



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie Jaarverslag 2018





Inleiding

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

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

Artikel 6 stelt de opdracht van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie op nauwkeurige wijze vast.

"De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als opdracht te controleren of alle woningen die beoogd worden door artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode voldoen aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, en de conformiteitscontroleattesten af te leveren[...]."

In 2018 heeft de DGHI er een nieuwe opdracht bijgekregen: het labelen van studentenwoningen². De invoering van dit nieuwe instrument heeft aanleiding gegeven tot de werving van nieuwe personeelsleden.

De totale werklast van de DGHI is sterk toegenomen, zowel in het kader van haar historische opdrachten als voor haar nieuwe opdrachten.

Opdrachten van de DGHI

Aantal dossiers per procedure

Om haar basisopdracht te vervullen, past de DGHI vier procedures toe:

- De klacht, die voornamelijk wordt ingediend door de huurder, maar ook, in mindere mate, door de gemeenten.
- Het conformiteitscontroleattest, dat 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.
- 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.

¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 (BS 19 september 2003) tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, gewijzigd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 2006 (BS 3 april 2006) en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 (BS 5 mei 2004) tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen.

² Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 november 2017 (BS van 6 december 2017) tot vaststelling van de voorwaarden waaraan de studentenwoningen moeten voldoen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te verkrijgen.

- De kennisgeving van non-conformiteit, die een vorm van klacht is waarover onze collega's van de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen beschikken.

Procedures	2017	2018
Klachten	488	575
Controleattesten	208	244
Initiatieven	3	30
Kennisgeving van non-conformiteit	0	5
Totaal	699	854

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, de telefonische oproepen en het aantal e-mails blijven tamelijk stabiel. De gemiddelde wachttijd bij de permanenties bedraagt 22 minuten, de bedieningstijd 8 minuten. Hoewel de wachttijd lichtjes is toegenomen, gebeurt de dienstverlening dus snel en vindt het publiek werkelijk een luisterend oor. Dat bevestigt, mocht dit nodig zijn, de rol van de directie als eerstelijnsdienst.

Contacten met het publiek	2017	2018
Permanenties	2000	2221
Telefonische oproepen	921	947
E-mails	497	525

Naast deze procedures heeft de DGHI in het kader van haar nieuwe opdracht 985 aanvragen ontvangen voor het label "kwaliteitsvolle studentenwoning". Deze aanvragen werden vooral ingediend aan het begin van het academiejaar 2018-2019, dus voornamelijk in september.

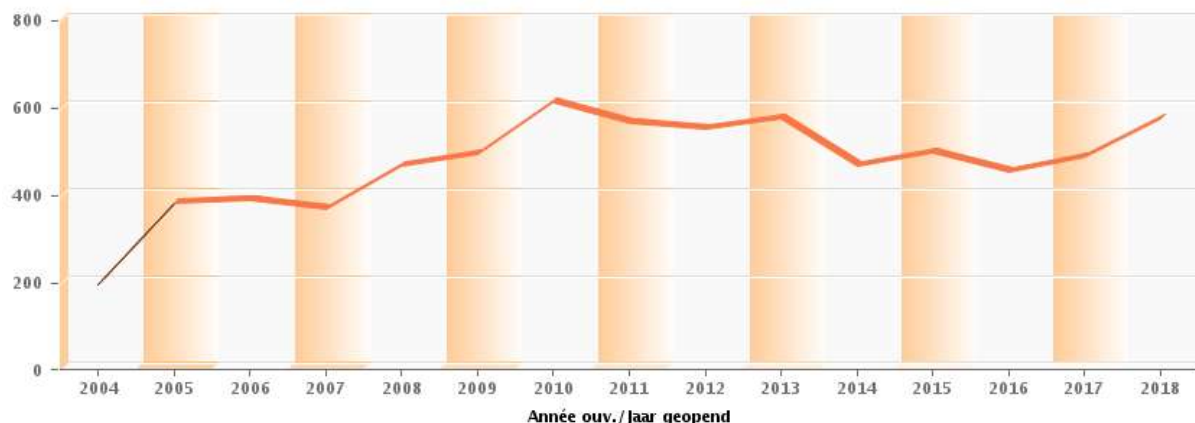
In 2018 is de DGHI ook tussengekomen om technisch verslag uit te brengen in het kader van twee dossiers inzake openbaar beheersrecht³.

Ten slotte werkt de DGHI ook samen met het parket in een hoedanigheid van deskundige. In dergelijke gevallen bezorgt ze een algemeen technisch verslag aan de gerechtelijke overheid. In 2018 hebben drie bezoeken plaatsgevonden.

