BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

# Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie Activiteitenverslag 2016

## *Inleiding*

De rol en de opdracht van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie worden nader bepaald in Titel III, hoofdstuk 1 van de Huisvestingscode, "Verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen"[1].

De categorieën van normen worden gedefinieerd in artikel 4 en hun inhoud werd vastgesteld door de Regering[2].

Artikel 5 bepaalt: "*Niemand mag een woning te huur stellen of verhuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting*"; hetzelfde artikel stelt een systeem vast van algemeen verbod op de verhuur van niet-conforme woningen[3] of een regeling van toelating van verhuur onder voorwaarde; beide visies zijn immers niet met elkaar in tegenspraak.

Dit begrip van voorwaardelijke toelating mag niet worden verward met de invoering van een huurvergunning, een mogelijkheid waarover lang werd gediscussieerd en die uiteindelijk werd verworpen in het kader van de parlementaire werkzaamheden, zowel in 2003 als in 2013.

Tot slot stelt artikel 6 de opdracht van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie op nauwkeurige en volledige wijze vast.

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

Terwijl de enige wijziging aan de opdracht van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie zoals gedefinieerd in artikel 6 slechts lijkt voort te vloeien uit het feit dat er rekening wordt gehouden met de afschaffing van twee procedures - conformiteitsattesten en -certificaten - dient te worden onderstreept dat de voorwaarden van tussenkomst van de Gewestelijke Inspectie grondig werden herzien, waardoor ze efficiënter zal kunnen handelen met het oog op de verbetering van de huurwoningen.

---

[1] cf. Frédéric Degives, *La lutte contre l'insalubrité : le contrôle du respect des normes de sécurité, salubrité et équipement*, in Nicolas Bernard et Aurélie Mahoux (dir.), *Le nouveau Code bruxellois du logement en débat(s)*, Brussel, Larcier, 2014.

[2] Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 september 2003 (B.S. van 19 september 2003) tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, gewijzigd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 9 maart 2006 (B.S. van 3 april 2006) en besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 15 april 2004 (B.S. van 5 mei 2004) tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen.

[3] "Krachtens artikel 5, § 1, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode mag niemand een woning te huur stellen of verhuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting op straffe van, enerzijds, een administratieve boete en, anderzijds, een verbod om de woning te blijven te huur stellen of verhuren of laten bewonen. Artikel 4 van dezelfde Code bepaalt ook dat de woningen dienen te voldoen aan deze elementaire verplichtingen van veiligheid, gezondheid en uitrusting. Deze bepalingen bekrachtigen dus een principieel verbod om een niet-conforme woning te huur te stellen of te verhuren is", RvS, 27 juni 2012, Boon, nr. 219.986.

Sinds 28 juli 2013 beschikt deze Inspectie over nieuwe instrumenten: niet-verwittiging van de verhuurder en de huurder voorafgaand aan bepaalde inspecties op eigen initiatief, verlenging van de uitvoeringstermijn van de werken, conform geachte woning, opschorting van de helft van de administratieve boete, verwittiging inzake niet-conformiteit, …

## 1) Activiteiten in 2016

Het aantal klachten is ietwat teruggelopen, zonder dat daarvoor een specifieke uitleg kan worden gegeven. Die daling liet een zeer bescheiden hervatting van de bezoeken op eigen initiatief toe.

### *a) Dossiers per procedure*

Om haar opdracht te vervullen beschikt de DGHI sinds juli 2013 over 4 procedures:

- De klacht, die voornamelijk wordt ingediend door de huurder, maar ook, in mindere mate, door de gemeenten.
- Het conformiteitscontroleattest dat enkel nog betrekking heeft op de woningen die van de DGHI niet mogen worden verhuurd en dat de verhuurder moet indienen om dit verbod op te heffen[4].
- Het initiatief, dat - zoals zijn naam aangeeft - een procedure is die de DGHI zelf lanceert, vaak op basis van informatie die ze ontvangt in het kader van klachten.
- De kennisgeving van non-conformiteit, i.e. een vorm van klacht waarover onze collega's van de Directie Huisvesting beschikken.

| **Procedures** | **2015** | **2016** |
|---|---|---|
| Klachten | 499 | 456 |
| Controleattesten | 187 | 189 |
| Initiatieven | 0 | 8 |
| **Totaal** | **688** | **653** |

Bijna 70% van de dossiers wordt ingediend via de permanenties voor onthaal en informatie van het publiek die de DGHI organiseert. Het aantal personen dat naar de permanenties komt en het aantal e-mails blijven stijgen. De gemiddelde wachttijd bij de permanenties bedraagt 14 minuten, de bedieningstijd 8 minuten. De dienstverlening gebeurt dus snel en tegelijk vindt het publiek werkelijk een luisterend oor. Dat bevestigt ook de rol van informatie en van eerstelijnsdienst van de directie.

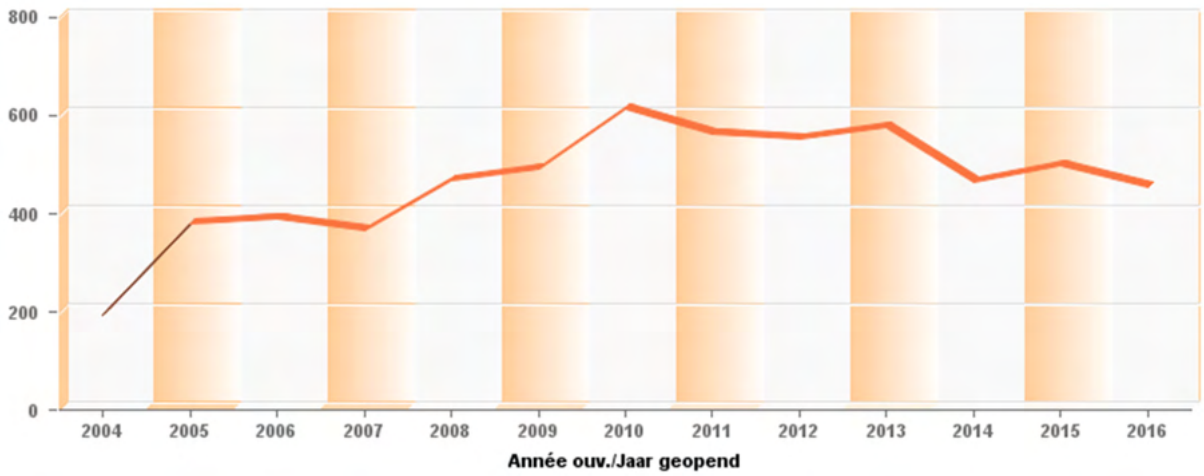
[4] Dit heeft dus niet langer betrekking op de woningen die het voorwerp zijn van een onbewoonbaarheidsbesluit van de burgemeester op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

