

ACTIVITEITENVERSLAG 2023



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

INLEIDING

Het recht op een behoorlijke huisvesting (zoals bepaald in het artikel 23 van de Grondwet en in het artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode) is niet voor alle burgers gewaarborgd. Een groot aantal Brusselaars heeft moeilijkheden om toegang te krijgen tot een behoorlijke huisvesting. Door de sterke demografische druk, stijgende woningprijzen, inkomensongelijkheid, armoede en een beperkt aantal sociale woningen leven heel wat Brusselaars in overvolle woningen van slechte kwaliteit of moeten ze een te groot aandeel van hun inkomen aan wonen besteden.

In samenwerking met zijn partners wil Brussel Huisvesting de omstandigheden creëren die nodig zijn om het fundamentele recht op een behoorlijke

huisvesting voor alle Brusselaars waar te maken. Daartoe zet het bestuur een brede waaier aan acties op touw, zoals het opsporen en bestrijden van ongezonde of leegstaande woningen, het toekennen van toelagen aan huishoudens met een laag inkomen of het financieren van spelers uit de huisvestingssector om het aanbod aan betaalbare woningen uit te breiden. Brussel Huisvesting draagt eveneens actief bij aan de evaluatie en aanpassing van de regelgeving en het uitwerken van nieuwe rechtsbepalingen die aansluiten bij zijn opdrachten. Dit jaarverslag biedt een overzicht van deze activiteiten.

Vele acties kwamen vorig jaar op kruissnelheid. In 2023 vond een recordaantal inspecties van mogelijk

ongezonde of leegstaande woningen plaats. Ook het aantal aan begunstigen toegekende toelagen bereikte een hoogtepunt. Bovendien kwamen er veel nieuwe initiatieven tot stand. In dit jaarverslag zullen we enkele daarvan belichten.

Deze resultaten zijn niet het gevolg van toeval maar van een collectieve inspanning van onze gemotiveerde medewerkers, onze partners en de beleidsverantwoordelijken. Samen zullen we blijven werken aan een gewest waar iedereen zich thuis kan voelen en waar betaalbaar en kwaliteitsvol wonen geen uitzondering is, maar wel de regel.

David Van Vooren
Directeur-generaal van Brussel Huisvesting





INHOUD

1	De activiteiten van Brussel Huisvesting	4
1.1.	Het doen naleven van de normen van veiligheid, gezondheid en uitrusting van huurwoningen	5
1.2.	Opsporen en bestrijden van leegstand.....	11
1.3.	Toekennen van toelagen aan particulieren	19
1.4.	Bestrijden van discriminatie bij de toegang tot huisvesting	24
1.5.	Toekennen van subsidies aan de huisvestingsactoren.....	29
1.6.	Informereren van het publiek over huisvesting in het Gewest	35
1.7.	Ondersteunen van het huisvestingsbeleid	41
2	Over Brussel Huisvesting	48
2.1.	De administratieve eenheden.....	49
2.2.	Organogram en personeel.....	50

1 De activiteiten van Brussel Huisvesting



1.1 5
 Het doen naleven van de normen van huurwoningen



1.2 11
 Opsporen en bestrijden van leegstand



1.3 19
 Toekennen van toelagen aan particulieren



1.4 24
 Bestrijden van discriminatie bij de toegang tot huisvesting



1.5 29
 Toekennen van subsidies aan de huisvestingsactoren



1.6 35
 Informeren van het publiek over huisvesting in het Gewest



1.7 41
 Ondersteunen van het huisvestingsbeleid

1.1 HET DOEN NALEVEN VAN DE NORMEN VAN VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING VAN HUURWONINGEN



- 1.1.1 Presentatie..... 6
- 1.1.2 Acties en cijfergegevens..... 6
 - A. Inspecties..... 7
 - B. Aard van de vastgestelde gebreken 7
 - C. Beslissingen 8
 - D. Boetes 9
 - E. Sociale dossiers 9
- 1.1.3 Projecten in de kijker 10
 - A. Herziening van de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting die aan huurwoningen worden opgelegd....10
 - B. Invoering van een digitaal waarschuwingssysteem in de 19 gemeenten10
 - C. Eerste verjaardag van onze transitwoningen10

1.1.1 Presentatie

De controle op de vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen wordt uitgevoerd door de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI).¹

De controle van woningen heeft betrekking op:

- **Hun veiligheid:** zowel op het gebied van stabiliteit als de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallaties;
- **Hun gezondheid:** aanwezigheid van vocht, parasieten, natuurlijke verlichting, ventilatie, oppervlakte, plafondhoogte en toegankelijkheid;
- **Hun uitrusting:** warm en koud water, elektrische voorzieningen, verwarming, kookvoorzieningen, deurbel en brievenbus.

Om haar basisopdracht te vervullen, hanteert de DGHI vier procedures:

1. **De klacht**, die voornamelijk wordt ingediend door de huurder, maar ook, in mindere mate, door de gemeenten of verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting.
2. **Het conformiteitscontroleattest**, dat betrekking heeft op de woningen waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft opgelegd en dat de verhuurder moet indienen om dit verbod op te heffen.
3. **Het initiatief**, een procedure die de DGHI zelf opstart, vaak op basis van informatie die ze ontvangt in het kader van klachten.
4. **De verwittiging over niet-conformiteit**, die een vorm van klacht is waarover de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen beschikken.

Bovendien voert de DGHI elk jaar een tiental bezoeken uit op verzoek van het Parket of de politie in het kader van strafrechtelijke vervolgingen van verhuurders die verdacht worden van huisjesmelkerij.

Sinds 2018 beheert de DGHI ook het label van **studentenwoningen**.

¹ in overeenstemming met Titel III, hoofdstuk 1 van de Brusselse Huisvestingscode



Medewerkers van de Sociale cel van de DGHI

1.1.2 Acties en cijfergegevens

→ Aantal dossiers per procedure en per jaar

Procedures	2022	2023	Schommeling in %
Klachten	621	746	↗ + 20 %
Controleattesten	302	340	↗ + 10 %
Initiatieven	122	124	↗ + 1 %
Verwittigingen over niet-conformiteit	145	30	↘ - 80 %
Totaal	1190	1240	

Alle procedures nemen in aantal toe, behalve de verwittiging over niet-conformiteit. Doordat deze procedure zal verdwijnen, is het normaal dat het aantal afneemt.

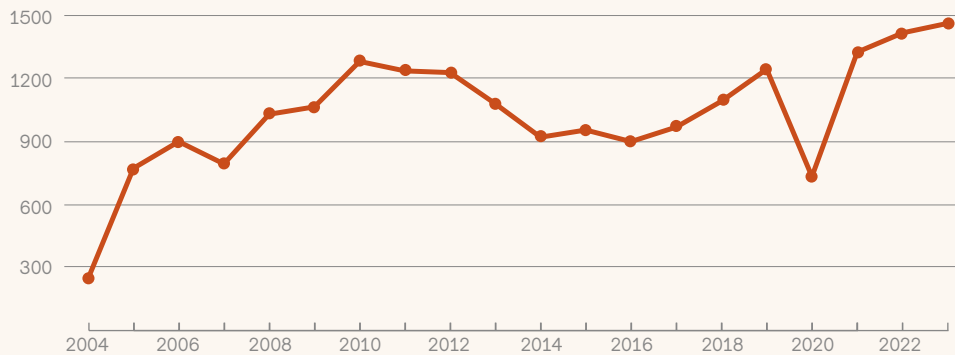
In 2023 bereikten het aantal dossiers voor klachten en conformiteitscontroleattesten een recordhoogte.

A. Inspecties

In 2023 voerden de inspecteurs 1.480 inspecties uit (1.412 in 2022). Dat cijfer omvat alle uitgevoerde bezoeken, ongeacht het type procedure en het moment waarop het bezoek plaatsvond in de loop van de betreffende procedure.

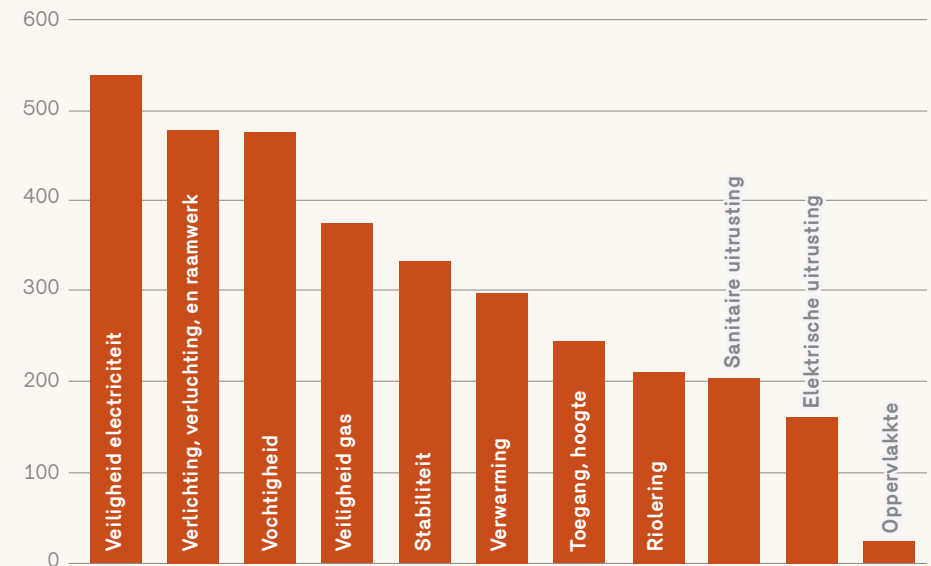
Dit recordaantal in 2023 kan worden verklaard door de toename van het aantal inspecteurs, ze waren namelijk met 13 op 31 december 2023.

→ Evolutie van het aantal inspecties per jaar



B. Aard van de vastgestelde gebreken

In vergelijking met 2022 verandert de top vijf van de gebreken niet, maar de volgorde verschilt. Het belangrijkste blijft het gevaar van de elektrische installaties (16%). Daarna komen, haast op gelijke voet, de gebreken die te maken hebben met de natuurlijke verlichting, de staat van het schrijnwerk en de ventilatie (14%) en vochtigheid (14%). Die laatste lag in 2003 hoger dan de gasinstallaties. Vervolgens komt de gevaarlijke staat van gasinstallaties (11%). De stabiliteitsproblemen in brede zin (10%) komen ten slotte op de vijfde plaats.



C. Beslissingen

Na afloop van een inspectie ten gevolge van een klacht of een bezoek op eigen initiatief zijn er meerdere beslissingen mogelijk:

- **De woning kan conform worden verklaard** als alle elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting nageleefd werden.
- **De verhuurder kan in gebreke worden gesteld** om binnen een maximumtermijn van 12 maanden (verlengbaar met eenzelfde periode) aanpassingswerken uit te voeren. Na het verstrijken van deze termijn mag de niet-conforme woning niet langer worden verhuurd.
- **De woning mag onmiddellijk een verhuurverbod worden opgelegd** in het geval van een ernstig risico voor de veiligheid.

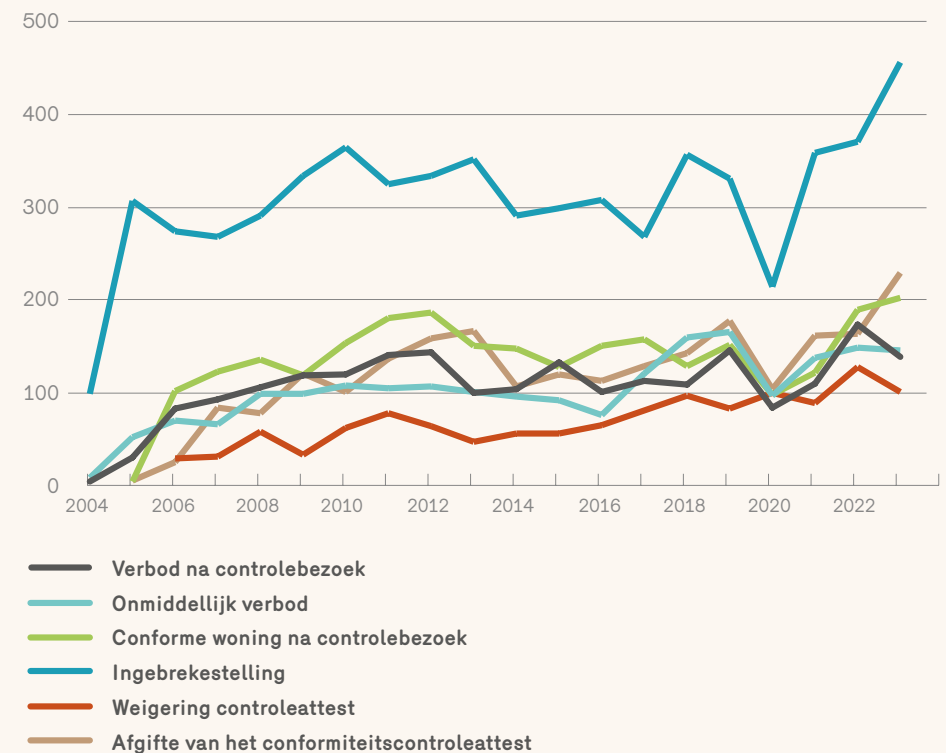
→ Aantal beslissingen in 2023, per type beslissing:

- ▶ Er werd een recordaantal van **456 ingebrekestellingen verstuurd**, waarmee de grens van 400 voor de eerste keer werd doorbroken.
- ▶ Er werden **145 onmiddellijke verboden opgelegd**, en 137 verboden na een ingebrekestelling. Terwijl het aantal onmiddellijke verboden in lijn blijft met het gemiddelde van de voorbije vijf jaar, is het aantal verboden na een ingebrekestelling teruggekeerd naar een eerder normaal niveau.
- ▶ **201 woningen werden conform verklaard** nadat ze het voorwerp waren van een ingebrekestelling.
- ▶ **3 woningen werden geacht conform te zijn.**

Om een verhuurverbod op te heffen moet de verhuurder na de werken een conformiteitscontroleattest aanvragen en verkrijgen. De beslissing na een aanvraag van attest is ofwel een afgifte ofwel een weigering.

De verdeling van de beslissingen is sterk verbeterd ten opzichte van 2022: in 70% (+14%) van de gevallen werd een attest afgegeven, in 30% van de gevallen werd dit geweigerd, vaak omdat het om een vroegtijdige aanvraag ging (dus voor het einde van alle werken). De DGHI hief 233 verhuurverboden op, nogmaals een record, waarbij de grens van 200 werd doorbroken.

→ Evolutie van het aantal beslissingen, per type beslissing en per jaar



D. Boetes

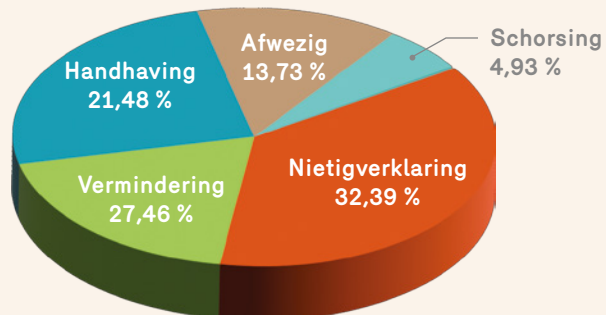
Volgens artikel 10 van de Huisvestingscode kan na een hoorzitting een administratieve boete worden opgelegd:

- aan de verhuurder die een niet-conforme woning te huur heeft aangeboden;
- of aan de verhuurder die een beslissing tot een verhuurverbod niet heeft nageleefd.

