



BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie Activiteitenverslag 2017





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".

De categorieën van normen worden gedefinieerd in artikel 4 en de inhoud ervan werd vastgesteld door de Regering¹.

Artikel 6 stelt 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 [...]".

In het afgelopen jaar heeft de DGHI een nieuw proces helpen uitwerken: een label voor studentenwoningen. Het gaat om een bijzondere tool, die bovenop de klassieke controle van de vereisten, toelaat andere aspecten te garanderen voor de verhuring van dit type goed, zoals een specifieke huurovereenkomst of de aanwezigheid van andere comfortaspecten (wifi, afstand van de schoolgebouwen, fietsparking, ...). De invoering van deze nieuwe tool zal de aanwerving van nieuwe personeelsleden vereisen.

1) Activiteiten in 2017

Het aantal klachten en aanvragen van conformiteitscontroleattesten is gestegen, vooral tijdens het eerste en vierde kwartaal voor de klachten, omdat het weer dan het slechtst is. Die stijging heeft het aantal bezoeken op eigen initiatief beperkt tot een matig niveau.

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.

¹ 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.



- 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 heffen².
- 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	2016	2017
Klachten	456	488
Controleattesten	188	208
Initiatieven	8	3
Totaal	652	699

60% 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 telefonische oproepen en e-mails blijven vrij stabiel. De gemiddelde wachttijd bij de permanenties bedraagt 15 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.

Contacten met het publiek	2016	2017
Permanenties	2100	2000
Telefonische oproepen	989	921
E-mails	516	497

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 2017 werd er enkel af en toe om informatie gevraagd. Op dit vlak is de DGHI afhankelijk van de vragen van het parket.

In 2017 is de DGHI ook tussengekomen voor technische rapporten in het kader van twee dossiers inzake openbaar beheer.

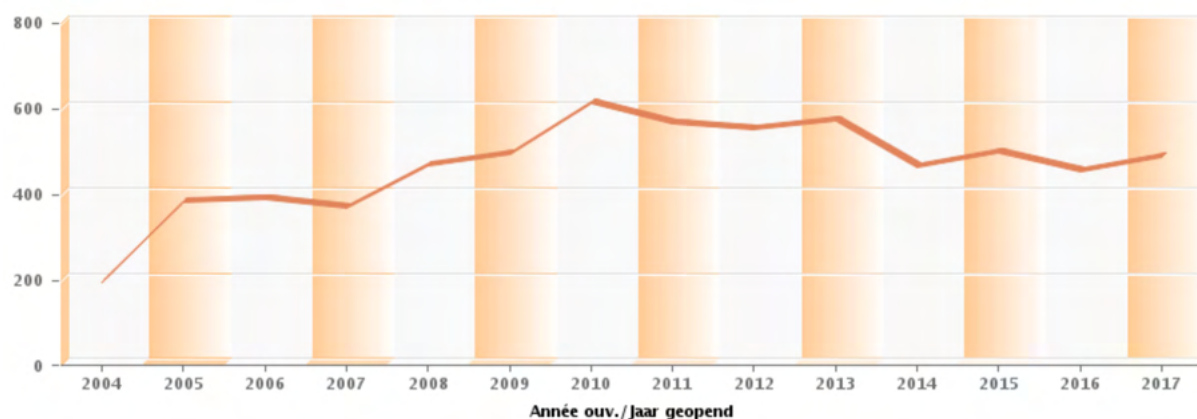
² Dit heeft dus niet langer betrekking op de woningen die het voorwerp zijn van een onbewoonbaarheidsbesluit van de burgemeester op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.



i) De klachten

De klachten

Jaarlijkse klachten

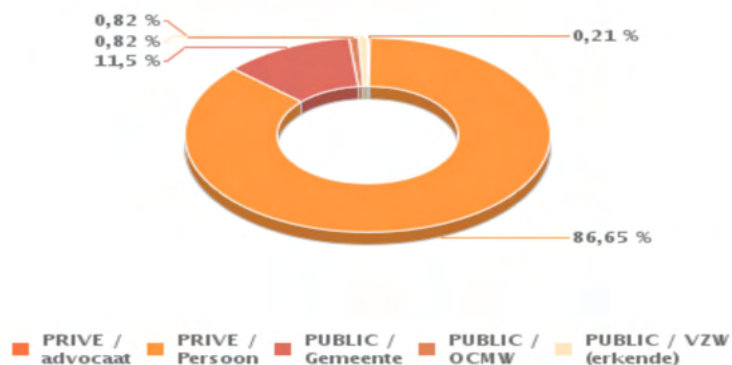


Aangezien het om een procedure gaat die derden instellen, heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie niet rechtstreeks vat op het aantal binnenkomende dossiers; we beschikken niet over informatie om deze lichte stijging te verklaren.