| Contacten met het publiek | 2015 | 2016 |
|---|---|---|
| Permanenties | 1900 | 2100 |
| Telefonische oproepen | 708 | 989 |
| E-mails | 430 | 516 |

Naast deze procedures werkt de DGHI ook samen met het parket in een hoedanigheid van deskundige. In dergelijke gevallen bezorgt ze een algemeen technisch rapport aan de gerechtelijke overheid. In 2016 vonden in dat verband drie samenwerkingen plaats. Op dit vlak is de DGHI afhankelijk van de vragen van het parket. Hoewel het huidige aantal gevallen van dergelijke samenwerking laag kan lijken, is het nochtans voldoende, gelet op de middelen die moeten worden ingezet in het kader van dergelijke samenwerking. In dergelijke gevallen moet immers niet slechts één woning maar een heel gebouw worden bezocht, wat betekent dat er meerdere inspecteurs worden ingezet in het kader van één enkel dossier.

i) De klachten

Jaarlijkse klachten

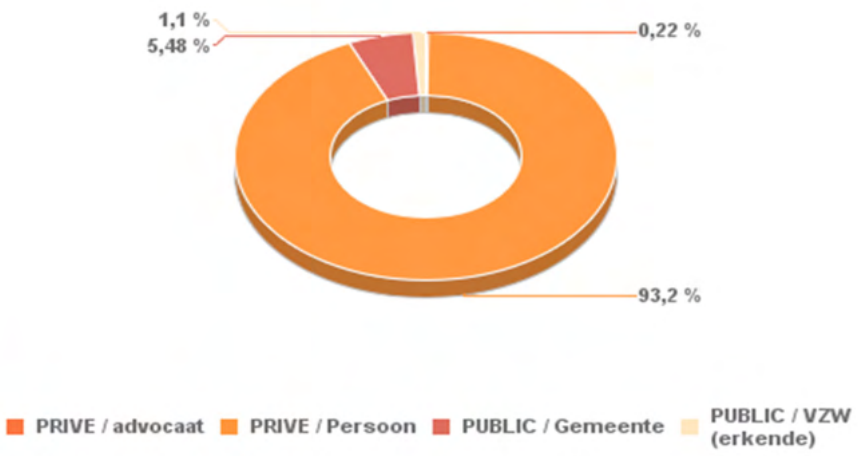



Aangezien het om een procedure gaat die derden instellen, heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie niet rechtstreeks vat op het aantal binnenkomende dossiers; we beschikken niet over informatie om deze lichte daling te verklaren.

*Klagers per categorie*

De klacht blijft de meest in het oog springende procedure waarover onze directie beschikt om haar opdracht te vervullen. Terwijl gemiddeld 80% van de klachten werd ingediend door huurders, wat overeenstemt met een van de initiële doelstellingen van de Code, die hun een hoofdrol wilde toewijzen, is dit percentage in 2015 gestegen tot 94%. Dit fenomeen zet zich in 2016 verder door.

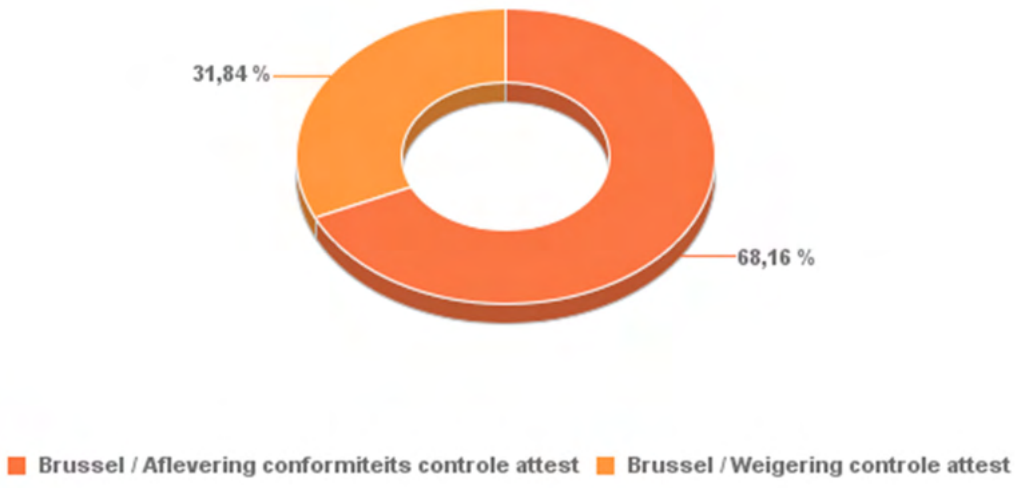
Verdeling van de klagers in 2016



ii) Het conformiteitscontroleattest

De conformiteitscontroleattesten lijken opnieuw op kruissnelheid te zijn gekomen, met een bijna perfect status quo van 187 ingediende aanvragen in 2015 en 189 in 2016.