Het bedrag van de boete is evenredig met het aantal en de ernst van de vastgestelde gebreken. De boete bedraagt tussen 2.000 en 25.000 euro en kan worden verdubbeld in het geval van recidive.

- ▶ In 2023 werden **316 boeteramingen** aan de verhuurders bezorgd, tegenover 308 in 2022.
- ▶ Er vonden **291 hoorzittingen** plaats, goed voor een totaal geschat bedrag van 2.009.100 euro aan boetes, ofwel een gemiddelde geraamde boete per hoorzitting van 6.904,12 euro. De mediaanwaarde van deze boeteramingen bedraagt 5.500,00 euro.
- ▶ **192 beslissingen tot het opleggen van een boete** werden genomen, voor een totaalbedrag van 1.243.099 euro.

→ Verdeling van de beslissingen tot oplegging boetes na hoorzittingen



Na beroep bedraagt het bedrag van de administratieve boetes (vastgestelde rechten) 1.100.906,46 euro en de werkelijk ontvangen inkomsten (met inbegrip van de boetes opgelegd in voorgaande jaren) 653.314,44 euro.

Het bedrag van de geïnde boetes mag niet in correlatie worden gebracht met het bedrag van de opgelegde boetes. Verhuurders kunnen de betaling van de boetes immers spreiden over een periode van maximum vijf jaar en 80% van de boetes wordt op die manier betaald. De opbrengst van de boetes wordt dus nog gedurende verschillende jaren na hun definitieve betekening ontvangen

E. Sociale dossiers

Na een beslissing om een verhuurverbod op te leggen, krijgt de huurder een individuele sociale begeleiding om hem aan te moedigen bij zijn herhuisvestingsinitiatieven. Er wordt een sociaal assistente van de DGHI aangewezen om de huurder over zijn rechten te informeren om zijn situatie te onderzoeken en te bekijken welke herhuisvestingsmogelijkheden er bestaan en hem op te volgen tot aan de verhuizing naar een nieuwe woning.

Er worden drie specifieke steunmaatregelen voorgesteld:

1. Voorkeurrechten voor het verkrijgen van een sociale woning,
2. Een verhuis- en huurtoelage van het Gewestelijke Solidariteitsfonds.
3. Huisvestingstafels, waar huurders instrumenten voor het vinden van een woning worden aangereikt.

- ▶ Sinds 2022 beschikt de DGHI over **vijf transitwoningen** om huurders in een extreme noodsituatie op te vangen.
- ▶ In 2023 startten de sociale assistenten **232 nieuwe begeleidingen** op.

1.1.3 Projecten in de kijker

A. Herziening van de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting die aan huurwoningen worden opgelegd

Het Noodplan Huisvesting 2020-2024 voorziet in een herziening van de normen om deze af te stemmen op de huidige opvattingen over een behoorlijke huisvesting. De regelgeving die bijna 20 jaar geleden werd aangenomen, bevatte immers leemtes, onduidelijkheden en was enigszins verouderd. Dit werd in 2023 rechtgezet door de goedkeuring van drie regelgevende besluiten:

1. Op 17 maart keurde de regering een nieuwe vereiste goed die betrekking heeft op **de aanwezigheid van een brievenbus** voor alle huurwoningen (inwerkingtreding op 1 september 2023).
2. Op 28 september werd de regelgeving voor rookmelders gewijzigd dankzij een samenwerking tussen Brussel Huisvesting en de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp). Vanaf 1 januari 2025 **zullen rookmelders verplicht zijn in alle woningen**.
3. Op 30 november hervormde **een nieuw besluit meerdere elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting**, met als doel: ingrijpender optreden tegen het risico op koolmonoxidevergiftiging, verhogen van de minimale oppervlakte per bewoner, verplichten van een bad of douche in alle woningen, enz. Deze vereisten zullen op 1 januari 2026 in werking treden.

B. Invoering van een digitaal waarschuwingssysteem in de 19 gemeenten

Sinds 2020 voert de DGHI haar controles van woningen met een verhuurverbod op, door herinneringsbrieven te versturen en controles ter plaatse uit te voeren. Er worden ook acties ontwikkeld op gemeentelijk niveau om te vermijden dat deze woningen opnieuw te huur worden aangeboden. Om de initiatieven van het gewest en de gemeenten te coördineren en goede praktijken uit te wisselen, worden regelmatig ontmoetingen georganiseerd.

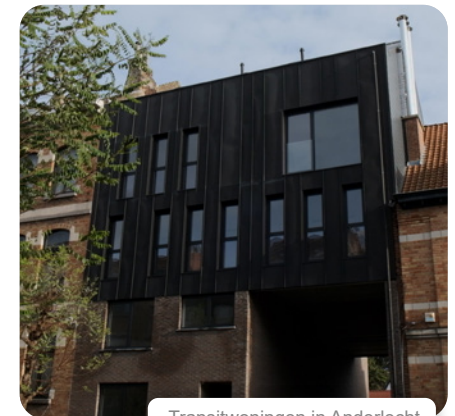
In 2023 perfectioneerde de DUL (Delivery Unit Logement)¹ in samenwerking met de DGHI, een informaticatool om de DGHI te waarschuwen (na verificatie door de verschillende betrokken gemeentelijke diensten) zodra een huurder zich wenst in te schrijven in het bevolkingsregister op het adres van een woning met een verhuurverbod. Dankzij deze tool, die eerst in gebruik werd genomen in Schaarbeek en vervolgens werd uitgebreid naar andere gemeenten, kan de DGHI meer inbreuken op beslissingen tot een verhuurverbod beboeten.

C. Eerste verjaardag van onze transitwoningen

2023 is het eerste volledige jaar dat de vijf transitwoningen in Anderlecht ter beschikking werden gesteld. Deze zijn bedoeld om huurders gedurende maximaal 18 maanden een dak boven het hoofd te bieden omdat ze dringend moeten verhuizen uit een onbewoonbare woning waarvoor een verhuurverbod werd opgelegd.

De balans is algemeen positief. De bezettingsgraad schommelt rond 80% en drie huishoudens konden van deze overgangperiode gebruikmaken om een duurzame woning te vinden.

Vier nieuwe transitwoningen in de Vijfhoek zijn momenteel in aanbouw en zullen tegen eind 2024 klaar zijn om nieuwe bewoners te huisvesten.



Transitwoningen in Anderlecht

¹ Gezien het belang van de actieterreinen en hervormingen uit het Noodplan Huisvesting werd een klein team opgericht van experts met een precieze kennis van de huisvestingssector en projectbeheer. Deze "Delivery Unit Logement" (DUL) is verantwoordelijk voor het bevorderen van de realisatie van acties, zonder echter in de plaats te treden van de administraties die voor de goede uitvoering ervan verantwoordelijk blijven. De DUL heeft dus als opdracht de implementatie van acties te vergemakkelijken en te versnellen: problemen voorkomen, coördinatie verbeteren en besluitvorming versnellen.

1.2 OPSPOREN EN BESTRIJDEN VAN LEEGSTAND



1.2.1 Presentatie.....	12
1.2.2 Acties en cijfergegevens.....	12
A. Controleren van leegstaande woningen.....	12
A.1. Inspecties.....	12
A.2. Nieuwe dossiers.....	13
A.3. Resultaten van de inspecties.....	13
B. Administratieve sancties.....	14
B.1. Verwittigingen.....	14
B.2. Opgelegde boetes.....	15
B.3. Geïnde boetes.....	15
B.4. Einde van de procedure.....	16
C. Inventaris.....	17
D. Rehabilitatie.....	17
1.2.3 Projecten in de kijker.....	18
A. Eerste acties ondernomen in het kader van de wet op het openbaar beheer.....	18
B. Vijf bevelen tot stopzetting van de leegstand.....	18
C. Onbeheerde nalatenschappen.....	18

1.2.1 Presentatie

Wie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gebouw of een deel van een gebouw dat bestemd is voor huisvesting gedurende meer dan 12 opeenvolgende maanden leeg laat staan, begaat een overtreding en kan een administratieve boete krijgen¹

Bij de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) stellen twee cellen alles in het werk om een eind te maken aan leegstand van gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In de uitvoering van hun opdrachten vullen ze elkaar daarbij aan:

- **De cel Controle** spoort verdachte woningen op, controleert of ze daadwerkelijk bewoond zijn en legt indien nodig een boete op aan eigenaars die de leegstand niet kunnen motiveren. Elke leegstaande woning wordt jaarlijks gecontroleerd tot ze daadwerkelijk bewoond wordt. Op basis van deze monitoring wordt jaarlijks een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen opgesteld en aan de gemeenten ter beschikking gesteld.
- **De cel Rehabilitatie** biedt juridische, financiële, administratieve of technische ondersteuning aan openbare vastgoedbeheerders (OVB's) die acties ondernemen om woningen (verplicht) opnieuw te verhuren, zoals vordering tot staking, overname in openbaar beheer of onteigening. De cel Rehabilitatie kan deze acties ook op eigen initiatief nemen.²

¹ De wettelijke bepalingen met betrekking tot sancties voor leegstaande woningen zijn terug te vinden in de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Hoofdstuk III - Art. 20-23).

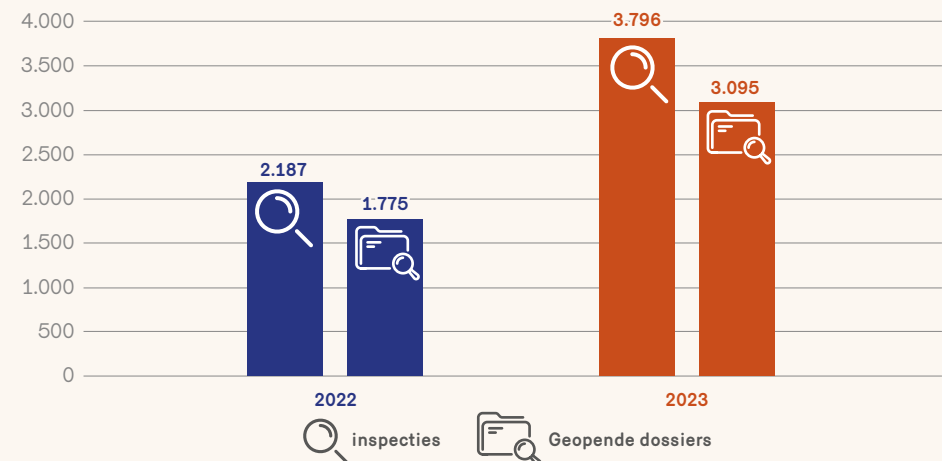
² De OVB's zijn: gemeenten, OCMW's, autonome gemeentebedrijven, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel. (Titel I - Artikel 2, §1, 40° van de Brusselse Huisvestingscode)

1.2.2 Acties en cijfergegevens

A. Controleren van leegstaande woningen

A.1. Inspecties

→ Aantal inspecties en dossiers in vergelijking met 2022

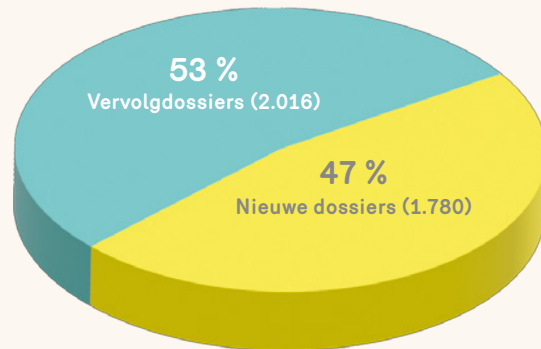


In 2023 steeg het aantal inspecties met 74% tot 3.796 inspecties. Deze stijging kan enerzijds worden verklaard door een uitbreiding van het inspectieteam. Anderzijds waren de inspecties minder grondig omdat ze in de eerste plaats bedoeld waren om een door de ULB/VUB uitgewerkt model op punt te stellen. Dat model werd uitgewerkt in het kader van de ontwikkeling van een geïntegreerd instrument voor het identificeren van vermoedelijk leegstaande woningen, met het oog op het vergemakkelijken van de controles.

- ▶ In vergelijking met 2022 **blijft de verhouding tussen het aantal inspecties en het aantal dossiers stabiel** (+/- 80%).

→ Verdeling van het totaal aantal inspecties

Totaal :
3.796
inspecties



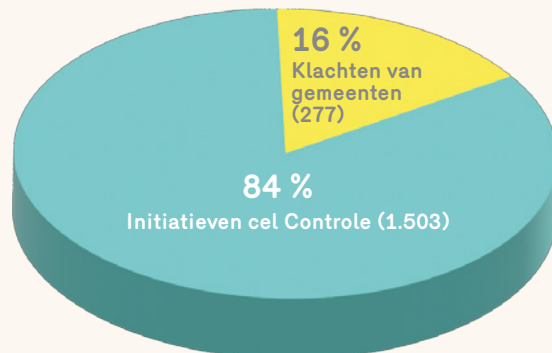
▶ Van de 3.796 inspecties in 2023 waren er **2.016 (53%) vervolgininspecties**.

A.2. Nieuwe doossiers

In 2023 werden 1.780 nieuwe doossiers (47%) geopend.

→ Oorsprong van de nieuwe doossiers

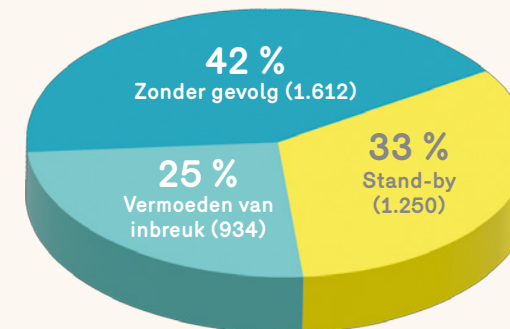
Totaal :
1.780
nieuwe
doossiers



- ▶ **16%** van de nieuwe inspecties vond plaats naar **aanleiding van meldingen door gemeenten**.
- ▶ **84%** van de nieuwe inspecties vond plaats **op eigen initiatief van de cel**, met name na een visuele observatie ter plaatse of op basis van lijsten met woningen met een heel laag water- of elektriciteitsverbruik¹.

A.3. Resultaten van de inspecties

→ Resultaten van de 3.796 inspecties



- ▶ 42% van de inspecties werd zonder gevolg geklasseerd. Dat betekent dat geen enkele inbreuk werd vastgesteld. Het hoge aantal van deze doossiers wordt verklaard door de kwaliteit van de geverifieerde adressen (deze inspecties waren bedoeld om het door de ULB/VUB ontwikkelde model te valideren).
- ▶ De doossiers in stand-by zijn doossiers die de inspecteurs later verder zullen behandelen (werken in uitvoering, aanvraag van stedenbouwkundige vergunning lopende, nog geen jaar leegstand, nieuwe eigenaar, verkocht of te koop staand goed, enz.).