Klagers per categorie

De klacht blijft de meest in het oog springende procedure waarover onze directie beschikt om haar opdracht te vervullen. De grote meerderheid van de klachten werd ingediend door huurders, wat overeenstemt met een van de initiële doelstellingen van de Code, die hun een hoofdrol wilde toewijzen. In 2017 zijn de gemeentelijke klachten opnieuw toegenomen; ze zijn verdubbeld ten opzichte van 2016. Ook de OCMW's laten schuchter van zich horen. Met bijkomende menselijke middelen zou de DGHI dit kunnen aanmoedigen.

Verdeling van de klagers in 2017

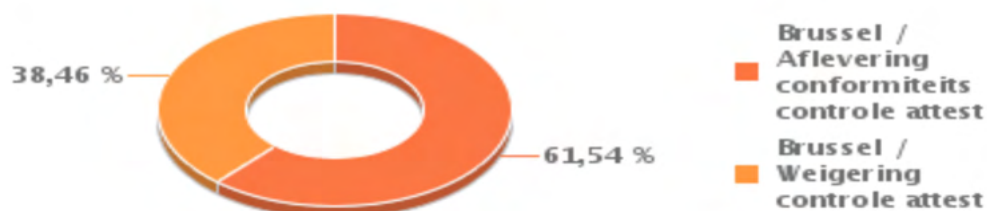




ii) Het conformiteitscontroleattest

Het aantal conformiteitscontroleattesten is met 10% gestegen in 2017. Die vooruitgang hangt waarschijnlijk samen met de stijging van het aantal tehuurstellingsverboden.

Verdeling van de beslissingen in 2017



Ook de verdeling van de beslissingen blijft stabiel: 61% van de attesten werd afgegeven (-3%) en 38% werd geweigerd (+2%), vaak als gevolg van een vroegtijdige aanvraag. De DGHI heeft dus 126 verbodsbepalingen inzake tehuurstelling opgeheven, i.e. zowat 70% van de verbodsbepalingen die in 2016 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 blijven op onregelmatige wijze evolueren; hun aantal is onder meer 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, aangezien inspecties als gevolg van klachten voorrang krijgen. In 2016 liet de daling van het klachtenvolume een heel lichte hervatting van deze bezoeken toe. In 2017 heeft de toename van het

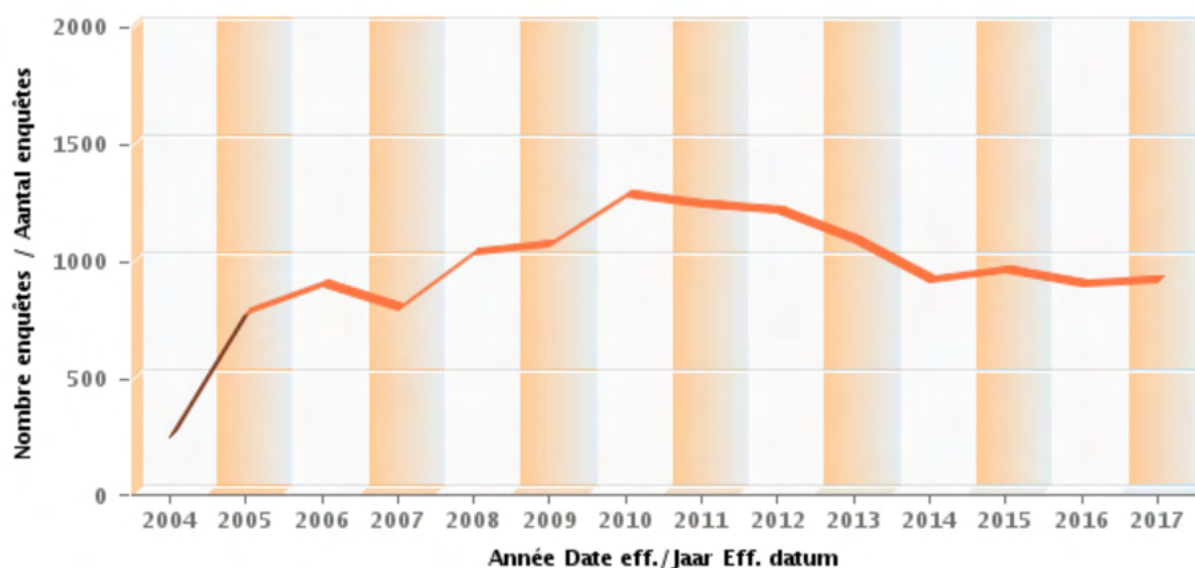


klachtenvolume en het aantal aanvragen van conformiteitscontroleattesten deze hervatting bijna tot nul herleid (terugval van acht naar drie dossiers). Toch wekt de komst van een achtste inspecteur in september 2017 de hoop op een hervatting in 2018.

b) Onderzoeken

In 2017 hebben de inspecteurs het kader van de verschillende dossiers 916 onderzoeken gevoerd; er is dus een grote stabiliteit sinds 2014.