Verdeling van de beslissingen in 2016




Ook de verdeling van de beslissingen blijft stabiel: 64% van de attesten werd afgegeven (-2%) en 36% werd geweigerd (+5%), vaak als gevolg van een vroegtijdige aanvraag. De DGHI heeft dus 111 verbodsbepalingen inzake tehuurstelling opgeheven, i.e. 50% van de verbodsbepalingen die in 2015 werden uitgesproken. Aldus vervult ze wel degelijk haar opdracht van verbetering van de kwaliteit van de huurwoningen.

iii) Het bezoek op eigen initiatief

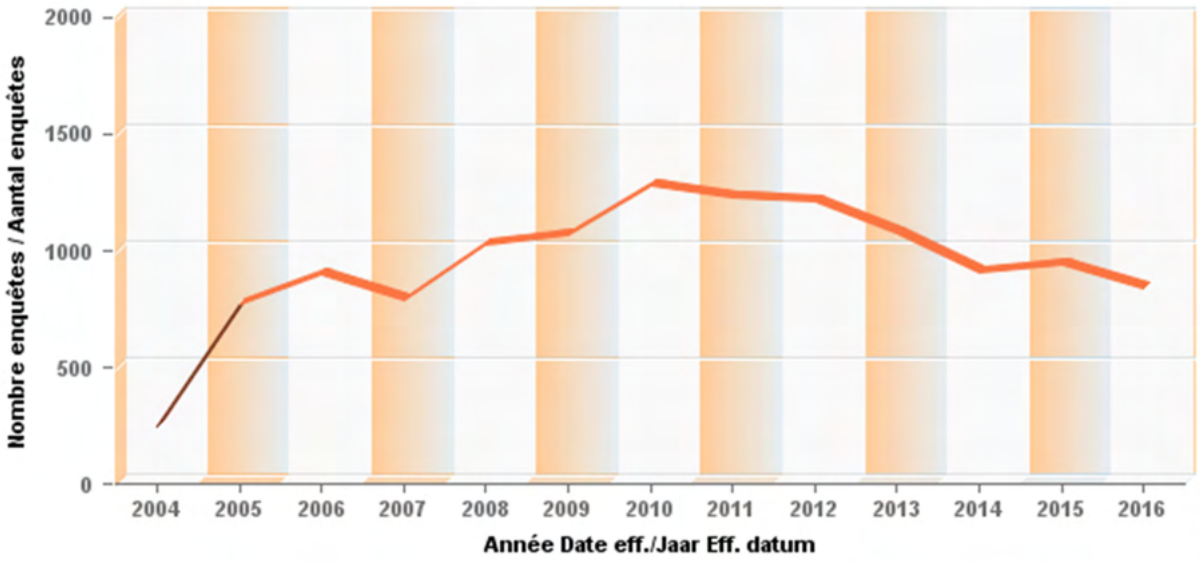
Het aantal bezoeken op eigen initiatief is op onregelmatige wijze geëvolueerd; hun aantal is afhankelijk van de situaties die in het kader van andere procedures worden vastgesteld.

Tijdens de vorige legislatuur was er een herstructurering bij de directie Huisvesting; het aantal onderzoekscellen werd teruggebracht van drie tot twee, met in totaal 7 inspecteurs. Dit had gevolgen voor het aantal inspecties op eigen initiatief, dat daalde van 31 dossiers in 2013 tot 0 in 2015. Overigens krijgen inspecties als gevolg van klachten voorrang. In 2016 liet de daling van het klachtenvolume een heel lichte hervatting van deze bezoeken toe.

*b) Onderzoeken*

In het kader van de verschillende dossiers hebben de inspecteurs in 2016 meer dan 839 onderzoeken gevoerd; er is dus een grote stabiliteit ten opzichte van 2015.

Aantal jaarlijkse onderzoeken




Deze onderzoeken beginnen met de verzending van een aangetekend schrijven naar de verhuurder, de huurder en in voorkomend geval de klager; in dat schrijven worden meer bepaald de datum en het tijdstip van de inspectie vermeld. Terwijl de huurder of zijn lasthebber aanwezig dient te zijn, geldt dit niet voor de verhuurder, behalve in het kader van de conformiteitscontroleattesten.

De inspecties worden steeds uitgevoerd door twee inspecteurs. Alle normen worden gecontroleerd, ongeacht de reden van opening van het dossier; er worden foto's genomen als geheugensteuntje, er worden aantekeningen gemaakt en er wordt ook een beknopte plattegrond van de plaatsen getekend.

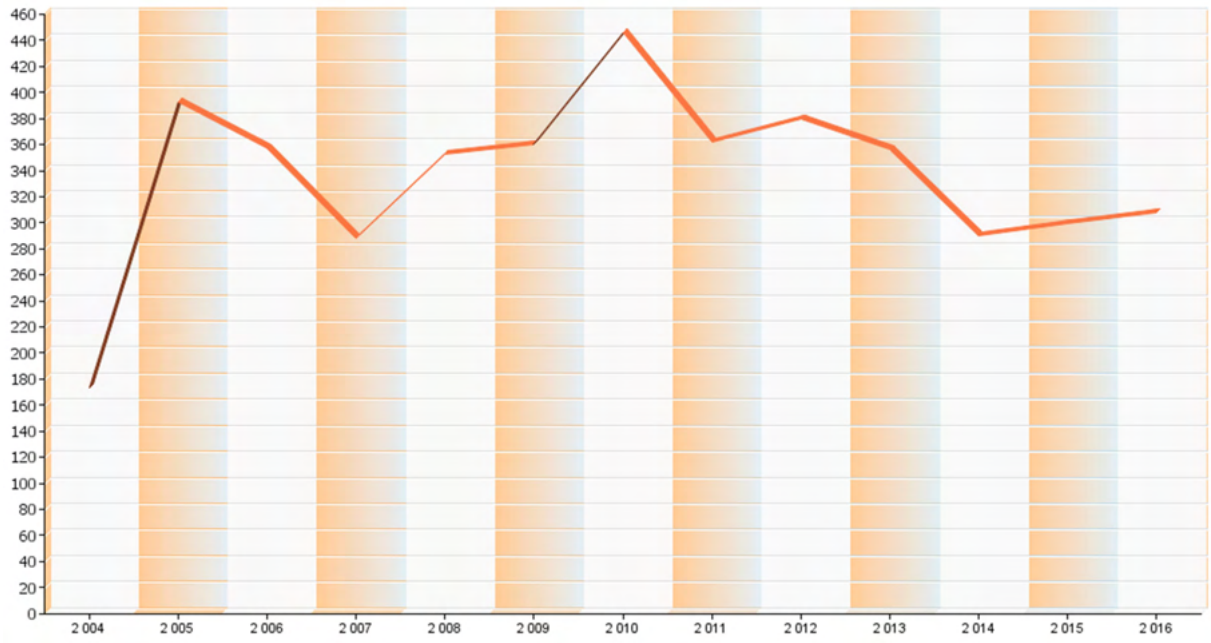
*c) Beslissingen*

Met uitzondering van het conformiteitscontroleattest, i.e. een binaire procedure (het wordt al dan niet afgeleverd), kunnen alle officiële procedures aanleiding geven tot de volgende beslissingen:

i) Ingebrekestellingen

308 ingebrekestellingen werden betekend in 2016, i.e. een lichte stijging in vergelijking met 2014, zoals duidelijk blijkt uit de grafiek. Slechts 6% (+1%) van deze ingebrekestellingen gaf aanleiding tot een verzoek om de termijn te verlengen; dergelijke verzoeken werden aanvaard in 65% van de gevallen. Deze nieuwe regeling blijft dus nog altijd in grote mate onbekend bij de verhuurders; haar weerslag op het niveau van uitvoering van de werken en de impact van de mogelijkheid om de initiële termijn te verlengen, kunnen vandaag bijgevolg slechts marginaal zijn.

Jaarlijkse ingebrekestellingen



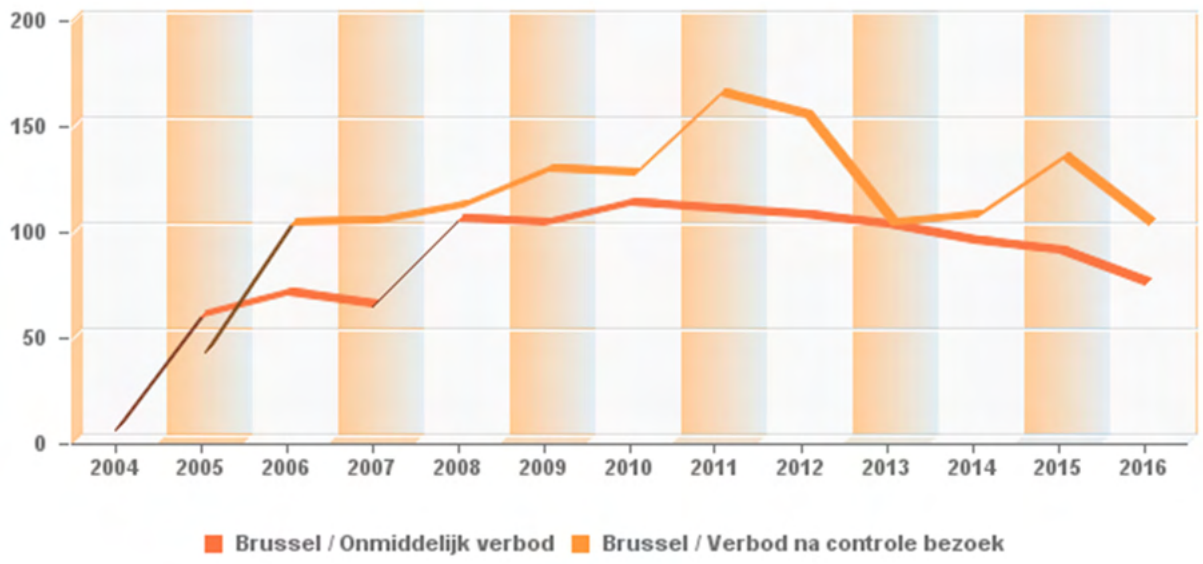
ii) Het verbod om het goed te verhuren

Een verbod om het goed te verhuren kan:

- ofwel onmiddellijk worden opgelegd, indien de staat waarin de woning verkeert, een dreigend gevaar vormt voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners,
- ofwel worden opgelegd na een nieuwe inspectie, wanneer de woning die het voorwerp is van een ingebrekestelling, op het einde van de termijn nog steeds niet conform is,
- ofwel worden opgelegd indien de verhuurder zich verzet tegen de inspectie.

In 2016 heeft de DGHI 76 onmiddellijke verbodsbepalingen opgelegd (-19), 101 verbodsbepalingen na een nieuwe inspectie (-27) en 6 wegens weigering vanwege de verhuurder om toegang te bieden (+4), i.e. een totale terugval met bijna 20%.

Jaarlijkse verbodsbepalingen




iii) Conforme woningen

149 (+23) woningen werden conform verklaard nadat ze het voorwerp waren geweest van een ingebrekestelling.

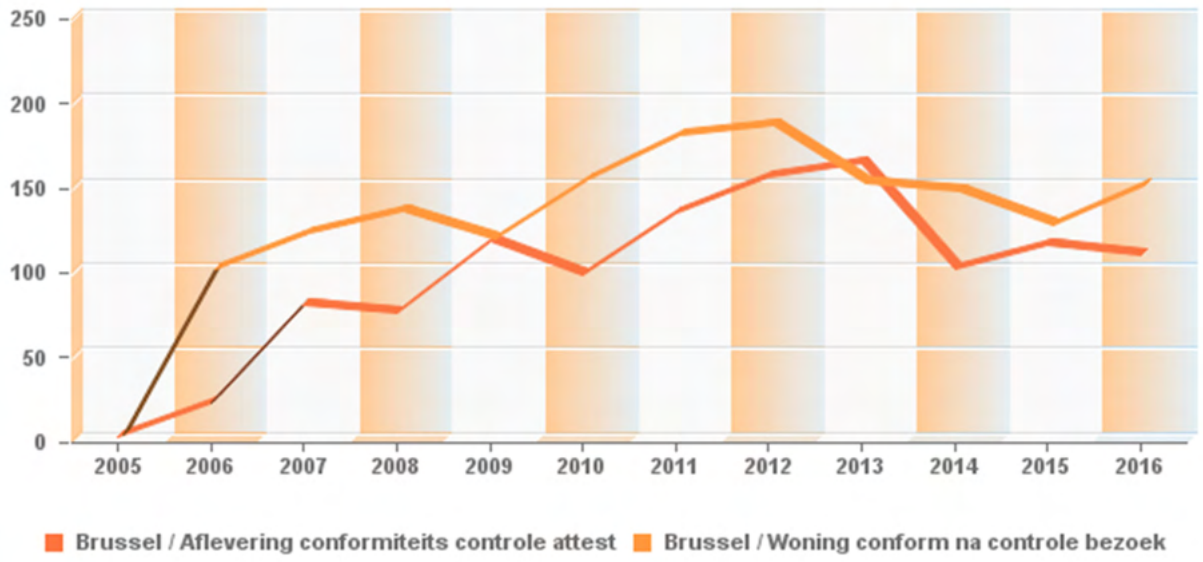
Geen enkele woning werd geacht conform te zijn, zoals de Code voortaan toelaat. Wellicht mogen we ons verheugen, ook al lijkt dat paradoxaal, over het feit dat er weinig gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid. Enerzijds heeft de aanzienlijke verlenging van de termijn van ingebrekestelling (van acht