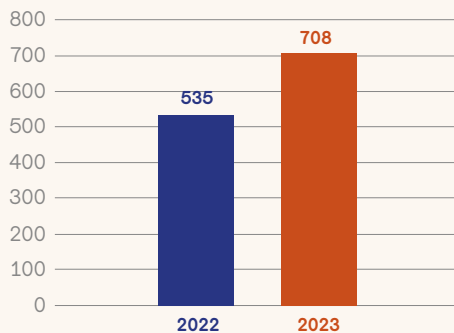
¹ Overeenkomstig artikel 19/3, 4°, van de Huisvestingscode, "worden als leegstand beschouwd, tot bewijs van het tegendeel, namelijk de woningen waarvan het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar"

B. Administratieve sancties

B.1. Verwittigingen

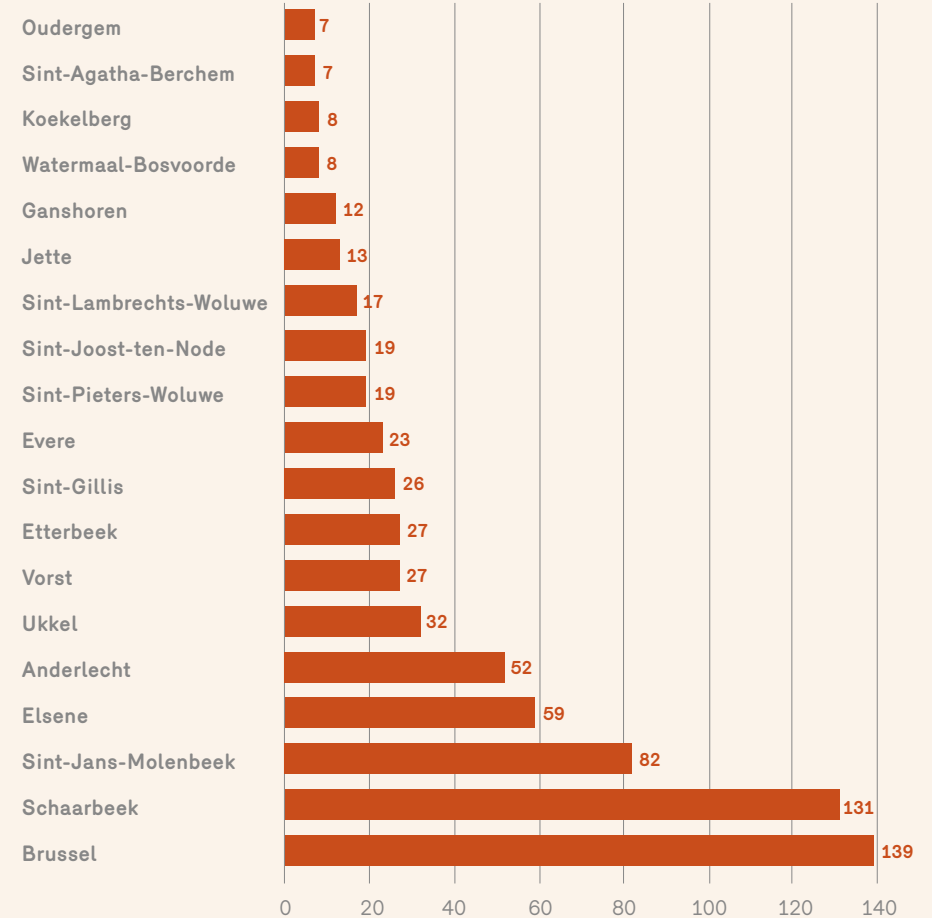
Als het vermoeden van leegstand bevestigd is, wordt de eigenaar per brief verwittigd, die vervolgens over een termijn van drie maanden beschikt om het vermoeden van inbreuk te weerleggen of om een geldige reden op te geven voor de leegstand.

→ Evolutie van het aantal verwittigingen in vergelijking met 2022



▶ In 2023 **steeg het aantal verwittigingen met 32%**.

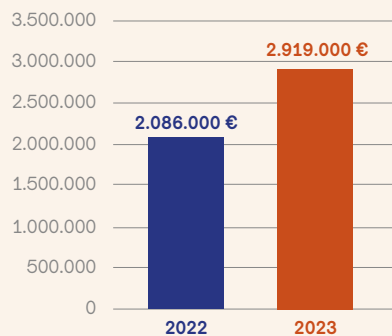
→ Verdeling van de verwittigingen per gemeente



Het aantal betekende verwittigingen in de gemeenten Schaarbeek en Brussel is hoog omdat deze gemeenten meer klachten indienen. Het aantal uitgevoerde inspecties en hun resultaten hangen daarentegen ook af van de oppervlakte van de gemeente en het aantal adressen.

B.2. Opgelegde boetes

→ Totale bedrag van de opgelegde boetes in vergelijking met 2022

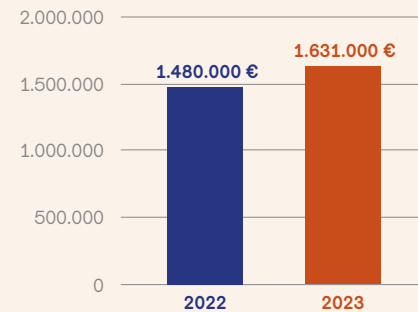


Als de leegstand wordt bewezen en de eigenaar geen geldige redenen kan geven voor die leegstand of geen geval van overmacht kan inroepen, wordt als sanctie een administratieve boete opgelegd.

▶ In 2023 steeg het totale bedrag van de opgelegde boetes met 40%.

B.3. Geïnde boetes

→ Totale bedrag van de geïnde boetes in vergelijking met 2022



▶ Het totale bedrag van de geïnde boetes steeg in 2023 met 10%.

Het verschil tussen 40% meer opgelegde boetes en 10% meer geïnde boetes kan worden verklaard door de volgende elementen:

- De tijd die verstrijkt tussen het opleggen van de boete en de inning is aanzienlijk wegens de verschillende fases die tijdens de procedure moeten worden nageleefd:
- De stijging van 40% van de opgelegde boetes hangt samen met de beslissingen die de DHLW in eerste instantie nam. Deze stijging houdt geen rekening met de beslissingen in beroep.

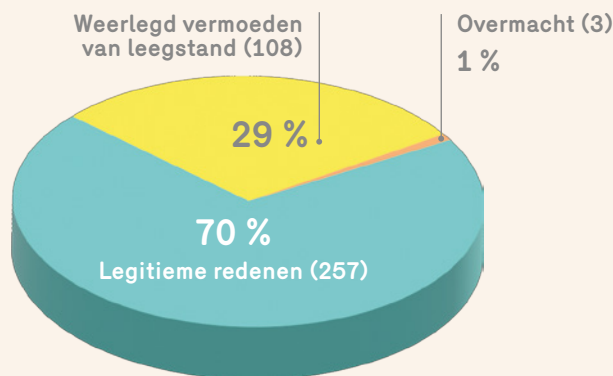


B.4. Einde van de procedure

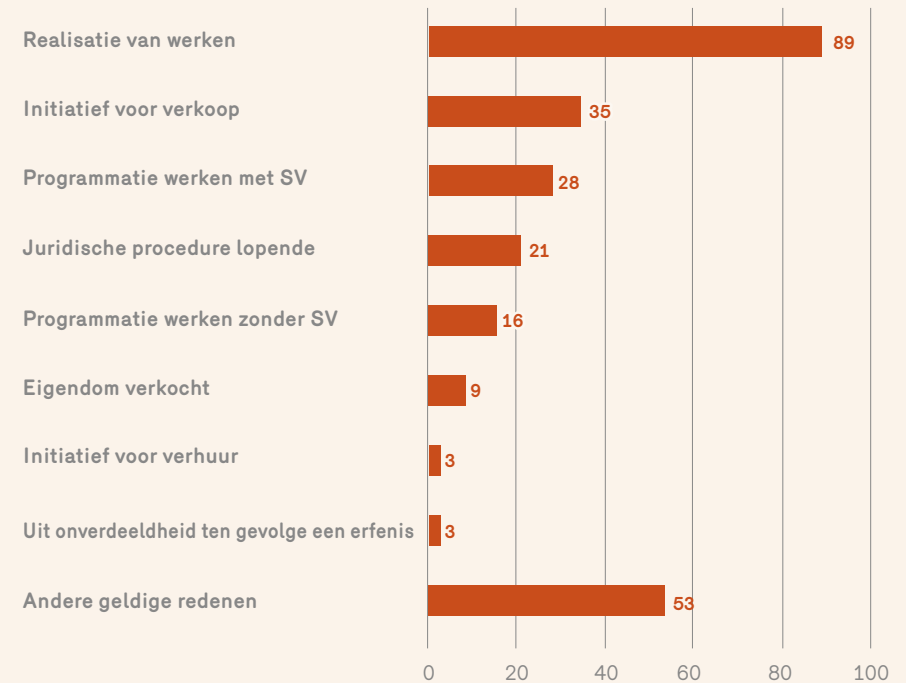
Naar aanleiding van een verwittiging toonde de eigenaar in 368 gevallen aan dat de woning bewoond was, of leegstond wegens geldige redenen of wegens overmacht. De cel heeft de procedure dan kunnen beëindigen.

→ Verdeling van de redenen voor het beëindigen van de procedure

Totaal:
368
procedures



→ Verdeling per type van geldige redenen



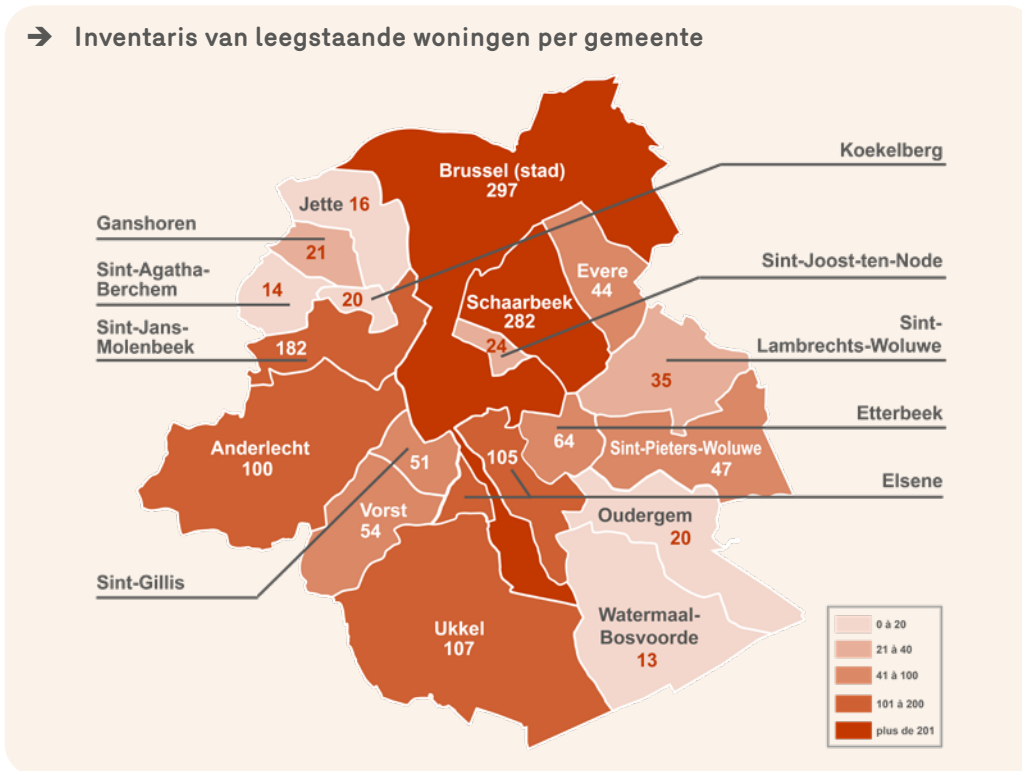
De "andere geldige redenen" omvatten bijvoorbeeld omstandigheden die vereisen dat het goed in zijn huidige staat wordt gelaten (expertise verzekeringen, politieonderzoeken) of procedures voor de bestemmingswijziging van het goed.

Sinds eind 2023 werd de opvolging van dossiers geoptimaliseerd, zodat de redenen van de categorie "Andere" in de toekomst tot een minimum beperkt blijven.

- ▶ In 70% van de gevallen beëindigt de inspecteur de procedure omdat de eigenaar geldige redenen aanvoert.

C. Inventaris

→ Inventaris van leegstaande woningen per gemeente



Sinds begin 2023 kan elke gemeente online de lijst van leegstaande woningen op haar grondgebied raadplegen, in toepassing van artikel 14/1, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De lijst wordt elk trimester bijgewerkt en bevat de adressen die werden gecontroleerd tijdens de twaalf maanden die voorafgaan aan het online plaatsen van het betreffende adres.

Op 31 december 2023 telde de lijst 1.496 leegstaande woningen. Opgelet: deze lijst bevat adressen van leegstaande panden die met een geldige reden leegstaan.

D. Rehabilitatie

Brussel Huisvesting heeft een multidisciplinair team (juristen, architecten, beheerders van werken, enz.) om de openbare beheerders (gemeenten, OCMW's) te ondersteunen bij hun verschillende acties om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen (in openbaar beheer nemen, bevel tot stopzetting van de leegstand, voorkeepsrecht, onteigening). Brussel Huisvesting beschikt ook over de bevoegdheid een bevel tot stopzetting uit te vaardigen en gebruik te maken van het openbaar beheersrecht.



Medewerkers van de cellen Controle en Rehabilitatie

1.2.3 Projecten in de kijker

A. Eerste acties ondernomen in het kader van de wet op het openbaar beheer

Sinds maart 2023 gaven 24 adressen aanleiding tot minstens één bezoekaanvraag, waaronder vijf op initiatief van de cel Rehabilitatie (drie in Watermaal en twee in Sint-Pieters-Woluwe), zeven ter ondersteuning van de gemeente Etterbeek, één ter ondersteuning van het OCMW van Sint-Gillis, zes ter ondersteuning van de gemeente Molenbeek, één ter ondersteuning van de gemeente Ukkel en vier ter ondersteuning van de gemeente Anderlecht.

Voor die 24 adressen vonden in totaal 23 pogingen tot bezoek plaats, waarbij er 12 bezoeken daadwerkelijk uitgevoerd konden worden en er drie geannuleerd werden na reactie van de eigenaar vóór de geplande poging.

B. Vijf bevelen tot stopzetting van de leegstand

Op basis van deze regeling kan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, in kort geding, aan de houder van een zakelijk recht op een leegstaande woning elke nuttige maatregel opleggen om te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn bewoonbaar is. Dit bevel kan worden opgelegd op verzoek van de administratieve overheden of een vereniging die actief is op het gebied van het recht op huisvesting.

Brussel Huisvesting heeft in 2023 een beroep gedaan op deze regeling, wat resulteerde in :

- Bevelschrift van de rechtbank van eerste aanleg, gewezen op 18 oktober 2023 voor een adres in Brussel, dat de eigenaar oplegt de woning opnieuw te laten bewonen binnen drie maanden na de betekening van het vonnis.
- Bevelschrift van de rechtbank van eerste aanleg, gewezen op 22 december 2023 voor een adres in Vorst, dat de eigenaar oplegt de woning opnieuw te laten bewonen binnen twee maanden na de betekening van het vonnis.
- Deze twee bevelschriften van de rechtbank van eerste aanleg leggen dwangsommen op van 100 euro per dag vertraging in geval van niet-naleving.
- Verzenden van een ingebrekestelling aan de eigenaar van een appartement in Ganshoren door de advocaat van Brussel Huisvesting in november 2023.

- Verzenden van een ingebrekestelling aan de eigenaar van leegstaande verdiepingen boven een winkelpand in Brussel begin december 2023.
- Nieuw onderzoek van het adres waarvoor de advocaat van Brussel Huisvesting een ingebrekestelling had verzonden in 2022 (handelspand in Sint-Lambrechts-Woluwe).

C. Onbeheerde nalatenschappen



Sinds enkele jaren kreeg de cel Controle tijdens haar inspecties te maken met leegstaande woningen waarvan de eigenaars waren overleden, zonder gekende erfgenamen. Deze situatie maakt dat panden leegstaan en verlaten zijn, met als gevolg het in verval geraken van het gebouw, overlast voor burens, niet-betaling van de onroerende voorheffing, de aanwezigheid van krakers, enz.