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

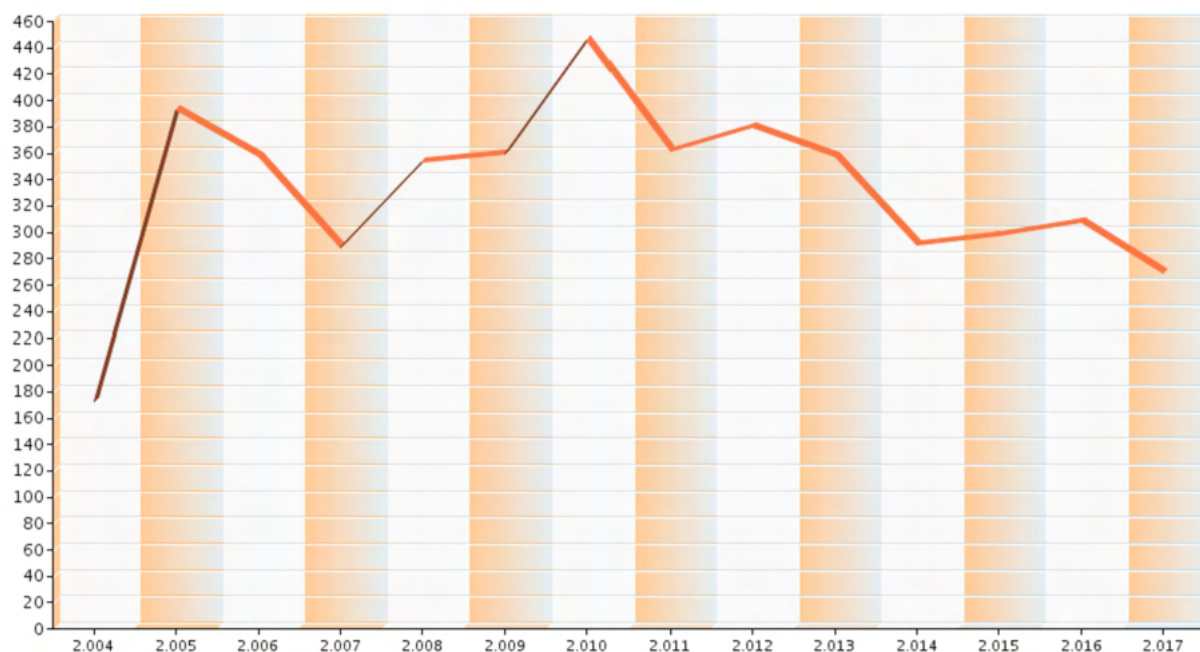
Met uitzondering van het conformiteitscontroleattest, i.e. een binaire procedure (het wordt al dan niet afgeleverd), kunnen alle officiële procedures aanleiding geven tot de volgende beslissingen:



i) Ingebrekestellingen

267 ingebrekestellingen werden betekend in 2017, i.e. een erg aanzienlijke daling in vergelijking met de drie voorafgaande jaren, zoals duidelijk blijkt uit de grafiek. Deze daling valt te verklaren door een stijging van het aantal verboden na een controlebezoek, maar voor die stijging is geen verklaring. Slechts 8% (+2%) van deze ingebrekestellingen gaf aanleiding tot een verzoek om de termijn te verlengen; dergelijke verzoeken werden aanvaard in 68% van de gevallen. Deze regeling blijft dus een randfenomeen, hoewel er een lichte toename is.