tot twaalf maanden) immers toegelaten die situaties te elimineren waarbij de werken weliswaar zeer goed waren gevorderd, maar nog niet volledig waren uitgevoerd. Dergelijke situaties gaven aanleiding tot een verbod dat niet in verhouding leek te staan tot de nog steeds aanwezige tekortkomingen.

Anderzijds zijn situaties waarbij de vastgestelde tekortkomingen van geringe omvang zijn en enkel kunnen worden verholpen door de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot het te verwezenlijken doel, zeer zeldzaam.

Indien we het aantal woningen die na een nieuwe inspectie conform zijn, optellen met de conformiteitscontroleattesten, dan stellen we vast dat de DGHI een groter aantal conforme woningen opnieuw op de markt brengt dan dat ze er weghaalt via een verbod om de betrokken woning te verhuren (260 conforme woningen tegen 183 verbodsbepalingen).

Conforme woningen en jaarlijkse controleattesten




iv) Administratieve boetes

Een boete van € 2.000 (€ 3.000 vóór juli 2013) tot € 25.000 kan een ingebrekestelling of een onmiddellijk verbod op verhuur bestraffen. In dit laatste geval wordt de boete stelselmatig opgelegd, op enkele zeer zeldzame uitzonderingen na.

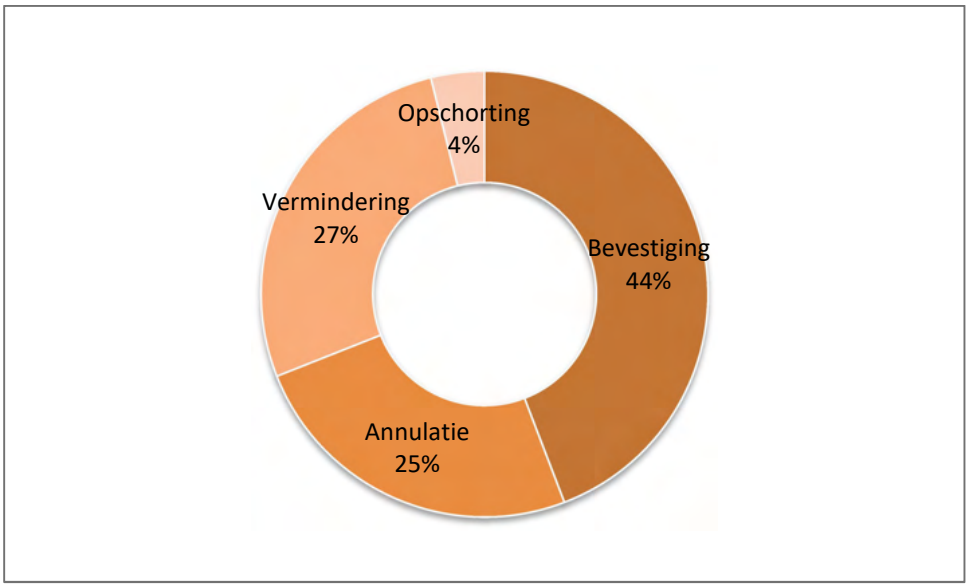
Na het verhoor van de verhuurder kan de boete worden gehandhaafd, voor de helft worden opgeschort, verminderd of geannuleerd. De opschorting is een nieuwe beslissing die bestaat sinds de wijziging die in 2013 werd doorgevoerd; ze heeft tot doel verhuurders ertoe te bewegen hun goederen te renoveren en beschermt tegelijk de financiële middelen die de verhuurders voor dergelijke renovatie kunnen aanwenden. Het is tevens, potentieel, een zwaard van Damocles dat tijdens de periode van ingebrekestelling wordt behouden.

De boetes worden berekend op basis van een barema dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie vanaf haar oprichting heeft vastgesteld. Afhankelijk van hun aard en ernst wordt aan de vastgestelde gebreken een "score" toegekend, tekortkoming per tekortkoming, voor een bedrag van 0, 200, 800 of 4.000 euro. We geven een voorbeeld: de aanwezigheid van een stopcontact op minder dan 15 cm van de vloer evenals de aanwezigheid van een onbeschermde messschakelaar, onder spanning en met aanrakingsgevaar, vormen beide een gebrek ten aanzien van de vereiste van de veiligheid van de installaties. Alle verhuurders aan wie een voorlopige administratieve boete wordt betekend, krijgen kennis van deze berekeningswijze.

Hoewel de Code niet voorzag en nog steeds niet voorziet in een barema, biedt een dergelijk barema een kader voor de discretionaire bevoegdheid van de leidende ambtenaar en laat het toe de beginselen van evenredigheid, billijkheid en voorzienbaarheid in acht te nemen; zijn bestaan en gebruik werden meermaals bekrachtigd door de Raad van State[5].

154 hoorzittingen vonden plaats in 2016, goed voor een totaal bedrag aan voorlopige boetes van € 948.730, i.e. een gemiddeld bedrag van € 6.160. Er werden 105 beslissingen genomen, goed voor een totaal bedrag van € 477.750 of een gemiddeld boetebedrag van € 4.550.