Na het indienen van een eerste verzoek bij de familierechtbank voor het aanwijzen van een curator voor de onbeheerde nalatenschap in 2022, die in 2023 gunstig werd afgehandeld, werden in 2023 vijftien nieuwe dossiers aan de advocaten van Brussel Huisvesting bezorgd. Met deze actie hoopt het gewest eventuele erfgenamen te vinden of het pand over te dragen aan de overheid zodat het kan worden opgeknapt en opnieuw op de markt kan worden aangeboden.

1.3 TOEKENNEN VAN TOELAGEN AAN PARTICULIEREN

1.3.1 Presentatie.....20

1.3.2 Acties en cijfergegevens.....20

A. Huurtoelage..... 20

B. Herhuisvestingstoelage..... 22

C. De huur- en verhuistoelage..... 22

Gewestelijk Solidariteitsfonds23

1.3.3 Project in de kijker.....23

Jaarlijkse indexatie van de huurtoelage 23



1.3.1 Presentatie

Brussel Huisvesting kent drie types financiële steun toe aan huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op voorwaarde dat aan de toekenningsvoorwaarden is voldaan. Het gaat om de volgende toelagen:

- De huurtoelage;
- De herhuisvestingstoelage;
- De huur- en verhuistoelage.

Bij de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen zijn twee cellen verantwoordelijk voor de behandeling van aanvragen van financiële steun van huurders in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- **De cel Huurtoelagen** verwerkt de aanvragen met betrekking tot de verschillende bestaande huurtoelagen en gaat over tot de uitbetaling van de toegekende toelagen. Het team verzorgt dagelijks ook telefoonpermanenties voor aanvragers en begunstigden en beantwoordt hun talrijke e-mails en brieven.
- **De cel Inspectie herhuisvesting** inspecteert de woning van de aanvragers in het kader van de verwerking van aanvragen van de herhuisvestingstoelage.

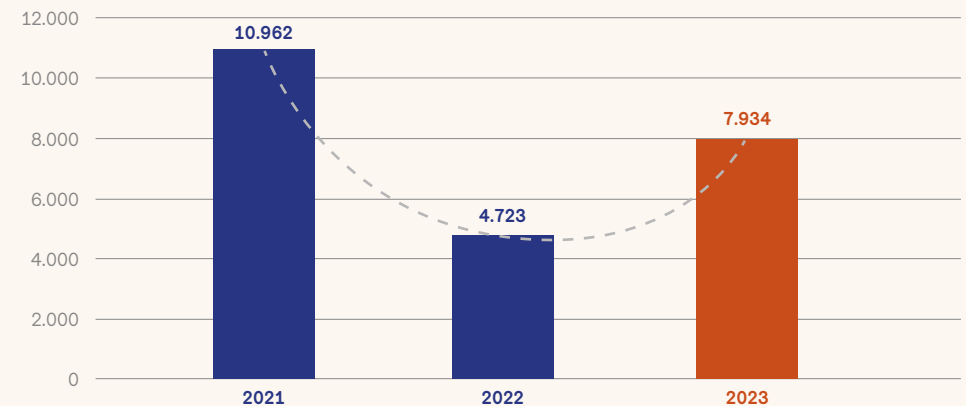
De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie behandelt de aanvragen van huur- en verhuistoelagen na een beslissing een huurverbod op te leggen.

1.3.2 Acties en cijfergegevens

A. Huurtoelage

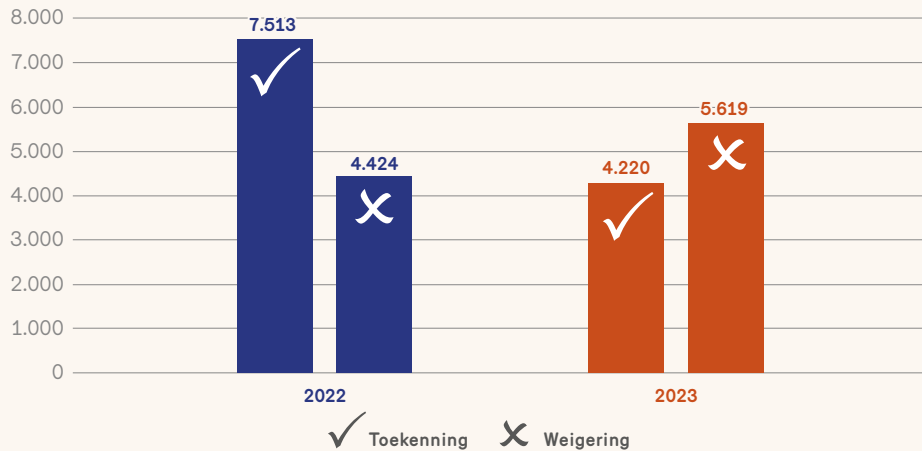
Deze toelage is bestemd voor Brusselaars met een laag inkomen, die huurders zijn op de privémarkt, en ingeschreven als kandidaat-huurders op de wachtlijst voor sociale woningen.

→ Evolutie van het aantal aanvragen per jaar



- ▶ In het laatste trimester van 2021 werden er **10.962 aanvragen ingediend** (inwerkingtreding van de hervormde huurtoelage op 01.01.2021).
- ▶ Van 2021 tot 31 december 2023 werden **23.619 aanvragen ingediend**.
- ▶ **In vergelijking met 2022 nam het aantal aanvragen sterk toe.** Nieuw ingeschrevenen op de wachtlijst voor sociale woningen ontvingen in 2023 immers een brief van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) die hen informeert over het bestaan van deze toelage. Bovendien werd een herinneringsbrief verstuurd naar alle kandidaat-huurders die in oktober 2021 een brief ontvingen, maar nog geen aanvraag indienden. Tegelijk werden de eerstelijnsprofessionals gesensibiliseerd en er werd via sociale media over de huurtoelage gecommuniceerd.

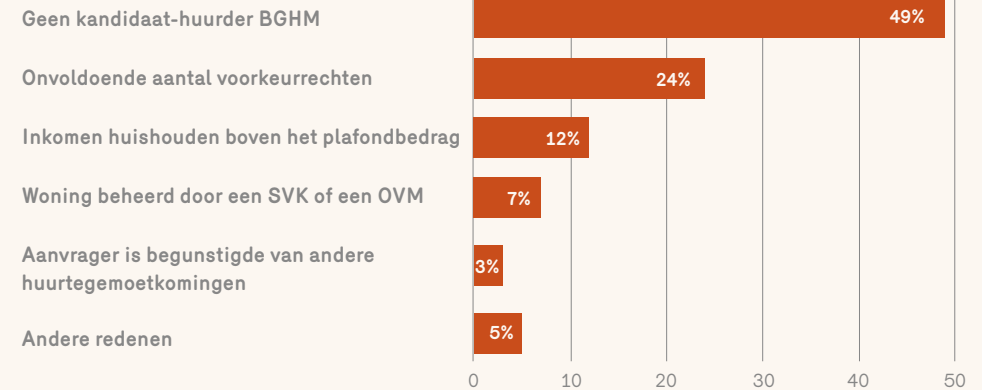
→ Beslissingen over de toekenningsaanvragen (toekenning/weigering)



Het jaar 2022 omvat ook de beslissingen over dossiers die in 2021 werden ingediend (vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe huurtoelage).

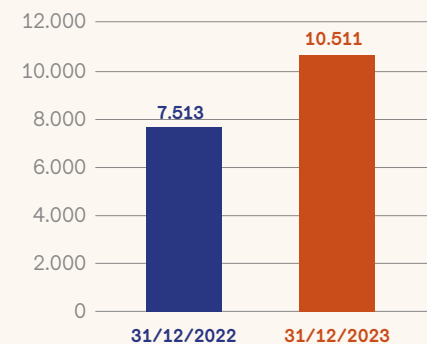
Het aantal weigeringen (5.619) van toekenningsaanvragen in 2023 kan worden verklaard door het feit dat veel aanvragen niet voldeden aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de toelage. Voor andere dossiers werd niet gereageerd op het verzoek om bijkomende bewijsstukken in te dienen.

→ Redenen voor de geweigerde aanvragen



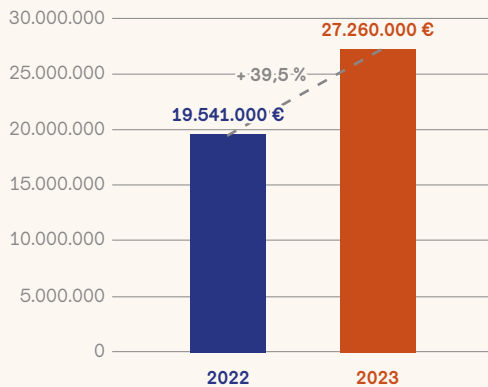
In vergelijking met de voorgaande jaren is er geen verandering merkbaar met betrekking tot de redenen voor een weigering van de aanvragen van een huurtoelage.

→ Dossiers in uitbetaling



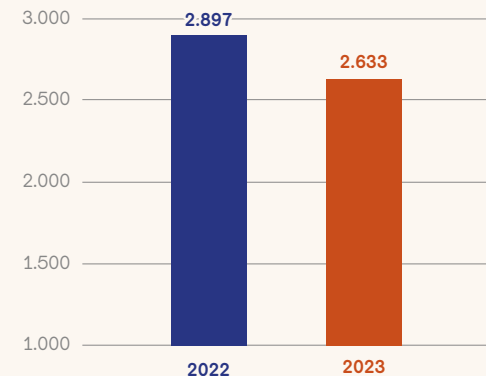
Op 31 december 2023 zijn er 10.511 dossiers in uitbetaling, 215 dossiers zijn opgeschort (bv. begunstigde is overleden en in afwachting van overdracht naar een ander gezinslid) of worden aangepast (bv. administratieve verwerking van een verhuizing die plaatsvond na de toekenning van de toelage) en 1.005 dossiers werden afgesloten (bv. de begunstigde is verhuisd naar een sociale woning).

→ Evolutie van het budget voor de betalingen



- ▶ De eerste betalingen vonden plaats in april 2022 (met terugwerkende kracht) na de oplevering van de digitale applicatie voor het behandelen van dossiers.
- ▶ Het totale bedrag van de in 2023 uitgekeerde toelagen is 27.260.000 euro.

→ Evolutie van het aantal begunstigden per jaar (dossiers in uitbetaling)

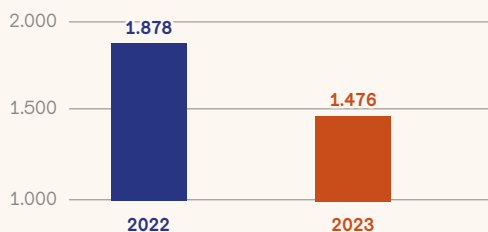


- ▶ Het aantal gezinnen dat een herhuisvestingstoelage ontving, daalde tussen 2022 en 31 december 2023 met 9%. Deze afname kan worden verklaard door de nieuwe huurtoelage.

B. Herhuisvestingstoelage

De herhuisvestingstoelage wordt toegekend aan personen die in een huurwoning verblijven na dakloos te zijn geweest of nadat ze een woning huurden die als ongeschikt wordt beschouwd (dit wil zeggen niet in overeenstemming met de normen van veiligheid, gezondheid en uitrusting of niet aangepast aan de handicap of de leeftijd van een van de leden van het huishouden).

→ Evolutie van het aantal aanvragen per jaar



- ▶ Van 2022 tot 2023 daalde het aantal aanvragen met 21%. Deze afname kan worden verklaard door de nieuwe huurtoelage (in werking sinds 1 oktober 2021).

C. De huur- en verhuistoelage

Als de inspecteurs van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie een verhuurverbod opleggen, kunnen de personen die hun huurwoning moeten verlaten een toelage krijgen om de nieuwe huurprijs te betalen, alsook de verhuizings- of vestigingskosten.

De betaling van de toelage gebeurt door het Gewestelijk Solidariteitsfonds, dat wordt gefinancierd met de opbrengst van de administratieve kosten én van de opgelegde boetes in het kader van de controle van de naleving van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen van huurwoningen.

- ▶ **In 2023 werden er 91 verhuistoelages toegekend** (41 toekenningen van enkel de verhuistoelage en 50 toekenningen van een verhuistoelage gecombineerd met een huurtoelage). Gemiddeld werden er per trimester 135 dossiers uitbetaald.

GEWESTELIJK SOLIDARITEITSFONDS

Het Gewestelijk Solidariteitsfonds is een begrotingsfonds opgericht op grond van artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode. Het voorziet in de specifieke toewijzing van bepaalde ontvangsten die verband houden met de conformiteitscontrole van woningen. Dit begrotingsfonds wordt beheerd door de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) van Brussel Huisvesting.

Ontvangsten

De ontvangsten die in het Gewestelijk Solidariteitsfonds worden gestort zijn afkomstig van:

- administratieve boetes voor niet-conformiteit van huurwoningen of voor discriminatie in de toegang tot huisvesting;
- administratieve kosten geïnd voor de behandeling van aanvragen van conformiteitscontroleattesten;
- woonvergoedingen en andere ontvangsten afkomstig van transitwoningen beheerd door de DGHI.

De geïnde bedragen op basis van de opgelegde boetes en de betalingen van administratieve kosten bedroegen 700.629,33 euro in 2023 (833.488,52 euro in 2022).

De ontvangsten die in 2023 geïnd werden na verzending van de invorderingsdossiers bedroegen 16.976,18 euro voor de Federale Overheidsdienst Financiën (2022: 116.397,03 euro) en 79.992,04 euro voor Brussel Fiscaliteit (2022: 143.571,22 euro). Ter herinnering: het bedrag dat Brussel Huisvesting van de FOD Financiën ontvangt, zal jaar na jaar afnemen, aangezien de dossiers die aan deze dienst werden overgemaakt, dateren van vóór midden 2013.

Uitgaven

De uitgaven dekken voornamelijk de huur- en verhuistoelagen, maar ook sommige marginale kosten die verband houden met de transitwoningen én sinds de winter 2023-2024 de terugbetaling aan verhuurders van onbetaalde bewoningsvergoedingen tijdens de periode van het wintermoratorium op uithuiszettingen.

In 2023 werd 542.987,00 euro besteed aan de betaling van de tegemoetkomingen waarin artikel 11 van de Code voorziet (535.403,54 euro in 2022).

Net als het afgelopen jaar zijn er ruimschoots meer inkomsten dan uitgaven maar de impact van de te betalen schadevergoedingen op de uitgaven van 2024 in het kader van het wintermoratorium zal moeten worden geëvalueerd.

1.3.3 Project in de kijker

Jaarlijkse indexatie van de huurtoelage

Op 5 oktober 2023 werd een wijziging goedgekeurd van het besluit van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage, met als doel elk jaar het bedrag dat tijdens de periode waarin de toelage wordt toegekend te indexeren (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023).

Deze wijziging vereiste een aanpassing van de digitale applicatie die in december 2023 werd geïmplementeerd.



Medewerkers van de cel Huurtoelagen en Inspectie Herhuisvesting

1.4 BESTRIJDEN VAN DISCRIMINATIE BIJ DE TOEGANG TOT HUISVESTING



1.4.1 Presentatie.....	25
1.4.2 Acties en cijfergegevens.....	25
A. Overtreders.....	25
B. Overtredingen.....	26
C. Criteria.....	26
D. Testen.....	26
1.4.3 Projecten in de kijker.....	27
A. Opstellen van een model van inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders.....	27
B. Oproep aan acteurs en verenigingen die ijveren voor de integratie via huisvesting voor het uitvoeren van de testen.....	27
Behandeling van de beroepen voorzien door de Huisvestingscode.....	28

1.4.1 Presentatie

Sinds 1 september 2019 is de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) bevoegd voor het opsporen, vaststellen en bestraffen van discriminatie bij de toegang tot huisvesting.