Jaarlijkse ingebrekestellingen



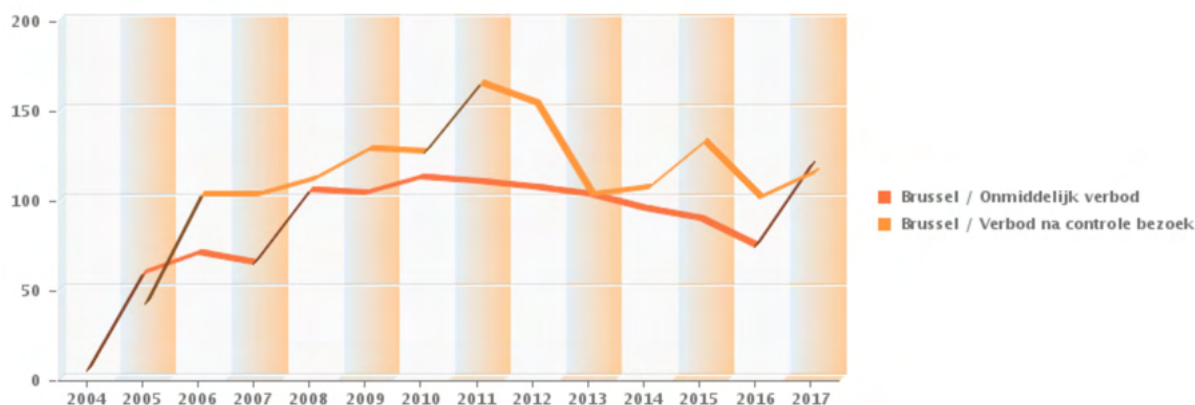
ii) Het verbod om het goed te verhuren

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 controlebezoek, 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 2017 heeft de DGHI 119 onmiddellijke verbodsbepalingen opgelegd (+43), 111 verbodsbepalingen na een nieuwe inspectie (+10) en 36 wegens weigering vanwege de verhuurder om toegang te bieden (+30), i.e. een totale toename met bijna 40%. Hoewel er geen enkele verklaring te vinden is voor de toename van het aantal verboden na een controlebezoek en wegens weigering om toegang te verlenen, kan de stijging van de onmiddellijke verbodsbepalingen wel deels verklaard worden, namelijk door de toename van het aantal klachten afkomstig van de gemeenten. Het blijft uiteraard een zorgwekkend record voor de toekomst en het kan op korte termijn leiden tot een behoefte aan meer herhuisvestingsmiddelen als de trend zich voortzet. Als het aantal verboden wegens weigering om toegang te verlenen op hetzelfde niveau blijft of zelfs stijgt in de komende jaren, zou het nuttig zijn een bijkomende sanctie te overwegen, zoals een specifieke boete, om dergelijk gedrag tegen te gaan.

Jaarlijkse verbodsbepalingen



iii) Conforme woningen

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

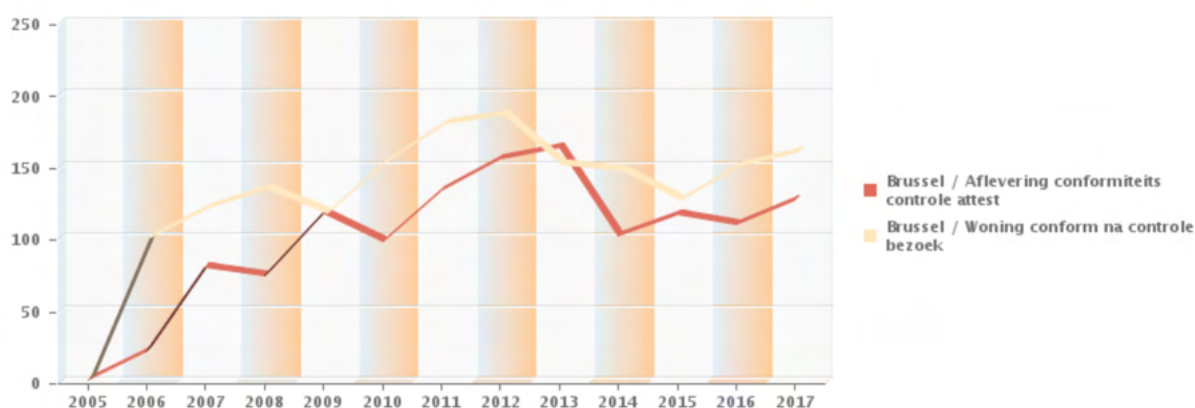


Eén woning werd geacht conform te zijn, zoals de Code voortaan toelaat. Wellicht mogen we ons verheugen, ook al lijkt dat paradoxaal, over het feit dat er weinig gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid. Enerzijds heeft de aanzienlijke verlenging van de termijn van ingebrekestelling (van acht tot 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 controlebezoek 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, en dit ondanks de zeer sterke toename van de verbodsbepalingen (286 conforme woningen tegen 256 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.