Verdeling per type beslissing na afloop van de hoorzitting




Het aantal en het bedrag van de ramingen van boetes vormen slechts een onvolledig overzicht van de situaties waarmee de medewerkers te maken krijgen; de toepassing van het barema houdt geen rekening - en mag dat overigens niet doen - met de context, die immers alleen kan worden beoordeeld tijdens de hoorzittingen.

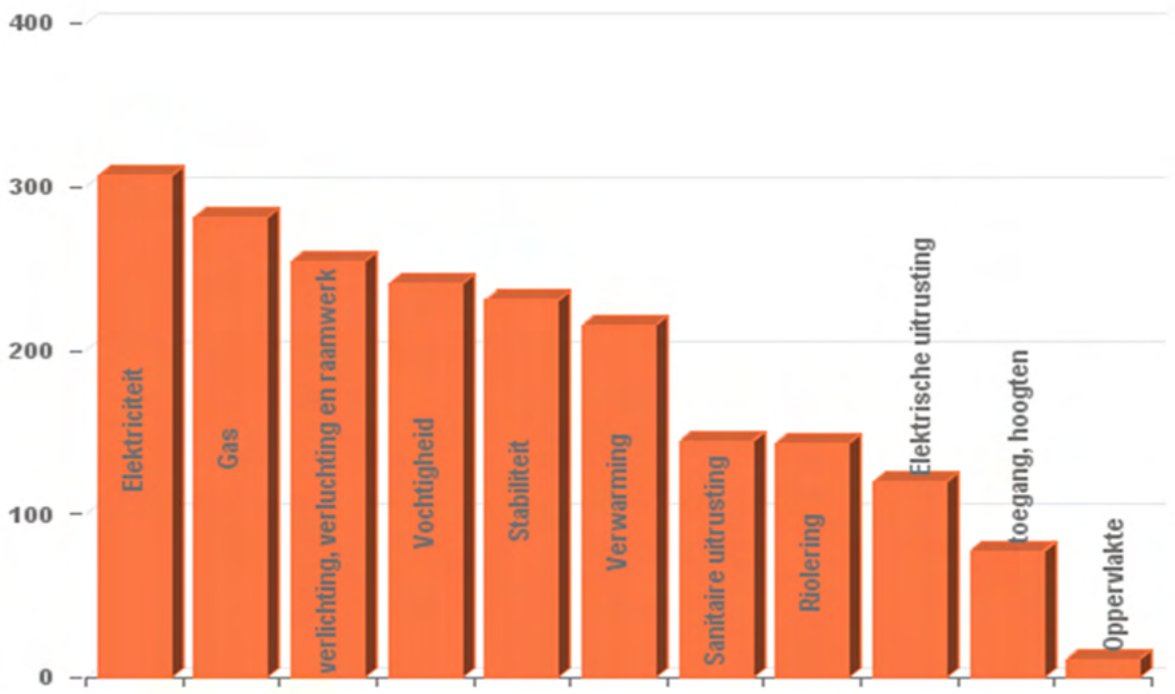
[5] zie bijvoorbeeld RvS(VI), 10 juni 2008, Aydin, nr. 184.041 of RvS (VI), 10 oktober 2010, de Fays, nr. 220.933.

Jaarlijkse ramingen van boetes

Het ontvangen bedrag van de boetes moet niet overeenstemmen met het bedrag van de opgelegde boetes. Verhuurders mogen de betaling van die boetes immers spreiden, en die spreiding wordt overigens uitdrukkelijk vermeld en georganiseerd in de nieuwe wetgeving van 2013. Die nieuwe wetgeving stelt de maximale duur van spreiding vast op 5 jaar. Onze directie ontvangt de opbrengst van haar boetes dus nog vele jaren nadat ze definitief zijn betekend. 80% van de boetes wordt op deze wijze betaald.

*d) Aard van de vastgestelde tekortkomingen*

Tekortkomingen 2016




De ernstige tekortkomingen zijn elk jaar opnieuw dezelfde. Ze hebben te maken met de niet-conformiteit van de installaties voor elektriciteit (15%) en gas (13%); dit laatste punt omvat de risico's van vergiftiging door koolstofmonoxide. Daarna komen de gebreken op het vlak van verlichting en verluchting (12%) en vochtigheid (11%); beide problematieken staan vaak met elkaar in verband.

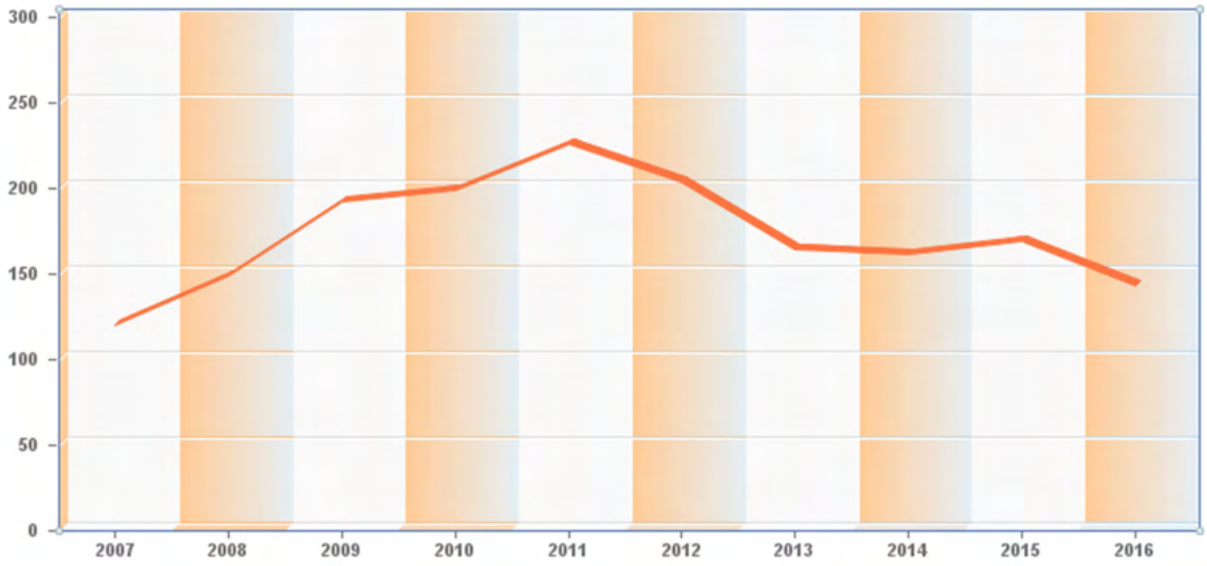
Op te merken valt dat weinig tekortkomingen betrekking hebben op de oppervlakte van de woning (minder dan 1%). De normen zijn laag, maar houden bovendien rekening met de gezinssamenstelling op het ogenblik van aanvang van de verhuring, niet met het tijdstip van de inspectie. Het is dus duidelijk dat de DGHI niet de aangewezen speler is om problemen van overbevolking te behandelen.