Het voor deze bevoegdheid verantwoordelijke team beheert de klachten en meldingen, bestudeert de dossiers, voert testen en hoorzittingen uit, volgt de beroepen op, stelt juridische teksten op, verzekert de reporting in het kader van de parlementaire plannen en vragen, legt contacten en gaat partnerschappen aan, enz.



1.4.2 Acties en cijfergegevens

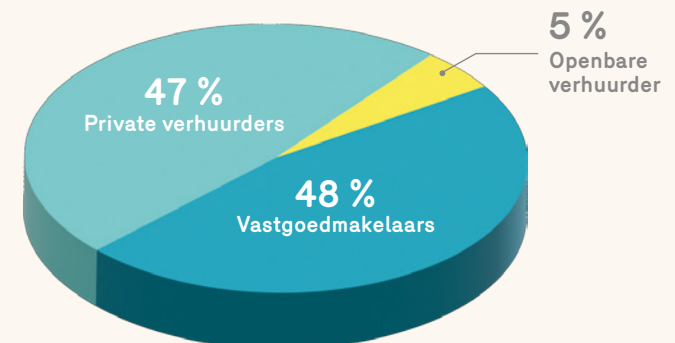
De cel Discriminatiebestrijding heeft 53 dossiers behandeld in 2023, waarvan er 42 ontvankelijk waren. De redenen voor niet-ontvankelijkheid zijn uiteenlopend: woningen gelegen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, klacht voor een andere reden dan discriminatie (ongezonde woning, te hoge huur, enz.).

Zodra de ontvankelijkheid van de klacht is vastgesteld, begint de behandeling van het dossier. Deze fase kan uitmonden in een klassering zonder gevolg, met name wanneer er onvoldoende elementen zijn over het bestaan van de inbreuk of de identiteit van de overtreder of als de aanklager niet de gevraagde bijkomende informatie levert.

A. Overtreders

De klachten en meldingen hebben over het algemeen en op voet van gelijkheid, betrekking op het gedrag van vastgoedmakelaars (48%) en private verhuurders (47%) maar ook op openbare verhuurders (5%).

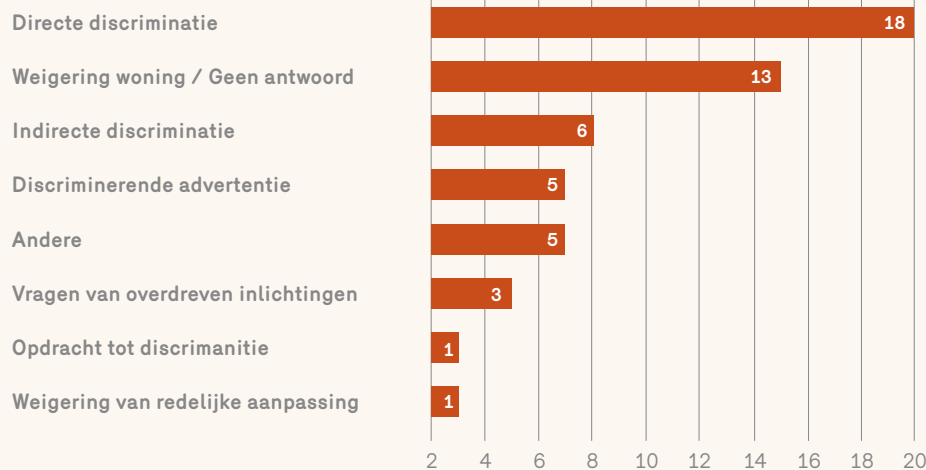
→ Types overtreders



B. Overtredingen

Verskillende soorten van gedrag worden gemeld: de meest voorkomende is rechtstreekse discriminatie, gevolgd door het weigeren van een woning of het niet reageren op een kandidaat-huurder. Eenzelfde dossier kan betrekking hebben op meerdere types overtredingen.

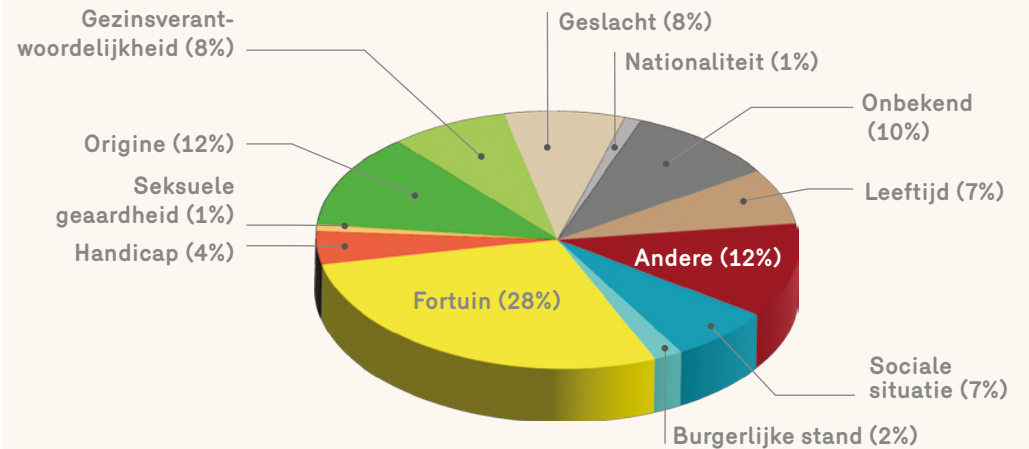
→ Types overtredingen



C. Criteria

Met betrekking tot de beschermde criteria, dat wil zeggen het discriminatiecriterium op basis waarvan het verboden gedrag zou hebben plaatsgevonden, lijkt vermogen (oorsprong en aard van de middelen) nog steeds het meest voorkomende criterium, gevolgd door (nationale of etnische) herkomst, gezinsverantwoordelijkheden, geslacht, leeftijd en sociale situatie.

→ Types beschermde criteria



- ▶ In 2023 werden na hoorzittingen met beschuldigde verhuurders of vastgoedmakelaars **drie boetes opgelegd voor een totaalbedrag van 2.200 euro** en werden er **vijf beslissingen tot buitenvervolgingsstelling** uitgesproken. Tegen **één boete werd beroep aangetekend**, dat werd toegewezen. **Vier dossiers worden nog onderzocht.**

D. Testen

Er kan een test worden uitgevoerd - als dat nuttig en noodzakelijk wordt geacht - om het bestaan van een overtreding vast te stellen. In de meerderheid van de gevallen gebruikt men een of twee fictieve identiteiten om kandidaturen in te dienen bij een verhuurder of een vastgoedmakelaar én na te gaan of het gegeven antwoord een verschil in behandeling inhoudt.

- ▶ In 2023 **werden 15 testen van dit type ("niet-proactieve" testen) uitgevoerd.**

Er kunnen ook "proactieve" testen worden uitgevoerd op initiatief van de DGHI, bij afwezigheid van een klacht of melding.

- ▶ In 2023 **werden er 55 proactieve testen uitgevoerd.**

1.4.3 Projecten in de kijker

A. Opstellen van een model van inlichtingenfiche voor kandidaat-huurders

Het artikel 200ter van de Brusselse Huisvestingscode bevat een limitatieve lijst met inlichtingen en documenten die kunnen worden gevraagd bij de selectie van een huurder, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen drie opeenvolgende momenten:



Om verhuurders en vastgoedmakelaars te ondersteunen bij een correcte interpretatie van dit artikel, heeft de regering [een model van een inlichtingenfiche](#) opgesteld dat op de website van Brussel Huisvesting is gepubliceerd.

B. Oproep aan acteurs en verenigingen die ijveren voor de integratie via huisvesting voor het uitvoeren van de testen

Het uitvoeren van de discriminatietesten vereist soms de betrokkenheid van specifieke profielen die niet aanwezig zijn in het bestuur (bijvoorbeeld een test uitvoeren om na te gaan of een ouder koppel wordt gediscrimineerd ten nadele van een jonger koppel).

Sinds oktober 2023 kan de DGHI een beroep doen op acteurs of verenigingen die ijveren voor de integratie via huisvesting op voorwaarde dat kandidaten een opleiding volgen, waarvan de eerste begin 2024 plaatsvond. Voor de acteurs werd een erkenningsprocedure voorzien. De uitvoering van de eerste testen is voorzien voor 2024.



BEHANDELING VAN DE BEROEPEN VOORZIEN DOOR DE HUISVESTINGSCODE

Na een beslissing in het kader van een door Brussel Huisvesting beheerde maatregel beschikt de betrokken persoon over het recht om de beslissing aan te vechten door een administratief beroep in te dienen bij de gemachtigd ambtenaar.

In 2023 ontving de gemachtigd ambtenaar van Brussel Huisvesting per beleidsdomein het volgende aantal beroepen:

- ▶ conformiteit van de woningen: **147** ;
- ▶ leegstaande woningen: **132** ;
- ▶ herhuisvestingstoelage: **65** ;
- ▶ huurtoelagen: **72** ;
- ▶ anti-discriminatie: **1**.

→ Resultaat van de ingediende beroepen

→ Conformiteit van de woningen : 147 beroepen

Nietigverklaring boete: ▶ 4 (3%)	Bevestiging verbod: ▶ 30 (20%)	Irrelevant: ▶ 3 (2%)
Bevestiging boete: ▶ 51 (35%)	Opheffing verbod: ▶ 8 (5%)	Onontvankelijk: ▶ 13 (9%)
Gedeeltelijk gegrond: ▶ 32 (22%)	Nietigverklaring conformiteit: ▶ 1 (1%)	Ontbreken van beslissing: ▶ 1 (1%)
	Bevestiging conformiteit: ▶ 4 (3%)	

→ Leegstaande woningen : 132 beroepen

Nietigverklaring: ▶ 70 (53%)	Bevestiging: ▶ 45 (34%)	Onontvankelijk: ▶ 10 (8%)	Daling: ▶ 5 (4%)
Geen beroep: ▶ 1 (1%)	Irrelevant: ▶ 1 (1%)	Ontbreken van beslissing: ▶ 0% (0)	Stijging: ▶ 0 (0%)

Dit hoge percentage nietigverklaringen kan niet worden verklaard op basis van één oorzaak maar is het resultaat van een samenspel van factoren::

- Zodra de boete is opgelegd, reageren burgers of doen ze een beroep op een gespecialiseerde advocaat en dienen ze voor de eerste keer in de procedure een volledig en uitvoerig dossier in. Ook worden elementen aangevoerd die in eerste instantie niet werden meegedeeld;
- Het goed is feitelijk bewoond;
- Na een dossier dat in eerste instantie onvolledig was, zorgen de tijdens het beroep verstrekte inlichtingen en genomen initiatieven voor een rechtzetting.

→ Herhuisvestingstoelage : 65 beroepen

Bevestiging: ▶ 35 (54%)	Vervallen: ▶ 10 (15%)	Nietigverklaring: ▶ 14 (22%)	Onontvankelijk: ▶ 2 (3%)
Irrelevant: ▶ 3 (5%)	Geen beroep: ▶ 1 (2%)	Ontbreken van beslissing: ▶ 0% (0)	

→ Huurtoelage : 72 beroepen

Bevestiging: ▶ 60 (83%)	Nietigverklaring: ▶ 9 (13%)	Onontvankelijk: ▶ 2 (3%)
Irrelevant: ▶ 1 (1%)	Geen beroep: ▶ 0 (0%)	Ontbreken van een beslissing: ▶ 0% (0)

1.5 HET TOEKENNEN VAN SUBSIDIES AAN DE HUISVESTINGSACTOREN



1.5.1 Presentatie.....	30
1.5.2 Acties en cijfergegevens.....	30
A. Subsidies aan de gemeenten en OCMW's .	30
B. Werkingssubsidie aan Homegrade	30
C. Subsidies aan verenigingen voor integratie via huisvesting.....	30
D. Dotaties aan het Woningfonds	31
E. Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij	31
F. Subsidies aan de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) en aan de Federatie van SVK's (FEDSVK)	32
G. Subsidies aan de Community Land Trust Brussels (CLTB)	32
H. Subsidies aan verschillende organisaties voor diverse projecten.....	32
1.5.3 Projecten in de kijker	32
A. Subsidies aan gemeenten, OCMW's en gemeentelijke Grondregies voor de socialisering van de huurprijzen van sommige van hun woningen	32
B. Jaarlijkse subsidie aan de 16 gemeenten die een huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend voor de financiering van gemeentepersoneel met de functie van "Referenten voor de opvolging van de huisvestingsovereenkomst"	33
C. Herziening van het besluit dat de opdrachten bepaalt van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) en de verantwoording van de toekenning van subsidies.....	34

1.5.1 Presentatie

Een van de belangrijkste opdrachten van Brussel Huisvesting is de toekenning van subsidies aan verschillende operatoren in het kader van de uitvoering van hun acties inzake huisvesting. De directie Studies en Subsidies (DSS) is verantwoordelijk voor de behandeling van aanvragen, de analyse van dossiers en de toekenning, controle en uitbetaling van de subsidies. Hieronder vindt u de subsidies die in 2023 werden vastgelegd, met uitzondering van de subsidies aan gemeenten die een huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend, waar het om bestede bedragen gaat.



Medewerkers van de directie Studies en Subsidies (DSS)

1.5.2 Acties en cijfergegevens

A. Subsidies aan de gemeenten en OCMW's

- **Steun voor de integratie op de huurmarkt van personen in een kwetsbare situatie**
5.000.000 euro. Deze steun is in de eerste plaats bedoeld voor de begunstigen van tijdelijke bescherming uit Oekraïne.
- **Het omvormen van een deel van hun woningenbestand tot sociale woningen**
1.802.595,10 euro (13 subsidies) om 1.385 woningen om te vormen tot sociale woningen.
- **Subsidies aan de OCMW's in het kader van de preventie van en begeleiding bij uithuiszettingen van huurders**
1.080.000,00 euro om de OCMW's te ondersteunen bij de extra werklast die de hervorming van de uithuiszettingsprocedure met zich meebrengt.
- **Subsidies aan de 16 gemeenten die de huisvestingsovereenkomst hebben getekend**
1.791.192,00 euro om gemeentepersoneel te financieren als "referent voor de opvolging van de huisvestingsovereenkomst" na de ondertekening van 16 huisvestingsovereenkomsten met het gewest tussen 2022 en 2023.
- **Verwerven van onroerend goed voor sociale woningen**
964.332,50 euro (twee projecten) om zeven sociale woningen te creëren.

B. Werkingssubsidie aan Homegrade

5.543.465,00 euro van Leefmilieu Brussel, Urban en Brussel Huisvesting. Het door Brussel Huisvesting vastgelegde budget bedraagt 93.465,00 euro.

C. Subsidies aan verenigingen voor integratie via huisvesting

4.706.578,15 euro voor 47 verenigingen.

D. Dotaties aan het Woningfonds

- 17.766.769,00 euro in het kader van de toekenning van hypothecaire leningen aan gezinnen met een gemiddeld of laag inkomen. De dotatie is bedoeld om het verschil te compenseren tussen de totale interesten voor een theoretische lening voor de leningcapaciteit van het Woningfonds en de verwachte interesten van de leners van het Fonds.
- 2.096.020,00 euro voor de financiering van de begeleiding van het sociale programma van de huursector (sociale begeleiding van gezinnen die een lening willen aangaan en van huurders).
- 1.571.000,00 euro om de kosten voor de uitvoering van de activiteiten van de Alliance Habitat te dekken. De bedoeling is 1.000 woningen met hoge energieprestaties te koop aan te bieden aan gezinnen die daarvoor in aanmerking komen.
- 904.960,00 euro om de kosten voor de uitvoering van het Huurwaarborgprogramma te dekken.
- 118.537,00 euro om de stijging van de onroerende voorheffing te compenseren (12% stijging van de agglomeratiebelasting in de onroerende voorheffing vanaf 2016).

E. Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

Dotaties

- 39.677.000,00 euro voor de financiering van de solidariteitsbijdrage in de tekorten van de erkende huisvestingsmaatschappijen in 2023. Er werd eveneens een bijkomend bedrag van 6.751.568,44 euro toegekend.
- 20.062.000,00 euro om de werkingskosten te dekken.
- 18.109.000,00 euro voor de terugbetaling aan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) van de reducties toegekend aan huurders met

kinderen ten laste en gezinsleden met een handicap. Er werd eveneens een bijkomend bedrag van 4.146.144,00 euro toegekend.

- 4.094.030,00 euro om de personeels- en werkingskosten te dekken van de vzw "Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux" om personeel ter beschikking te kunnen blijven stellen van de OVM's.
- 2.968.000,00 euro om de werkings- en begeleidingskosten van sociale cohesieprojecten te dekken.
- 1.892.712,66 euro om de stijging van de onroerende voorheffing van OVM's te compenseren.
- 1.142.400,00 euro voor de werkingskosten van de Pool Expertise en Ondersteuning van de Vastgoedmaatschappijen van Overheidsdiensten.
- 425.000,00 euro voor de werking van de Adviesraden van de Huurders.
- 300.000,00 euro voor de ontwikkeling van fotovoltaïsche installaties op de sociale woningen beheerd door de OVM's.
- 250.000,00 euro voor de ontwikkeling van de "Appinest"-app.
- 160.000,00 euro voor innovatieve projecten over huisvestingsbeleid.
- 71.201.888,00 euro voor de uitvoering van het strategische investeringsplan bestemd voor de voortzetting van de duurzame renovatie van het sociale woningbestand (SPDR).
- 38.000,00 euro voor de terugbetaling aan de OVM's van de kosten die werden vastgelegd in het kader van de steun aan personen met beperkte mobiliteit of met een handicap.
- 21.000.000 euro in het kader van de aankoop-renovatiestrategie en het uitschrijven van de openbare oproep.

Investeringsubsidies

- 3.900.000,00 euro (bijzondere subsidie) in het kader van de Oekraïne-crisis.
- 35.000,00 euro voor het dekken van de meerkosten voor de opbouw van het pilootproject "La Marolle".

F. Subsidies aan de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) en aan de Federatie van SVK's (FEDSVK)

- SVK's: 26.062.045,09 euro (25.702.045,09 euro voor 24 SVK's en een bijkomende subsidie van 360.000,00 euro voor het Sociale Verhuurkantoor voor studenten (SVKS)) voor 7.749 gesubsidieerde woningen.
- FedSVK: 260.000,00 euro voor de werking.

G. Subsidies aan de Community Land Trust Brussels (CLTB)

- 2.627.117,08 euro investeringssubsidies:
 - Een bijkomende 532.910,08 euro voor het reeds in 2014 gesubsidieerde project "Antwerpen" (14 woningen),
 - Een bijkomende 1.872.778,00 euro voor het reeds in 2016 gesubsidieerde project "Tivoli" (22 woningen),
 - Subsidie van 221.429,00 euro voor het project "Cuylits 35" (drie woningen).
- 500.000,00 euro werkingssubsidie.

H. Subsidies aan verschillende organisaties voor diverse projecten

- 22 organisaties ontvingen ook subsidies voor een totaal bedrag van 2.510.946,60 euro, toegewezen aan verschillende projecten (colloquia, reconversie van kantoorgebouwen, zoeken van woningen, ...).

1.5.3 Projecten in de kijker

A. Subsidies aan gemeenten, OCMW's en gemeentelijke Grondregies voor de socialisering van de huurprijzen van sommige van hun woningen

De huurders van een gemeentelijke woning of een woning van het OCMW kunnen sinds 2021 onder bepaalde voorwaarden een huurprijs genieten tegen de voorwaarden van een sociale huurwoning. Het gewest compenseert de gemeenten en OCMW's voor de inkomstenderving ten gevolge van deze huurvermindering.

Terwijl slechts één gemeente en één OCMW in 2021 en 2022 betrokken waren, werd deze maatregel in 2023 naar andere plaatselijke besturen uitgebreid. De volgende subsidies werden toegekend:

Begunstigden	Aantal woningen	Bedrag van de subsidies
Gemeente Anderlecht	1	509,10 euro
Grondregie van de Stad Brussel	511	827.225,36 euro
Grondregie van Etterbeek	10	13.379,28 euro
Gemeente Evere	6	7.305,81 euro
Gemeente Vorst	12	19.144,23 euro
Gemeente Elsene	24	65.341,85 euro
Gemeente Jette	7	4.661,26 euro
Gemeente Koekelberg	8	18.259,95 euro
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek	21	27.496,75 euro
Grondregie van Sint-Gillis	59	174.647,75 euro
Gemeente Sint-Joost-ten-Node	1	857,40 euro
OCMW van Brussel	718	620.541,18 euro
OCMW van Elsene	7	23.225,18 euro
TOTAAL	1.385	1.802.595,10 euro

B. Jaarlijkse subsidie aan de 16 gemeenten die een huisvestingsovereenkomst hebben ondertekend voor de financiering van gemeentepersoneel met de functie van “Referenten voor de opvolging van de huisvestingsovereenkomst”

Het Noodplan Huisvesting voorziet in het afsluiten van een huisvestingsovereenkomst met elke gemeente om gedeelde doelstellingen op het vlak van huisvesting te bepalen én de aan te wenden middelen om de doelstellingen te behalen.

De met 16 gemeenten gesloten huisvestingsovereenkomsten beschrijven op gedetailleerde wijze de opdrachten, zoals:

- De socialisering van bescheiden gemeenschappelijke woningen;
- Het bouwen van sociale woningen op het grondgebied van de gemeente aanmoedigen;
- Bestaande woningen verwerven;
- Op een gecoördineerde wijze strijden tegen leegstand en actief meewerken aan de ontwikkeling van het openbaar beheersrecht, waarbij prioriteit wordt gegeven aan een overleg met de eigenaar;
- Op een gecoördineerde wijze ongezonde woningen bestrijden;
- Een gezamenlijk beleid implementeren om openbare gronden te beheren met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- Het recht op een redelijke huur garanderen;
- Bijdragen aan de strijd tegen dakloosheid in samenwerking met de OCMW's;
- Bestrijding van illegale toeristische accommodaties.

De volgende subsidies werden toegekend voor de financiering van gemeentelijke referenten voor huisvesting:

Begunstigden	Bedrag van de subsidies
Gemeente Anderlecht	149.266,00 euro
Gemeente Oudergem	74.633,00 euro
Gemeente Sint-Agatha-Berchem	74.633,00 euro
Stad Brussel	223.899,00 euro
Gemeente Etterbeek	74.633,00 euro
Gemeente Evere	74.633,00 euro
Gemeente Vorst	74.633,00 euro
Gemeente Ganshoren	74.633,00 euro
Gemeente Elsene	149.266,00 euro
Gemeente Jette	74.633,00 euro
Gemeente Koekelberg	74.633,00 euro
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek	149.266,00 euro
Gemeente Sint-Gillis	149.266,00 euro
Gemeente Sint-Joost-ten-Node	74.633,00 euro
Gemeente Schaarbeek	149.266,00 euro
Gemeente Ukkel	149.266,00 euro
TOTAAL	1.791.192,00 euro

Het aan elke gemeente toegekende basisbedrag is 74.633,00 euro. In sommige gemeenten is dit bedrag verdubbeld of verdriedubbeld omwille van het grote aantal leegstaande en ongezonde woningen op hun grondgebied dat meer te behandelen dossiers dan in andere gemeenten tot gevolg heeft.

C. Herziening van het besluit dat de opdrachten bepaalt van de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's) en de verantwoording van de toekenning van subsidies

In 2020-2021 werd een analyse van de VIH-sector uitgevoerd om de efficiëntie ervan te verbeteren. Het doel van deze audit was een beter inzicht te krijgen in de sector om zijn werking en doeltreffendheid te verbeteren, en de financieringsmethode van de VIH's te optimaliseren.

Na de audit werd het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 juli 2016 betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting in 2023 herzien.

De voornaamste wijzigingen zijn de volgende:

- De reorganisatie van de opdrachten van de VIH volgens drie krachtlijnen:
 1. De sociale eerstelijnsondersteuning (administratief, technisch of juridisch);
 2. De algemene informatie, opleiding, vertegenwoordiging van de doelgroepen en verdediging van de belangen op het gebied van huisvesting;
 3. De terbeschikkingstelling van woningen en huisvesting.
- De uitwerking van een methode voor het bepalen van het subsidiebedrag op basis van het aantal voltijds equivalenten (VTE) die in de VIH's zijn tewerkgesteld;
- De verhoging van het minimumbedrag van de subsidie tot 20.000,00 euro;
- De automatische indexering van de subsidie;
- Het verzenden van de stukken langs elektronische weg.



1.6 INFORMEREN VAN HET PUBLIEK OVER HUISVESTING IN HET GEWEST



1.6.1 Presentatie.....	36
1.6.2 Acties en cijfergegevens.....	37
A. 0800 40 400, het centrale nummer van Brussel Huisvesting	37
B. E-mail	37
C. De website: www.huisvesting.brussels	38
D. Social Media	38
E. Nieuwsbrief	39
F. Pers.....	39
G. Onthaal.....	39
H. Evenementen.....	39
1.6.3 Projecten in de kijker	40
A. Realisatie van brochures en folders	40

1.6.1 Presentatie

Brussel Huisvesting informeert de Brusselaars over zijn diensten, nieuwe regelgeving én wijzigingen van de bestaande regelgeving over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het bestuur deelt ook zijn ervaring, expertise en kennis van het gewestelijke huisvestingsbeleid met partners, lokale spelers, verenigingen op het terrein en experts op vlak van huisvesting.

Brussel Huisvesting heeft de ambitie om zich als **'sterk merk'** te ontwikkelen en zijn bekendheid bij de doelgroepen te verhogen. Brussel Huisvesting doet dit door een performante dienstverlening aan te bieden die visueel gekoppeld is aan een herkenbare branding.

Door zijn contacten met burgers, professionals, andere overheden en politieke actoren heeft Brussel Huisvesting toegang tot waardevolle en actuele informatie, een opportuniteit die het bestuur grijpt om zich te ontwikkelen tot een **expertisecentrum**.

Omdat andere spelers op het terrein naar Brussel Huisvesting kijken als de **centrale coördinerende organisatie** is het belangrijk om actief met hen te communiceren én voldoende communicatiekanalen in te zetten om aan hun informatiebehoefte te voldoen.

Om die doelstellingen te bereiken, werken de **cel Communicatie** van Brussel Huisvesting en het **WoonInformatieCentrum (WIC)** nauw met elkaar samen.

Het WIC centraliseert niet alleen alle gegevens over de bevoegdheden van Brussel Huisvesting, maar ook over die van de partners in het Gewest. Het centrum verschaft eerstelijnsinformatie via mail en telefoon aan iedereen met vragen over huisvesting en verwijst hen, indien nodig, naar de bevoegde dienst. Het WIC beheert ook het documentatiecentrum van Brussel Huisvesting en verzorgt het secretariaat van de Adviesraad voor Huisvesting.

De cel Communicatie is verantwoordelijk voor de interne en externe communicatie van Brussel Huisvesting. Ze geeft advies en ondersteuning aan de verschillende administratieve eenheden en is de waakhond van een juiste toepassing van de huisstijl van Brussel Huisvesting.

Een greep uit de activiteiten van de cel: de organisatie van evenementen en communicatiecampagnes via de kanalen van Brussel huisvesting, het grafisch design van

brochures, rapporten en presentaties, de redactie van teksten en artikels voor de website, het lanceren van nieuwsbrieven en externe mailings, het beheer van de sociale mediakanalen, de realisatie van video's en het beantwoorden van schriftelijke en mondelinge vragen van de pers.



Medewerkers van de directie Ondersteuning & Coördinatie (DOC) en van de WoonInformatieCentrum (WIC)

1.6.2 Acties en cijfergegevens

Een overzicht van de communicatiekanalen van Brussel Huisvesting én de resultaten die geboekt werden in 2023:

A. 0800 40 400, het centrale nummer van Brussel Huisvesting

Voor alle vragen over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen Brusselaars gratis bellen naar het nummer 0800 40 400. De directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen en de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie organiseren elke werkdag telefoonpermanenties van 9u tot 12u. Het WoonInformatieCentrum beantwoordt vragen van Brusselaars op maandag, woensdag en vrijdag van 9u tot 12u.

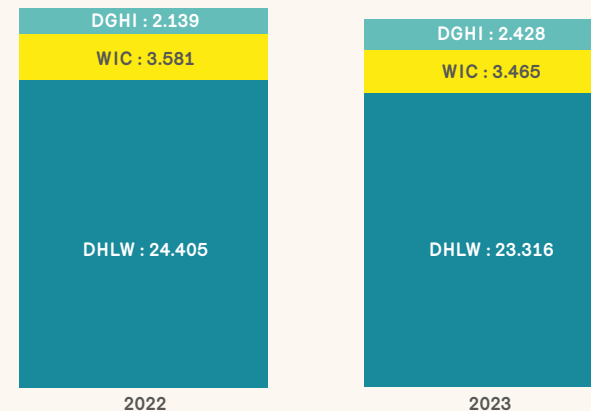
In 2023 hebben de medewerkers van Brussel Huisvesting in totaal **29.232 telefoonoproepen** beantwoord, een daling met 3% ten opzichte van de 30.125 oproepen in 2022.

23.316 oproepen gingen over de toekenning van de toelagen en de stand van zaken van de dossiers. Sinds september 2023 behandelt de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) niet alleen oproepen over lopende dossiers maar beantwoordt ze ook vragen van Brusselaars die meer info wensen over de toelagen, wat voorheen niet het geval was. Door het op 'kruissnelheid' kunnen behandelen van de aanvragen voor een huurtoelage, daalde het aantal oproepen.

3.465 oproepen met vragen voor info over huisvesting in het Gewest werden behandeld door het WoonInformatieCentrum (WIC).

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) beantwoordde **2.824 oproepen** over klachten m.b.t. niet-conforme woningen én discriminatie in de toegang tot huisvesting.

→ Aantal beantwoorde oproepen per jaar op het nummer 0800 40 40



B. E-mail

In 2023 hebben de medewerkers van Brussel Huisvesting in totaal **25.158 e-mails** beantwoord, een stijging met 13,85% ten opzichte van de 22.097 e-mails in 2022.

16.698 e-mails werden beantwoord door de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW), een stijging met 12% ten opzichte van de 14.912 e-mails in 2022. Deze stijging is te wijten aan:

- de automatische kennisgeving van verhuizingen via het Nationaal Register. Door de stijging van het aantal dossiers m.b.t. een verhuis, nam ook het aantal aanvragen én ingediende documenten toe;
- het grote aantal dossiers dat in 2023 werd afgesloten en de stijging van het aantal opnieuw ingediende aanvragen na afwijzing;
- de impact van de communicatie over de huurtoelage.

6.110 e-mails met vragen voor info over huisvesting in het Gewest werden behandeld door het WoonInformatieCentrum (WIC) dat ook het generiek mailadres huisvesting@gob.brussels beheert. Dit is een stijging met 23% ten opzichte van de 4.965 e-mails in 2022.