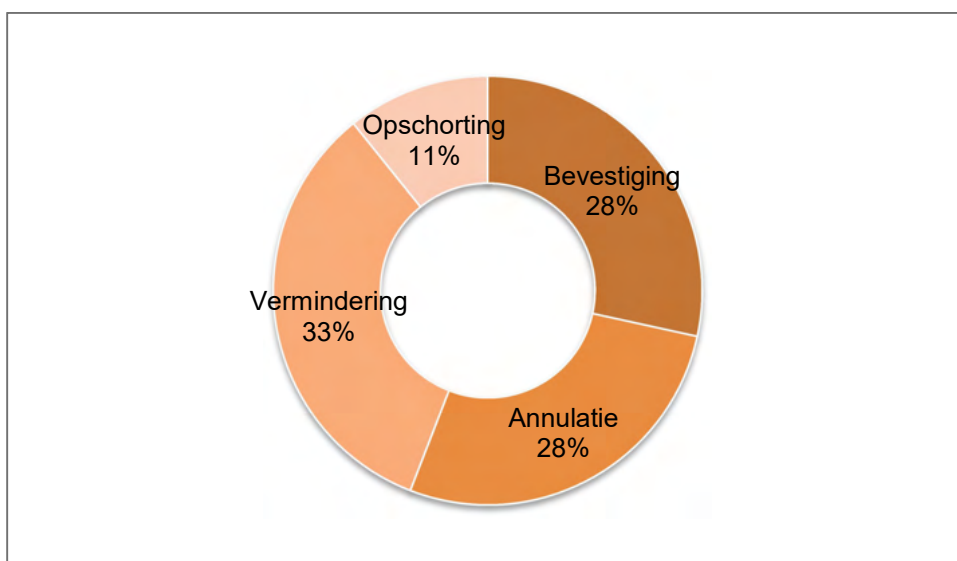


De boetes worden berekend op basis van een barema dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie vanaf haar oprichting heeft vastgelegd. Afhankelijk van hun aard en ernst wordt aan de vastgestelde gebreken een "score" toegekend, tekortkoming per tekortkoming, voor een bedrag van 0, 200, 800 of 4.000 euro. We geven een voorbeeld: de aanwezigheid van een stopcontact op minder dan 15 cm van de vloer evenals de aanwezigheid van een onbeschermd 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 voorziet 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 State³.

117 hoorzittingen vonden plaats in 2017, goed voor een totaal bedrag aan voorlopige boetes van € 864.350, i.e. een gemiddeld bedrag van € 7.390. Er werden 74 beslissingen genomen, goed voor een totaal bedrag van € 382.050 of een gemiddeld boetebedrag van € 5.160.

Verdeling per type beslissing na afloop van de hoorzitting

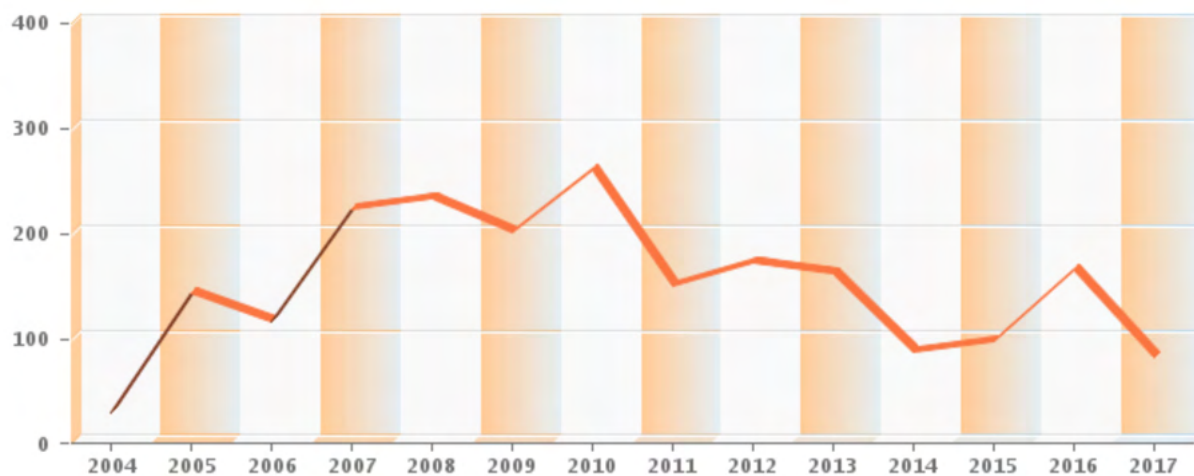


Het aantal en het bedrag van de ramingen van boetes vormen slechts een onvolledig overzicht van de situaties waarmee de medewerkers te maken krijgen; de toepassing van het barema houdt geen rekening - en mag dat overigens niet doen - met de context, die immers alleen kan worden beoordeeld tijdens de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