*e) Sociale dossiers*

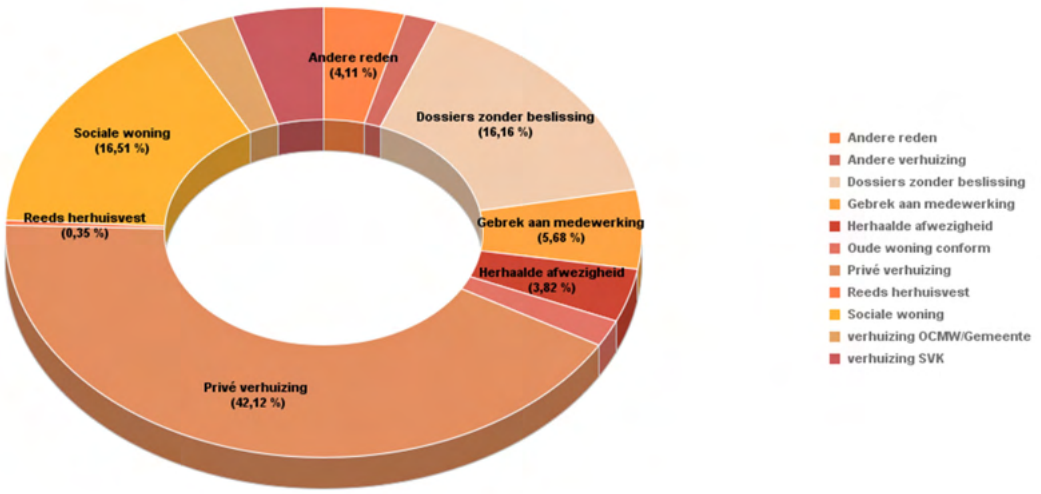
Zoals tijdens de voorgaande jaren heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie de beide opdrachten uitgevoerd die de Code haar toevertrouwt, i.e. de toekenning van vijf extra voorkeurrechten om recht te hebben op een sociale woning en de toekenning van de tussenkomst in de verhuis- en installatiekosten en van een huurtoelage (artikel 11).

Vanaf oktober kon de Gewestelijke Huisvestingsinspectie weer individuele sociale begeleiding bieden aan alle personen van wie de woning het voorwerp was van een verbod op tehuurstelling dat door deze Inspectie werd uitgesproken. Het aantal personeelsleden van de sociale cel is in september 2016 van 2 naar 4 personeelsleden gegaan. Die personeelsbezetting is evenwel onvoldoende, en de cel dreigt de hulp die ze biedt te moeten prioriteren naargelang de ernst van de toestand als twee betrekkingen oningevuld blijven.