De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) beantwoordde **2.350 e-mails**, een stijging met 6% ten opzichte van de 2.220 e-mails in 2022.

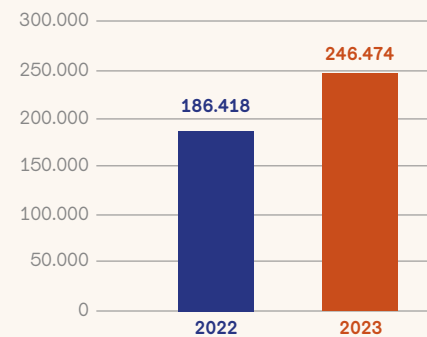
→ Aantal beantwoorde e-mails per jaar door DHLW, DGHI en WIC



C. De website : www.huisvesting.brussels

In 2023 werd de website **246.474 maal bezocht**, een stijging van 32% ten opzichte van de 186.418 bezoekers in 2022. Deze toename is vooral te wijten aan de interesse van de Brusselaars in de nieuwe regels over huurindexering.

→ Aantal bezoekers van www.huisvesting.brussels



De top 5 van de meest bezochte pagina's van 2023:

1. Huurtoelage
2. Homepage
3. Huurprijsindexatie
4. Woninghuurovereenkomst
5. Herhuisvestingstoelage

D. Sociale Media

Brussel Huisvesting is actief op Facebook, Instagram, LinkedIn, X en Youtube.

Facebook is nog steeds het grootste social media netwerk van dit moment. Via de Facebookpagina informeert Brussel Huisvesting de Brusselaars op een laagdrempelige én dynamische manier over zijn diensten en projecten. In 2023 telde de pagina **5.000 volgers**, een bereik van **283.500 personen**, **3.900 interacties met de inhoud** en **17.200 klikken op een link**.

LinkedIn is het meest professionele social media platform. Via de LinkedInpagina deelt Brussel Huisvesting zijn expertise en kennis over het gewestelijk huisvestingsbeleid met de andere actoren op het terrein. Via dit kanaal versterkt het bestuur ook zijn "employer branding" door in het verhaal de medewerkers centraal te stellen. In 2023 telde de pagina **345.500 weergaven**, **990 volgers** en **2.098 bezoekers**.

Brussel Huisvesting heeft ook een YouTubepagina die de door de cel Communicatie gerealiseerde clips toont over de eigen administratieve eenheden, andere organisaties op het terrein, studies, ...

In 2023 heeft de cel Communicatie een pagina op Instagram én X gelanceerd. Instagram heeft een hoog engagementpercentage en laat toe de zichtbaarheid van Brussel Huisvesting bij jongvolwassenen te vergroten. Via het kanaal X wil het bestuur nieuws communiceren over zijn activiteiten, diensten en vak- of branchegerelateerde onderwerpen.

E. Nieuwsbrief

De cel Communicatie lanceert **5 maal per jaar** een nieuwsbrief naar de organisaties op het terrein én de Brusselaars die geïnteresseerd zijn in het gewestelijk huisvestingsbeleid. In de nieuwsbrief wordt gecommuniceerd over studies, regelgeving en de projecten, diensten en administratieve eenheden van Brussel Huisvesting. In elke nieuwsbrief worden artikels afgewisseld met videocontent.

F. Pers

In 2023 werd een woordvoerster aangeworven die de mondelinge én schriftelijke vragen van de pers opvangt en het antwoord voorbereidt in samenwerking met de bevoegde dienst.

G. Onthaal

Aan het onthaal op de gelijkvloers van de Iristoren kunnen Brusselaars vragen stellen over de diensten van of documenten overhandigen voor Brussel Huisvesting. Indien nodig zullen de receptionisten de bevoegde dienst contacteren of de contactgegevens bezorgen aan de bezoeker. Ook aan de digitale kiosken kunnen Brusselaars snel informatie vinden over de diensten van het bestuur.

H. Evenementen

In 2023 heeft de cel Communicatie 3 conferenties georganiseerd voor een professioneel publiek over :

- Regionale mechanismen ter ondersteuning van lokale overheden bij de renovatie en/of verwerving van woningen, in samenwerking met URBAN (op 14 maart 2023)
- Hervorming van de uithuiszettingsprocedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (op 28 juni 2023)
- De huisvestingsovereenkomst, een nieuw instrument tot samenwerking tussen het Gewest en de lokale overheden (op 4 oktober 2023)

Met de organisatie van de conferenties wil Brussel Huisvesting zijn centrale rol binnen de huisvestingssector opnemen én een zichtbare relatie met de partners ontwikkelen.

Elke conferentie telde gemiddeld 100 deelnemers.



Conferentie over huisvestingsovereenkomst op 4 oktober 2023

1.7.3 Projecten in de kijker

A. Realisatie van brochures en folders

Om de burgers én professionals te informeren over de nieuwe regelgeving én over de wijzigingen van bestaande regelgeving op vlak van huisvesting, heeft de cel Communicatie **5 folders en brochures** gerealiseerd:

- De huurtoelage
- Hervorming van de uithuiszettingsprocedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (brochure voor professionals)
- Wat doen om een uithuiszetting te voorkomen? (brochure voor huurders)
- Hoe een uitzettingsprocedure voorkomen? (brochure voor verhuurders)
- Hang rookmelders! Want ze redden levens.

Lokale overheden en verenigingen werden via een externe mailing geïnformeerd over die folders en brochures en kregen de mogelijkheid om ze te bestellen bij Brussel Huisvesting. Met dit initiatief wil het bestuur de actoren op terrein ondersteunen in hun dienstverlening naar de Brusselaars.

Ook werden 3 brochures gerealiseerd of geactualiseerd die zich specifiek richten tot professionals met als doel hen te informeren over het gewestelijke huisvestingsbeleid:

- Een slecht huurcontract kan pijnlijk zijn
- Het openbaar beheersrecht. Een praktische gids voor de professional
- Discriminatie op de woningmarkt. Brussel Huisvesting onderneemt actie!



1.7 ONDERSTEUNEN VAN HET HUISVESTINGSBELEID



1.7.1 Wetgevend aspect	42
A. De regelgeving aanpassen	42
B. Projecten in de kijker.....	43
B.1. Invoeren van een wintermoratorium voor uithuiszettingen	43
B.2. Vaststellen van een voorkeurrecht voor huurders van een woning die te koop wordt gesteld.....	43
1.7.2 Adviesraad voor Huisvesting.....	44
1.7.3 Studies en onderzoeken.....	44
A. Lopende studies	44
B. Studie in uitvoering.....	45
C. Afgeronde studies.....	45
1.7.4 Parlementaire vragen.....	45
1.7.5 Begroting.....	46
1.7.6 Beleidsbrief en opvolging van de strate- gische en operationele doelstellingen.....	46
1.7.7 Europese projecten.....	47
1.7.8 Coördineren van een programma voor de tijdelijke huisvesting en de inschakeling op de woonmarkt (Brussel Helps Ukraine)	47

1.7.1 Wetgevend aspect

A. De regelgeving aanpassen

Brussel Huisvesting heeft meegewerkt aan het uitwerken van de wetwijzigingen en de nieuwe rechtsbepalingen die noodzakelijk waren wegens de uitvoering van bepaalde acties van het Noodplan Huisvesting van de staatssecretaris voor Huisvesting.

Dit juridische werk resulteerde in de goedkeuring van de volgende wetgevende teksten door de regering:

- Ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 17.03.2023)
- Ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 17.03.2023)
- De ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 15.06.2023)
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van een gestandaardiseerd document met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden, in uitvoering van artikel 200ter, §2 van de Brusselse Huisvestingscode (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 15.06.2023)
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de voorwaarden voor de erkenning van actoren en erkende verenigingen die zich inzetten voor integratie door huisvesting met betrekking tot discriminatietesten in de huisvestingssector, in uitvoering van artikel 214 bis van de Brusselse Huisvestingscode (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 15.06.2023)
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 21 maart 2019 houdende uitvoering van de ordonnantie van 21 december 2018 tot

wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 15.06.2023)

- Besluit tot herziening van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting van 7 juli 2016 - reorganisatie van de opdrachten en rechtvaardiging van de toekenning van de subsidies (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 14.09.2023)
- Besluit tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden voor de tussenkomst van het Begrotingsfonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233 duodecies van de Brusselse Huisvestingscode (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 14.09.2023)
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 28.09.2023)



Medewerkers van de directie Directie Juridische Zaken Huisvesting

- Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie (goedgekeurd in eerste lezing tijdens de zitting van de Ministerraad op 28.09.2023)
- Voorontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst van substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode (goedgekeurd in eerste lezing tijdens de zitting van de Ministerraad op 28.09.2023)
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 05.10.2023)
- Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 09.11.2023)
- Voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten (goedgekeurd in tweede lezing tijdens de zitting van de Ministerraad op 23.11.2023)
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 30.11.2023)
- Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de concretisering van het recht op huisvesting (goedgekeurd in tweede lezing tijdens de zitting van de Ministerraad op 30.11.2023)
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren (goedgekeurd in tweede lezing tijdens de zitting van de Ministerraad op 22.12.2023)

B. Projecten in de kijker

B.1. Invoeren van een wintermoratorium voor uithuiszettingen

De directie Juridische Zaken Huisvesting (DJZH) heeft meegewerkt aan het opstellen van de ordonnantie van 22 juni 2023 tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Gewestelijk Solidariteitsfonds.

Deze ordonnantie, die in werking trad op 31 augustus 2023, hervormt de regelgeving over uithuiszettingen en voegt ze toe aan de Brusselse Huisvestingscode. Ze beoogt een betere begeleiding van huurders én een bemiddeling tussen huurders en verhuurders bij geschillen om zo veel mogelijk uithuiszettingen te voorkomen.

Ze voert ook een permanent wintermoratorium in voor alle uithuiszettingen met betrekking tot een woning waarvoor een woonhuurovereenkomst of een commerciële huurovereenkomst geldt en waarin de huurder ook woont. Voortaan zijn uithuiszettingen verboden tussen 1 november en 15 maart van elk jaar. In deze periode kan een uithuiszettingsvonnissen worden uitgesproken en betekend maar de eigenlijke uithuiszetting is verboden.

Een door de rechter bepaalde bewoningsvergoeding (of anders het equivalent van de huurprijs) blijft verschuldigd. Als de huurder in gebreke blijft voor de betaling tijdens de winterstop, kunnen privéverhuurders een beroep doen op het Gewestelijk Solidariteitsfonds voor een schadeloosstelling.

B.2. Vaststellen van een voorkeurrecht voor huurders van een woning die te koop wordt gesteld

De DJZH heeft ook haar medewerking verleend aan de uitwerking van de ordonnantie van 19 september 2023 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van een woning die te koop wordt gesteld.

Deze ordonnantie trad op 1 januari 2024 in werking en kent huurders een voorkeurrecht toe bij de verkoop van de woning die ze huren. Dit recht is enkel van toepassing op woningen waarvoor een langetermijnhuurovereenkomst voor een hoofdverblijf geldt. De huurder moet er ook zijn gedomicilieerd.

1.7.2 Adviesraad voor Huisvesting

De betrokkenheid van de huisvestingsactoren is doorslaggevend bij de uitwerking van het huisvestingsbeleid.

In dat verband treedt de Adviesraad voor Huisvesting (ARH) op als een adviesorgaan dat bestaat uit vertegenwoordigers van de openbare huisvestingsoperatoren, het verenigingsleven, de vakbonden, de werkgeversorganisaties, de privésector én enkele experts.

De ARH vormt een forum voor discussie, het uitwisselen van ideeën en advies over het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De Raad onderzoekt de voorontwerpen van ordonnanties of regelgevende besluiten die door regeringsleden worden ingediend.

De Raad kan, op eigen initiatief, studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de regering.

Brussel Huisvesting is verantwoordelijk voor de administratieve en logistieke ondersteuning van de ARH.

In 2023 kwam de Raad 16 keer samen en verstrekte 26 adviezen die [kunnen geraadpleegd worden op de website van Brussel Huisvesting](#).

1.7.3 Studies en onderzoeken

Het gebruik van studies gebaseerd op relevante wetenschappelijke gegevens is essentieel om inzicht te verschaffen over de politieke besluitvorming en de praktijk, met name in het kader van huisvesting.

Deze studies voorzien het beleid van objectieve en wetenschappelijke kennis over de huisvestingsproblematiek op een gegeven grondgebied, de kenmerken van de markt, de verschillende spelers, het doelpubliek, enz. Deze benadering is essentieel om 'best practices' te promoten, de resultaten te verbeteren en de impact van maatregelen en het beleid te maximaliseren.

Een overzicht van de lopende of afgeronde studies over het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

A. Lopende studies

- **Analyse over huisvesting bij burgers**
 - ▶ **Doel:** aangepaste instrumenten en maatregelen uitwerken om de huisvesting bij burgers te omkaderen en de onthalande en de onthaalde partijen zo goed mogelijk te ondersteunen.
 - ▶ **Voorziene einddatum:** april 2026
- **Analyse van de brandveiligheid van hoge woongebouwen**
 - ▶ **Doel :** bepalen wat de beste maatregelen zijn (prijs/doeltreffendheid) om de bewoners van dergelijke hoge woongebouwen zo goed mogelijk te beschermen tegen brandrisico's.
 - ▶ **Voorziene einddatum:** februari 2025
- **Goedkeuring van een gemeenschappelijk referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen**
 - ▶ **Doel:** ontwikkelen van gemeenschappelijke criteria op het gebied van aanpasbare en aangepaste woningen voor alle huisvestingsoperatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opdat onder meer projectontwikkelaars weten wat de ontwerpnormen zijn waaraan ze zich moeten houden.
 - ▶ **Voorziene einddatum:** oktober/november 2024

B. Studie in uitvoering

- **Uitwerking van drie methodologieën met het oog op de ontwikkeling van een rooster van de referentiehuurprijzen, een enquête over de private huurwoningen en een profiel van de verhuurders**
 - ▶ **Doel:** drie nieuwe methodologieën ontwikkelen om enerzijds met betrekking tot het rooster van de referentiehuurprijzen en de enquête over de private huurwoningen de onvolkomenheden, anomalieën en tekortkomingen van de huidige methodologieën te corrigeren, en anderzijds om met betrekking tot het profiel van de verhuurders te beschikken over een eerste overzicht van een methodologie.
 - ▶ **Voorziene einddatum:** tweede trimester 2024

C. Afgeronde studies

- **Analyse van gender en huisvesting**
 - ▶ **Doel:** de gendergerelateerde ongelijkheden met betrekking tot huisvesting analyseren en de gegevens over genderongelijkheid bij de toegang tot huisvesting objectiveren, bijwerken en uitbreiden.
 - ▶ **Afgerond in mei 2023**
 - ▶ **Link:** [Genderongelijkheid op het vlak van huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#)



- **Analyse van de haalbaarheid en de werkbaarheid van een inventarisatie van de leegstaande woningen**
 - ▶ **Doel:** een observatorium “Leegstaande Woningen” oprichten om te zorgen voor een doeltreffendere controle en een meer repressief wettelijk kader op dit vlak.
 - ▶ **Afgerond in januari 2024**
 - ▶ **Link:**
 - [Analyse van de haalbaarheid en de operationaliteit van een inventarisatie van de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest \(Synthese\)](#)
 - [Een gewestelijk kadaster van vermoedelijk leegstaande woningen](#)

1.7.4 Parlementaire vragen

Door mondelinge of schriftelijke parlementaire vragen te stellen kunnen de Brusselse volksvertegenwoordigers meer informatie krijgen over het door de staatssecretaris voor Huisvesting gevoerde beleid.