³ 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

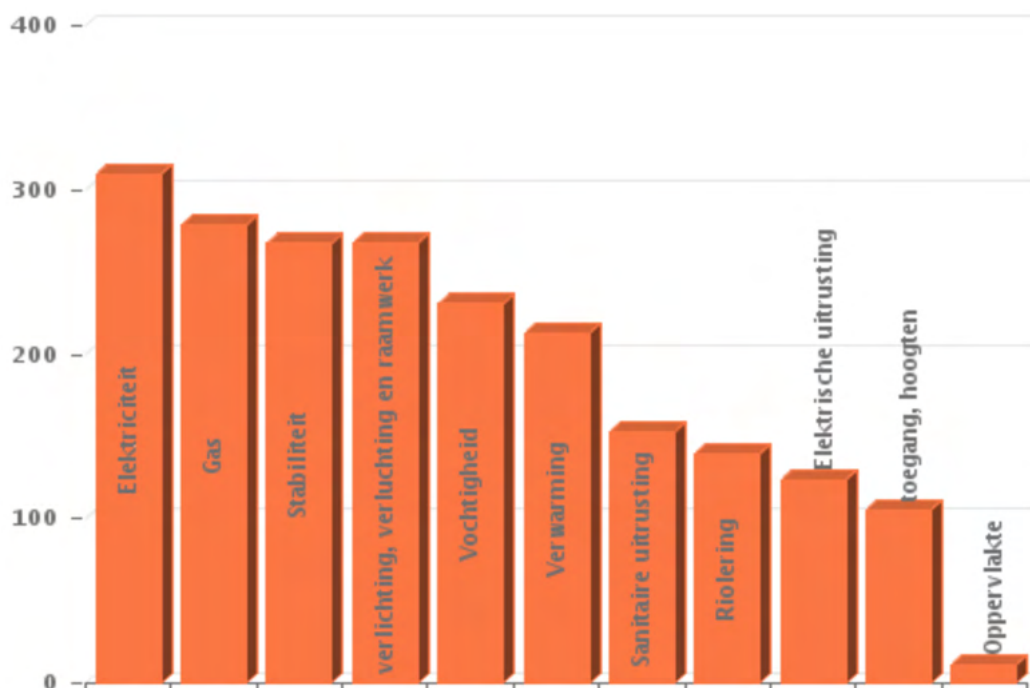


Het ontvangen bedrag van de boetes moet niet overeenstemmen met het bedrag van de opgelegde boetes. Verhuurders mogen de betaling van die boetes immers spreiden, en die spreiding wordt overigens uitdrukkelijk vermeld en georganiseerd in de nieuwe wetgeving van 2013. Die nieuwe wetgeving stelt de maximale 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 2017



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 problemen staan vaak met elkaar in verband. Tussen die twee groepen verwante gebreken komen dit jaar de stabiliteitsgebreken te staan.

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.

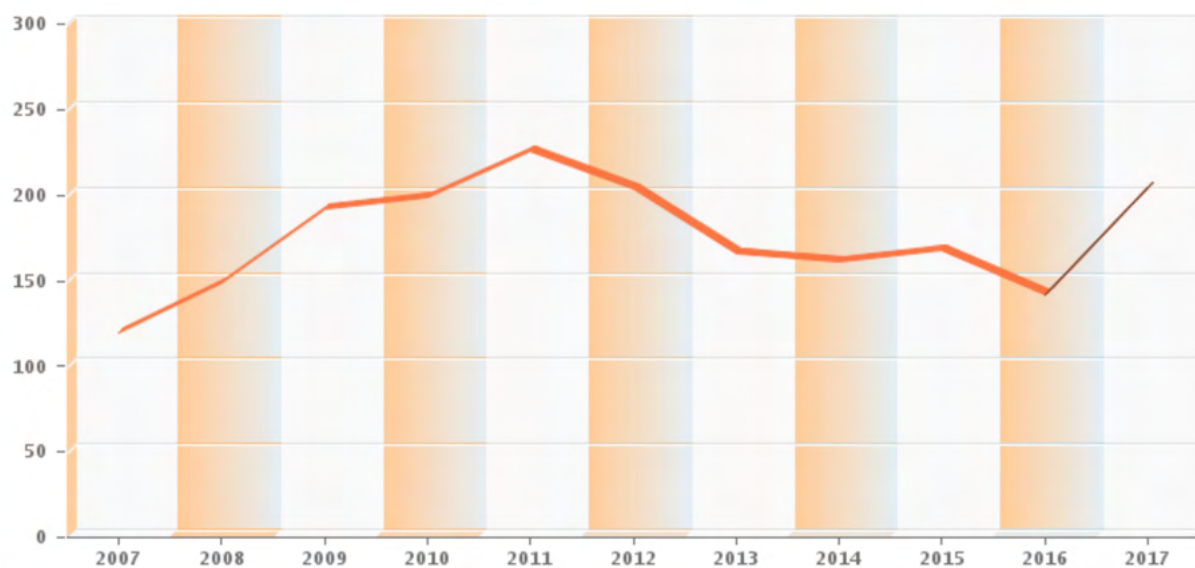
e) Sociale dossiers

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).



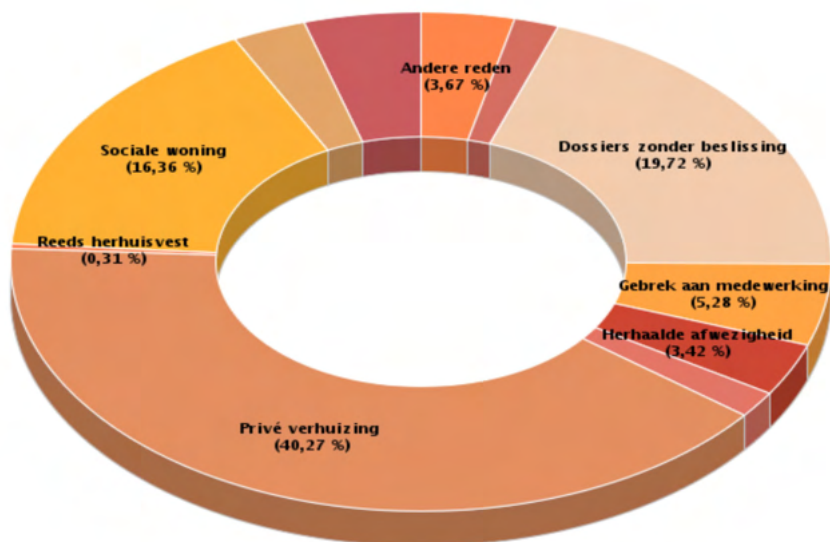
Het aantal personeelsleden van de sociale cel bleef tot in november 2017 beperkt tot vier personeelsleden. Aangezien die personeelsbezetting onvoldoende is, vooral nu het aantal sociale dossiers toeneemt (+45%), heeft de cel de hulp die ze biedt moeten prioriteren naargelang de ernst van de toestand en individuele sociale begeleiding moeten voorbehouden voor mensen van wie de woning een onmiddellijk verbod op tehuurstelling kreeg.

Jaarlijkse sociale dossiers





Verdeling van de beslissingen in 2004-2017



In 2017 kregen 89 nieuwe gezinnen een toelage in het kader van het Gewestelijke Solidariteitsfonds.

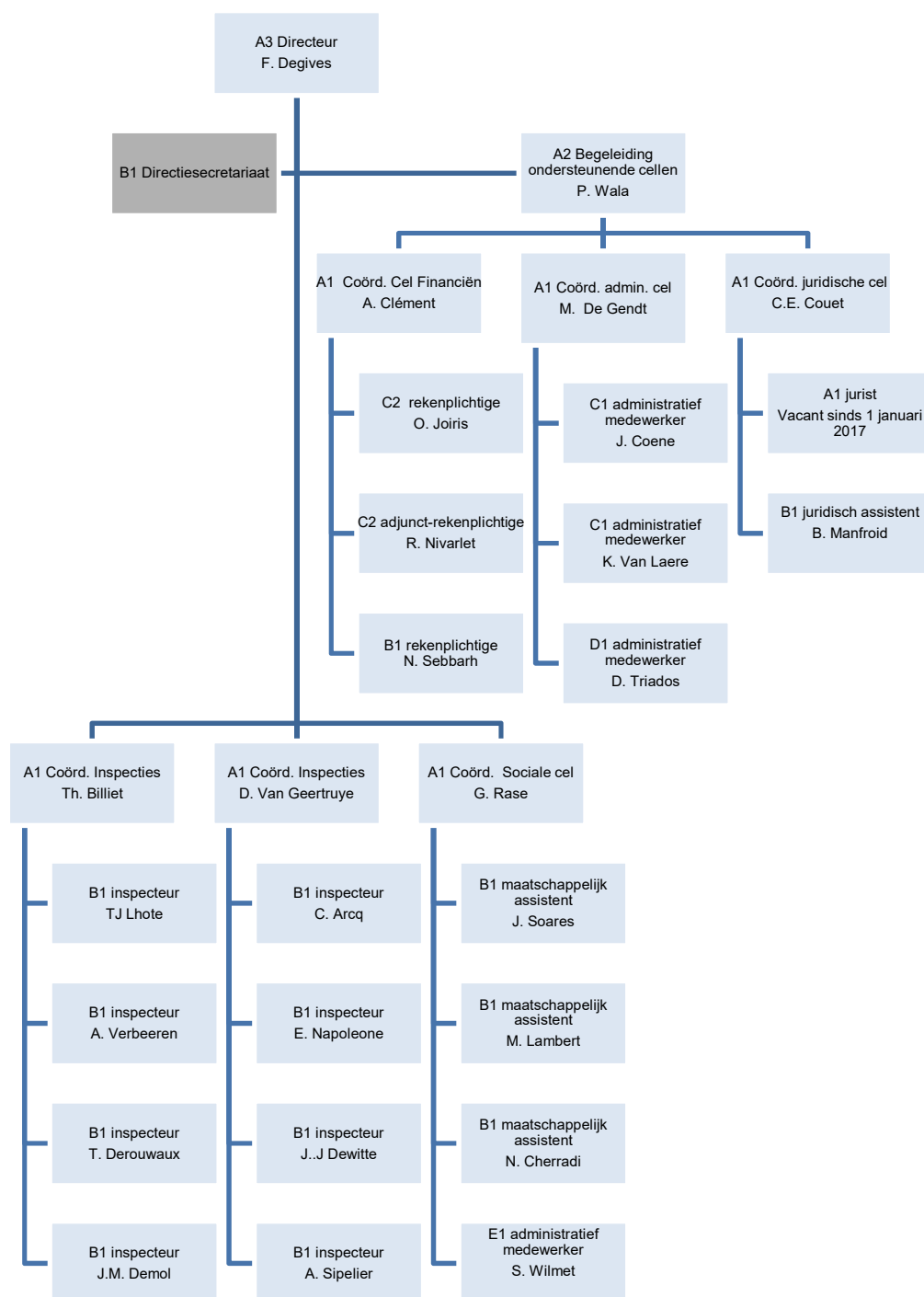
In 2017 werd een bedrag van € 369.744 gebruikt voor de betaling van de tussenkomsten zoals bedoeld in artikel 11 van de Code (€ 343.507 in 2016).

Deze toename vloeit zowel voort uit de stijging van het aantal sociale dossiers als uit de aangroei van het personeel dat beschikbaar is om de dossiers te behandelen. In 2018 zou de stijgende lijn zich dus moeten voortzetten.



Bijlagen

Organogram van de DGHI op 31 december 2017





Gegevens 1 juli 2004 – 31 december 2017

Dossiers per procedure en per jaar van opening

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Attest	208	946	7 235	649	371	677	787	608	2 673	406				
Bewijs	83	134	238	92	96	69	111	102	99	32				
Controle		8	85	112	139	162	176	238	233	218	187	187	188	208
Openbaar beheer											2		1	2
Initiatief	23	85	107	39	71	50	126	35	89	57	16		8	3
Parketactie											4	6	3	
Klacht	194	382	390	367	467	493	613	564	552	574	464	496	452	488
Totaal	508	1 555	8 055	1 259	1 144	1 451	1 813	1 547	3 646	1 287	673	689	652	701

Beslissingen per procedure en per jaar van verzending

Procedures	beslissingen	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Controleattesten	Weigering controle attest	29	56	31	60	76	62	45	52	54	63	80	609
	Aflevering conformiteits controle attest	81	76	119	99	135	157	165	103	117	111	128	1 292
Controleattesten	Totaal	110	132	150	159	211	219	210	154	171	174	208	1 901
Initiatieven	Verbod na controle bezoek	19	10	11	5	20	3		5				73
	Onmiddellijk verbod	12	23	14	25	19	8	17	10			1	129
	Woning conform na controle bezoek	16	10	6	5	16	1	2	2	7			65
	Ingebrekestelling	29	24	11	37	9	8	13	4				135
	Zonder gevolg	25	20	16	20	5	5	11	7	5			114
	Zonder gevolg na controle bezoek	3	7	7	8	4	1	2	7				39
Initiatieven	Totaal	104	94	65	100	73	26	45	35	12		1	555
Klachten	Verbod na controle-bezoek	72	94	106	113	124	140	98	100	131	100	113	1 191
	Onmiddellijk verbod	52	77	84	81	86	97	82	85	90	75	119	928
	Woning conform na controle bezoek	105	124	111	147	163	184	148	144	119	149	160	1 554
	Ingebrekestelling	238	266	322	327	315	325	338	286	298	308	269	3 292
	Zonder gevolg	53	78	128	105	133	105	127	80	40	34	36	919
Klachten	Totaal	520	639	751	773	821	851	793	695	678	666	697	7 884
Totaal		734	865	966	1 032	1 105	1 096	1 048	886	862	840	906	10 340