Jaarlijkse sociale dossiers



Verdeling van de beslissingen in 2004-2016

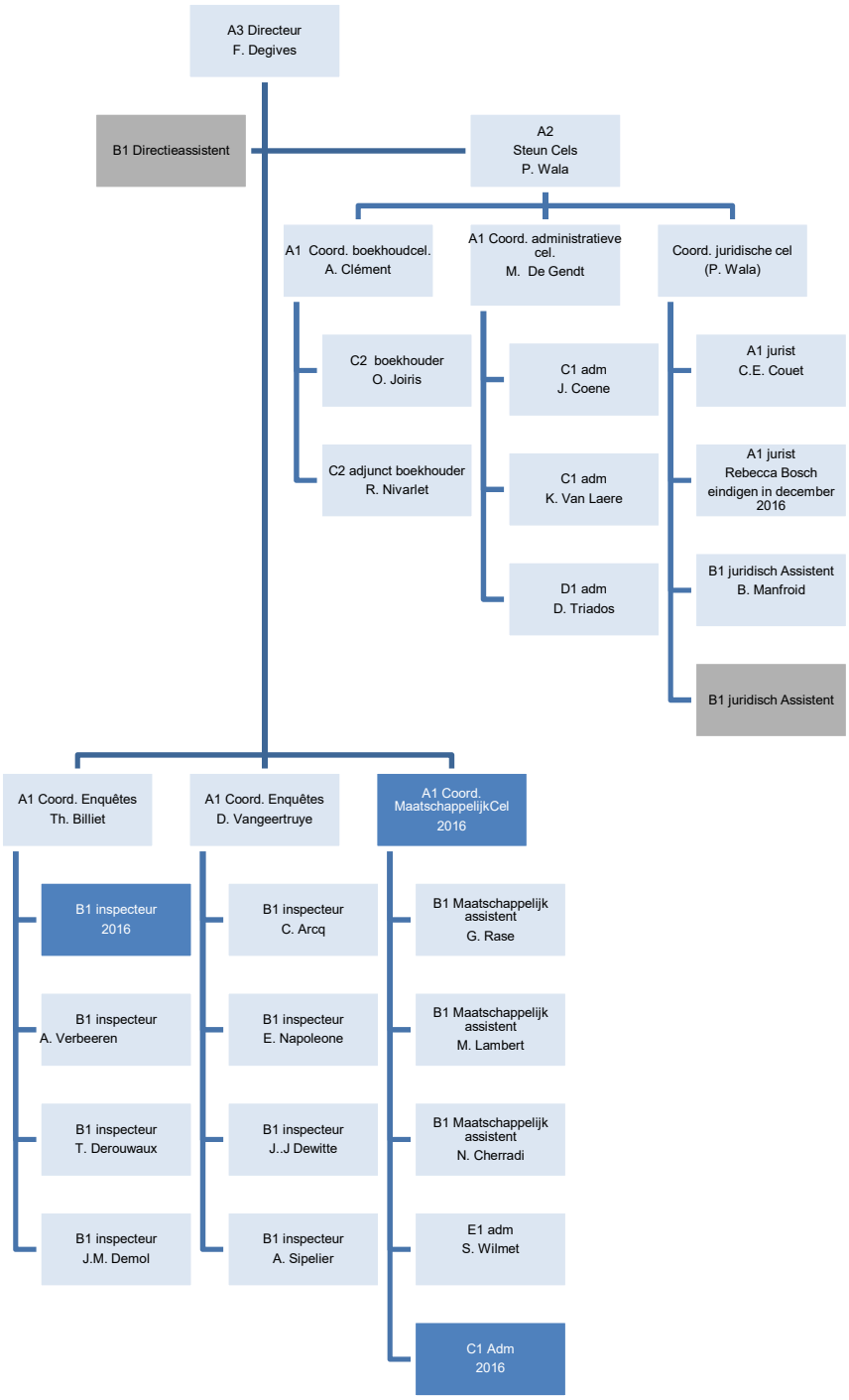



In 2016 kregen 73 nieuwe gezinnen een toelage in het kader van het Gewestelijke Solidariteitsfonds.

In 2016 werd een bedrag van € 343.507 gebruikt voor de betaling van de tussenkomsten zoals bedoeld in artikel 11 van de Code (€ 371.917 in 2015).

# Bijlagen

## Organogram van de DGHI op 31 december 2016



Gegevens 1 juli 2004 – 31 december 2016

Dossiers per procedure en per jaar van opening

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Attest** | 208 | 946 | 7 235 | 649 | 371 | 677 | 787 | 608 | 2 673 | 406 | | | | **14 560** |
| **Bewijs** | 83 | 134 | 238 | 92 | 96 | 69 | 111 | 102 | 99 | 32 | | | | **1 056** |
| **Controle** | | 8 | 85 | 112 | 139 | 162 | 176 | 238 | 233 | 219 | 188 | 187 | 189 | **1 936** |
| **Openbaar beheer** | | | | | | | | | | | 2 | | 1 | **3** |
| **Initiatief** | 23 | 85 | 107 | 39 | 71 | 50 | 126 | 35 | 89 | 58 | 16 | | 8 | **707** |
| **Parketactie** | | | | | | | | | | | 4 | 6 | 3 | **13** |
| **Klacht** | 195 | 382 | 390 | 367 | 467 | 493 | 613 | 564 | 552 | 577 | 466 | 499 | 456 | **6 021** |
| **Totaal** | **509** | **1 555** | **8 055** | **1 259** | **1 144** | **1 451** | **1 813** | **1 547** | **3 646** | **1 292** | **676** | **692** | **657** | **24 296** |

Beslissingen per procedure en per jaar van verzending

| Procedures | beslissingen | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Controleattesten | Weigering controle attest | | | 27 | 29 | 56 | 31 | 60 | 76 | 62 | 45 | 52 | 54 | 63 | **555** |
| | Aflevering conformiteits controle attest | | 3 | 23 | 81 | 76 | 119 | 99 | 135 | 157 | 165 | 103 | 117 | 111 | **1 188** |
| **Controleattesten** | **Totaal** | | **3** | **50** | **110** | **132** | **150** | **159** | **211** | **219** | **210** | **154** | **171** | **174** | **1 743** |
| Initiatieven | Verbod na controle bezoek | | | 2 | 19 | 10 | 11 | 5 | 20 | 3 | | 5 | | | **75** |
| | Onmiddellijk verbod | | 14 | 20 | 12 | 23 | 14 | 25 | 19 | 8 | 17 | 10 | | | **162** |
| | Woning conform na controle bezoek | | | 21 | 16 | 10 | 6 | 5 | 16 | 1 | 2 | 2 | 7 | | **86** |
| | Ingebrekestelling | 11 | 46 | 24 | 29 | 24 | 11 | 37 | 9 | 8 | 13 | 4 | | | **216** |
| | Zonder gevolg | 2 | 28 | 27 | 25 | 20 | 16 | 20 | 5 | 5 | 11 | 7 | 5 | | **171** |
| | Zonder gevolg na controle bezoek | | 8 | 5 | 3 | 7 | 7 | 8 | 4 | 1 | 2 | 7 | | | **52** |
| **Initiatieven** | **Totaal** | **13** | **96** | **99** | **104** | **94** | **65** | **100** | **73** | **26** | **45** | **35** | **12** | | **762** |
| Klachten | Verbod na controle bezoek | | 30 | 81 | 73 | 94 | 106 | 113 | 124 | 140 | 98 | 100 | 132 | 101 | **1 192** |
| | Onmiddelijk verbod | 6 | 43 | 48 | 52 | 77 | 84 | 81 | 86 | 97 | 82 | 85 | 90 | 75 | **906** |
| | Woning conform na controle bezoek | | 2 | 78 | 105 | 124 | 111 | 147 | 163 | 184 | 148 | 143 | 119 | 149 | **1 473** |
| | Ingebrekestelling | 87 | 260 | 249 | 238 | 266 | 322 | 327 | 315 | 325 | 337 | 286 | 299 | 308 | **3 619** |
| | Zonder gevolg | 13 | 21 | 50 | 53 | 78 | 128 | 105 | 133 | 105 | 127 | 80 | 40 | 34 | **967** |
| **Klachten** | **Totaal** | **106** | **356** | **506** | **521** | **639** | **751** | **773** | **821** | **851** | **792** | **694** | **680** | **667** | **8 157** |
| **Totaal** | | **119** | **455** | **655** | **735** | **865** | **966** | **1 032** | **1 105** | **1 096** | **1 047** | **883** | **863** | **841** | **10 662** |