De mondelinge vragen worden door de staatssecretaris mondeling beantwoord in een parlementaire commissie voor een verzoek om uitleg, of tijdens een plenaire zitting van het Parlement voor een actualiteitsvraag.

In dat verband kan de staatssecretaris een beroep doen op haar bestuur om een ontwerp van antwoord op te stellen.

De algemene directie van Brussel Huisvesting heeft ontwerpen van antwoord opgesteld voor 160 parlementaire vragen (waarvan 76 schriftelijke vragen, 75 mondelinge vragen en negen verzoeken om uitleg).

1.7.5 Begroting

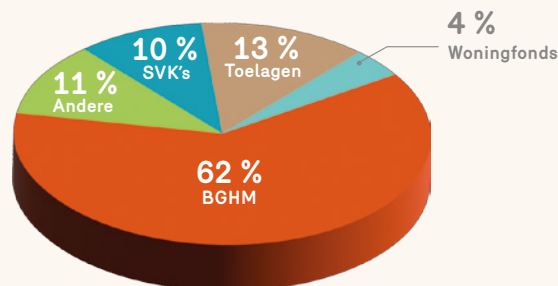
Brussel Huisvesting helpt de staatssecretaris bij het opstellen van de jaarlijkse begroting, ziet erop toe dat deze begroting goed wordt uitgevoerd en beheert gedurende het hele jaar alle begrotingsgerelateerde verrichtingen.

Wat betreft de vereffeningskredieten, zag de begroting er als volgt uit:

	Begroting (vereffeningskredieten van de aangepaste begroting)	Uitvoering	Uitvoeringspercentage
Begroting	294.197.202,10 €	253.022.509,35 €	86,00 %
Leningen	270.000.000,00 €	170.573.249,00 €	63,18 %
Totaal	564.197.202,10 €	423.595.758,35 €	75,08 %

- ▶ In 2023 vereffende Brussel Huisvesting 253.022.509,35 euro, waarvan het grootste deel (76%) werd besteed aan de toekenning van subsidies aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de sociale verhuurkantoren (SVK) en het Woningfonds.

→ Opsplitsing van de uitgevoerde begroting



- ▶ De grootste uitgavenposten van de uitgevoerde begroting zijn de subsidies aan de BGHM, de sociale verhuurkantoren en het Woningfonds. Deze subsidies bedragen:
 - 155,64 miljoen euro voor de BGHM (62%);
 - 9,85 miljoen euro voor het Woningfonds (4%);
 - 25,38 miljoen euro voor de SVK's (10%).

- ▶ De huurtoelagen vertegenwoordigen 13% van de uitgevoerde begroting en bedragen in totaal 33,87 miljoen euro.
- ▶ De uitgaven onder de noemer "Andere" vertegenwoordigen 11% van de uitgevoerde begroting (28,26 miljoen euro) en omvatten bijvoorbeeld de werkingsuitgaven en de studiekosten, maar ook de subsidie categorieën die minder aanzienlijk zijn in termen van vereffening, zoals de subsidies aan de SVK's.

De aan de SVK's betaalde subsidies bedroegen 4.563.726,06 euro, wat overeenkomt met 1,80% van de uitgevoerde begroting.

Naast al deze uitgaven werd in 2023 voor 170.573,249 euro aan leningen aan de BGHM toegekend.

1.7.6 Beleidsbrief en opvolging van de strategische en operationele doelstellingen

Er wordt jaarlijks een "beleidsbrief Huisvesting" opgesteld die een up-to-date versie is van de vorige beleidsbrief, en die de strategische en operationele doelstellingen bevat die werden vastgelegd in de oriëntatienota die aan het begin van de legislatuur werd uitgewerkt door de bevoegde staatssecretaris.

In dat kader heeft de cel Beheerscontrole van Brussel Huisvesting het ontwerp van beleidsbrief 2023-2024 gecoördineerd en uitgewerkt, die vervolgens ter goedkeuring is voorgelegd aan de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting.

Bovendien heeft het bestuur zijn strategische en operationele doelstellingen vastgelegd in zijn operationele plan 2023 en heeft het de acties en projecten bepaald die vereist zijn voor de goede uitvoering van het huisvestingsbeleid.

De cel Beheerscontrole van Brussel Huisvesting heeft ook een regelmatige rapportering en opvolging uitgevoerd van de vooruitgang van de operationele doelstellingen beheerd door Brussel Huisvesting.

1.7.7 Europese projecten

Brussel Huisvesting is partner van het Europese NETCO-netwerk (Network of Cities for Collaborative Housing), waar nog 16 andere steden/regio's in Europa deel van uitmaken.

Dit netwerk kwam voort uit een voorstel van de stad Barcelona en een financiering van het programma "Burgers, gelijkheid, rechten en waarden" (CERV) van de Europese Commissie om het samenwerkend leren én de dialoog tussen gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren, huisvestingsactoren en organisaties van het maatschappelijk middenveld over collaborative housing te promoten.

De doelstellingen van het NETCO-netwerk zijn het uitwisselen van goede praktijken en het bespreken van moeilijkheden, het analyseren van de huidige situatie en het delen van kennis.

De algemene directie van Brussel Huisvesting nam deel aan drie conferenties over de volgende thema's:

- Het wettelijke kader voor collectieve woonvormen (Bologna);
- De rol van de overheidssector (Barcelona);
- De financieringsmodellen (Berlijn): tijdens deze conferentie presenteerde Brussel Huisvesting enerzijds zijn rol in de steun aan collectieve woonvormen en anderzijds het CALICO-project.

1.7.8 Coördineren van een programma voor de tijdelijke huisvesting en de inschakeling op de woonmarkt (Brussel Helps Ukraine)

De massale toestroom van Oekraïners naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf maart 2022 vereiste een actieplan om te vermijden dat zij geen onderdak zouden vinden, in de vorm van een programma voor tijdelijke huisvesting.

Brussel Huisvesting consolideerde via de werkgroep "Huisvesting" van Brussels Helps Ukraine de in 2022 ontwikkelde initiatieven in twee fasen:

- Een overgangsfase van tijdelijke huisvesting (bij de burger en in collectieve opvangcentra);
- Een fase van integratie op de woonmarkt.

Een aantal aspecten van het beleid voor integratie op de woonmarkt zijn dus verbeterd, in het bijzonder:

- De ondersteuning van de huisvesting bij burgers via de consolidatie van het registratieplatform "Bemyguest.brussels" en de begeleiding van de betrokken actoren;
- De contractuele relatie van de bewoners van de opvangcentra en de voorwaarden inzake hun financiële bijdrage aan de huisvestingskosten;
- Het beleid van integratie op de woonmarkt, gebaseerd op een samenwerking met de betrokken gemeenschap. Dit beantwoordt aan de behoeften van de begunstigen en heeft een doeltreffende communicatie tot gevolg, meteen in de taal van de begunstigen. Bovendien is het een wendbaar beleid dat eenvoudig kan worden aangepast naargelang de behoeften.

2 Over Brussel Huisvesting

Brussel Huisvesting is het bestuur van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) dat verantwoordelijk is voor huisvesting en als opdracht heeft te zorgen voor kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De hoofddoelstelling van Brussel Huisvesting is een hefboom te zijn voor een duurzaam en vooruitstrevend huisvestingsbeleid, in samenwerking met alle huisvestingsactoren op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Brussel Huisvesting wil deze visie in de praktijk brengen door:

- ▶ Wonen toegankelijker te maken;
- ▶ De kwaliteit van de huisvesting te verbeteren;
- ▶ De partners te ondersteunen.



2.1

De administratieve eenheden

49



2.2

Organogram en personeel

50

2.1 DE ADMINISTRATIEVE EENHEDEN

2.1.1 De operationele diensten

- **De directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) heeft volgende opdrachten:**
 - ▶ Financiële steun toekennen (toelagen) aan huurders met een laag inkomen;
 - ▶ Leegstaande woningen opsporen en aanpakken.
- **De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) heeft volgende opdrachten:**
 - ▶ Controleren of de woningen beantwoorden aan de opgelegde normen van veiligheid, gezondheid en uitrusting voor verhuurde of voor verhuring bestemde woningen;
 - ▶ Discriminatie op de woonmarkt bestrijden;
 - ▶ Het studentenhuysvestingslabel toekennen.
- **Het WoonInformatieCentrum (WIC) heeft volgende opdrachten:**
 - ▶ De gegevens inzake wetgeving, regelgeving en instanties in verband met huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest centraliseren;
 - ▶ Informeren van alle burgers die algemene vragen hebben over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en indien nodig, de personen doorverwijzen naar de bevoegde diensten;
 - ▶ Het beheer van het secretariaat van de Adviesraad voor Huisvesting (ARH).
- **De directie Studies en Subsidies (DSS) heeft volgende opdrachten:**
 - ▶ Overheidsopdrachten voor thematische studies en proefprojectoproepen opstarten en begeleiden;
 - ▶ Subsidies toekennen aan woningbouwproducenten en woningbeheerders (SVK's, BGHM, Woningfonds, Citydev, CLT, ...) alsook aan de verschillende verenigingen actief in de huisvestingssector.

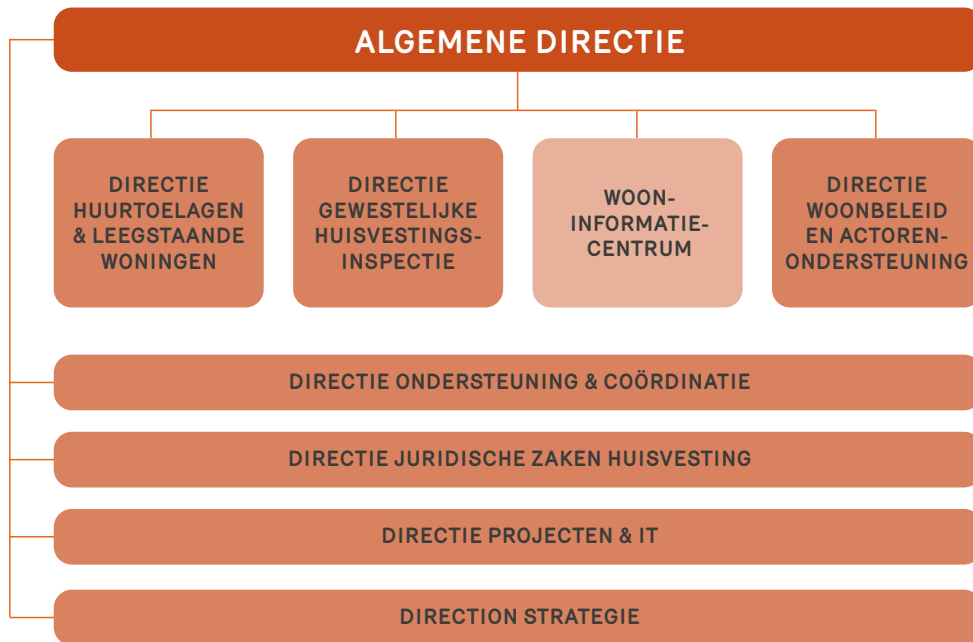
2.1.2 De transversale diensten

- **De Algemene directie**
- **De directie Ondersteuning & Coördinatie (DOC)**
 - ▶ helpt en ondersteunt de directeur-generaal en de administratieve eenheden op het gebied van financiën en begroting, human resources, communicatie, beheerscontrole, interne controle, overheidsopdrachten en werkruimten.
- **De directie Juridische Zaken Huisvesting (DJZH) heeft volgende opdrachten:**
 - ▶ De administratieve beroepen behandelen die zijn ingediend tegen de in eerste instantie genomen beslissingen inzake huisvesting;
 - ▶ De geschillen bij de Raad van State of de hoven en rechtbanken opvolgen;
 - ▶ De administratieve eenheden ondersteunen op juridisch vlak;
 - ▶ Het toezichthoudend kabinet bijstaan bij het wetgevende werk.
- **De directie Projecten & IT (DPIT):**
 - ▶ biedt actieve ondersteuning aan de administratieve eenheden van Brussel Huisvesting op het gebied van de ontwikkeling van projecten en van IT. Ze start specifieke projecten op of werkt mee aan de uitvoering ervan en bezorgt de directeur-generaal en de administratieve eenheden advies, analyses of verslagen aangaande de ontwikkeling van projecten, de bescherming van persoonsgegevens en IT.
- **De directie Strategie (DS) verzorgt de transversale en strategische opdrachten in verband met het beheer van Brussel Huisvesting:**
 - ▶ Het coördineren van specifieke strategische doelstellingen voor Brussel Huisvesting;
 - ▶ Het onderzoeken, interpreteren en verwerken van gegevens en informatie;
 - ▶ Het opstellen, reviseren en coördineren van inhoudelijke nota's aan de minister;
 - ▶ Het coördineren van antwoorden op parlementaire vragen en/of vragen van andere instanties;
 - ▶ Het coördineren van het memorandum van Brussel Huisvesting.

Wegens personeelsgebrek worden de opdrachten van deze directie uitgevoerd door de algemene directie.

2.1 ORGANOGRAM EN PERSONEEL

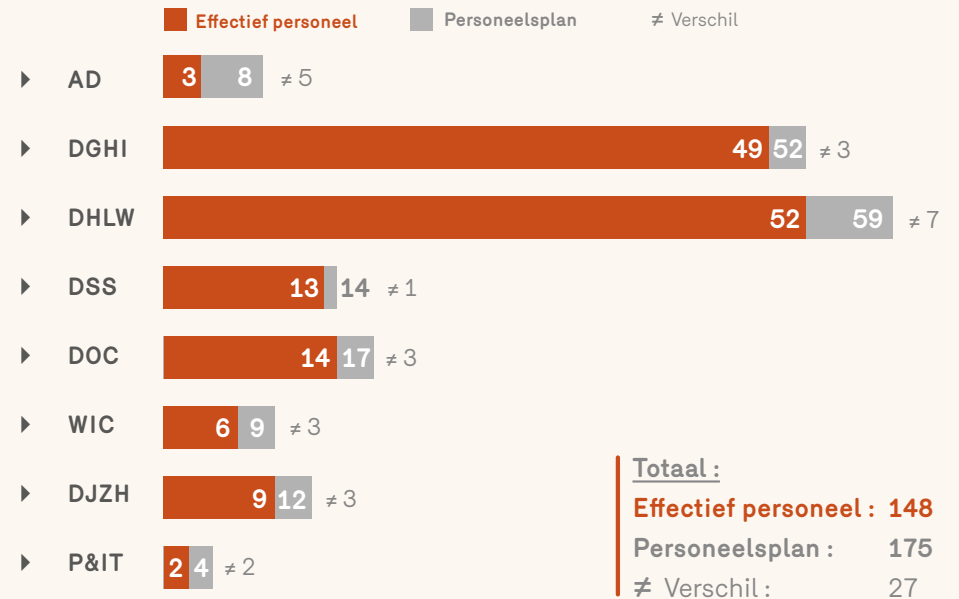
2.1.1 Organogram



2.1.2 Personeelsplan op 31 december 2023

Op 31 december 2023 telde Brussel Huisvesting 148 personeelsleden. Het personeelsplan voorziet in 175 personeelsleden en dus is dit plan voor 85% verwezenlijkt.

→ De 148 personeelsleden zijn als volgt over de administratieve eenheden verdeeld:



Lay out en illustraties:

Cel communicatie, Brussel Huisvesting

© Fotocredits : AdobeStock

© Brussel Huisvesting

Alle rechten voorbehouden

Meer informatie over

Brussel Huisvesting op:

www.huisvesting.brussels

Activiteitenverslag 2023

Brussel, juni 2024



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Sint-Lazarusplein 2 • 1035 Brussel
T +32 (0)800 40 400

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels