderverhuring.

▶ NIEUW

Het is voortaan mogelijk **een deel of het geheel** op te schorten van de administratieve boete bij een ingebrekestelling.

▶ NIEUW

De **maandelijkse terugbetaling** bij een aanzuiveringsplan bedraagt voortaan **minstens € 50**.

Wijzigingen van de Huisvestingscode (inwerkingtreding op 1.11.2024)

▶ Artikel 12/1:

▶ NIEUW

mogelijkheid om bij de verhuurder of bij de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld de **herhuisvestingskosten** terug te vorderen die de gemeente gemaakt heeft.

▶ Artikel 12/2:

▶ NIEUW (DIT BESTOND VOOR 2013)

mogelijkheid voor een verhuurder om aan de DGHI een **conformiteitsbewijs** te vragen, onder bepaalde voorwaarden (de woning moet leeg zijn en mag nog niet te huur gesteld zijn).

Wijzigingen van de Huisvestingscode (inwerkingtreding op 1.11.2024)

▶ Artikel 217:

▶ NIEUW

de DGHI kan voortaan een administratieve boete opleggen als de verhuurder zijn algemene plicht om precontractuele informatie te verstrekken niet nakomt.

▶ Artikel 219:

▶ UITBREIDING VAN HET TOEPASSINGSDOMEIN

meer woningen moeten voortaan voldoen aan de basiseisen:

- verhuurde woningen
- **NIEUW** - te huur aangeboden woningen
- **NIEUW** bewoonde woningen



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Contacten & info

@ huisvestingsinspectie@gob.brussels

☎ 0800 40 400 (kies 3 in het menu)
Telefonische permanenties
van maandag tot vrijdag (van 9 tot 12 uur)

www

<https://huisvesting.brussels/huren/woning-in-slechte-staat/>



Contactpersonen

► Directie:

Sophie GREGOIRE

sgregoire@gob.brussels

Pol WALA

pwala@gob.brussels

Thierry BILLIET

tbilliet@gob.brussels

► Onderzoeken:

David VAN GEERTRUYE

dvangeertruye@gob.brussels

02/2041276

Jean-François LOXHAY

jloxhay@gob.brussels

02/2041269

Céline CAMPION

ccampion@gob.brussels

02/2041723

Iman BATITA

ibatita@gob.brussels

02/8003610

► Sociale cel:

Gregory RASE

grase@gob.brussels

02/2041297

► Cel Juridische Zaken:

Amandine DE CANNIERE

adecanniere@gob.brussels

02/2042176

► Cel Discriminatie:

Farah EL BOUTZSAKHTI

felboutzsakhti@gob.brussels

02/8003623



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Vragen/Antwoorden





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

BEDANKT

We danken al onze partners.

Ons werk is teamwerk.