³ Art. 18 van de ordonnantie van 11 juli 2013 (BS van 18 juli 2013 en BS van 26 juli 2013, ed. 1 - de "Brusselse huisvestingscode 2013")

a) De klachten

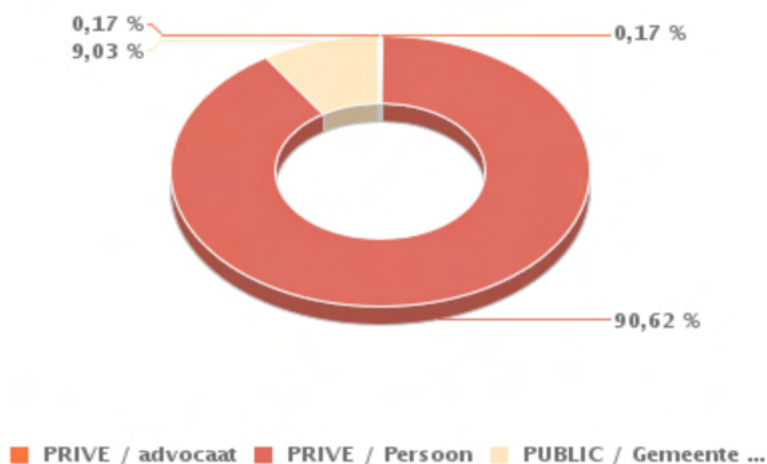
- Jaarlijkse klachten



Aangezien het om een procedure gaat die derden instellen, heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie niet rechtstreeks vat op het aantal binnenkomende dossiers; we beschikken dan ook niet over informatie om deze stijging te verklaren. Deze stijging van 18% brengt ons terug naar de piekperiode 2010-2013.

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 wordt ingediend door huurders, wat overeenstemt met een van de initiële doelstellingen van de Code die hen een eersterangsrol wou toedelen. Deze huurders lijken steeds meer vastberaden klacht in te dienen aangezien het aan hen ligt dat het volume van de klachten is toegenomen. In 2018 zijn de gemeentelijke klachten constant gebleven.

- Verdeling van de klagers in 2018





b) Het conformiteitscontroleattest

Het volume van de aanvragen voor conformiteitscontroleattesten is met 17% gestegen in 2018. Die stijging is waarschijnlijk te verklaren door de toename van het aantal tehuurstellingsverboden.

- Verdeling van de beslissingen in 2018



De verdeling van de beslissingen is de laatste jaren stabiel gebleven: voor 61% van de aanvragen werd een attest afgegeven en 38% werd geweigerd, vaak omdat het om een vroegtijdige aanvraag ging. De DGHI heeft dus 142 verbodsbepalingen inzake tehuurstelling opgeheven.

c) Het bezoek op eigen initiatief

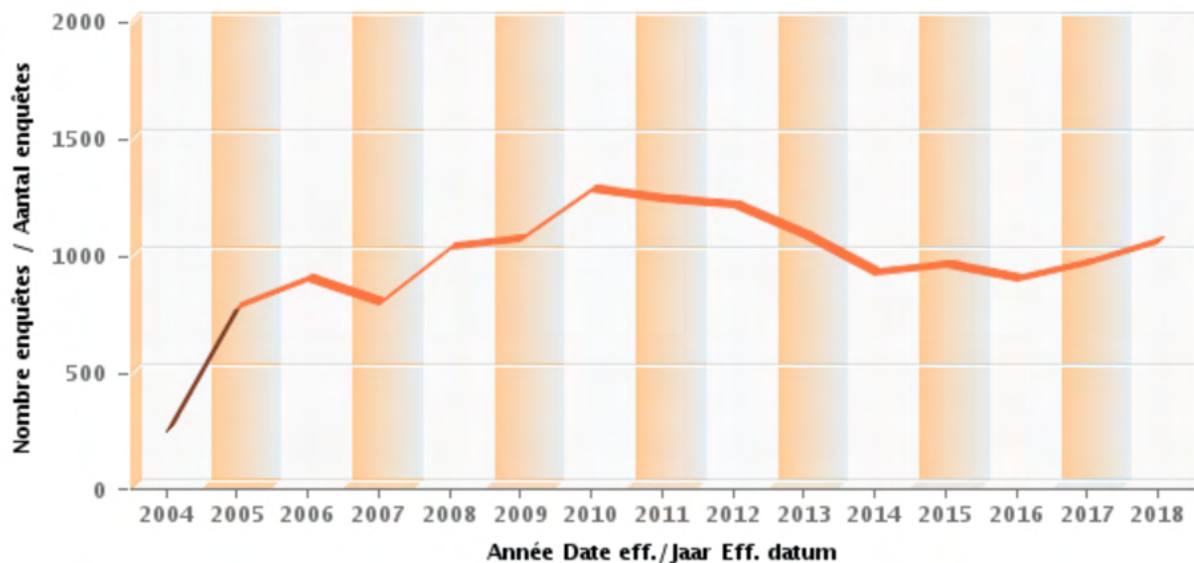
De komst van een 8^{ste} inspecteur in 2017 heeft, zoals gehoopt, een toename van het aantal bezoeken op eigen initiatief mogelijk gemaakt in 2018. Het volume is dan ook exponentieel toegenomen van 3 naar 30 dossiers tussen beide jaren. Dit resultaat blijft evenwel nog tamelijk bescheiden door de stijging van het aantal dossiers in de andere procedures. Een nieuwe inspecteur wordt verwacht in februari 2019.



Onderzoeken

In 2018 hebben de inspecteurs in het kader van de verschillende dossiers 1.050 onderzoeken gevoerd, d.i. een vooruitgang van ongeveer 10% dankzij de komst van een nieuwe inspecteur.

- Jaarlijks aantal onderzoeken



De 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 het bezoek vermeld. Terwijl de huurder of zijn lasthebber aanwezig dient te zijn, geldt dit niet voor de verhuurder, behalve in het kader van de conformiteitscontroleattesten of als er geen huurder meer is.

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.



Beslissingen

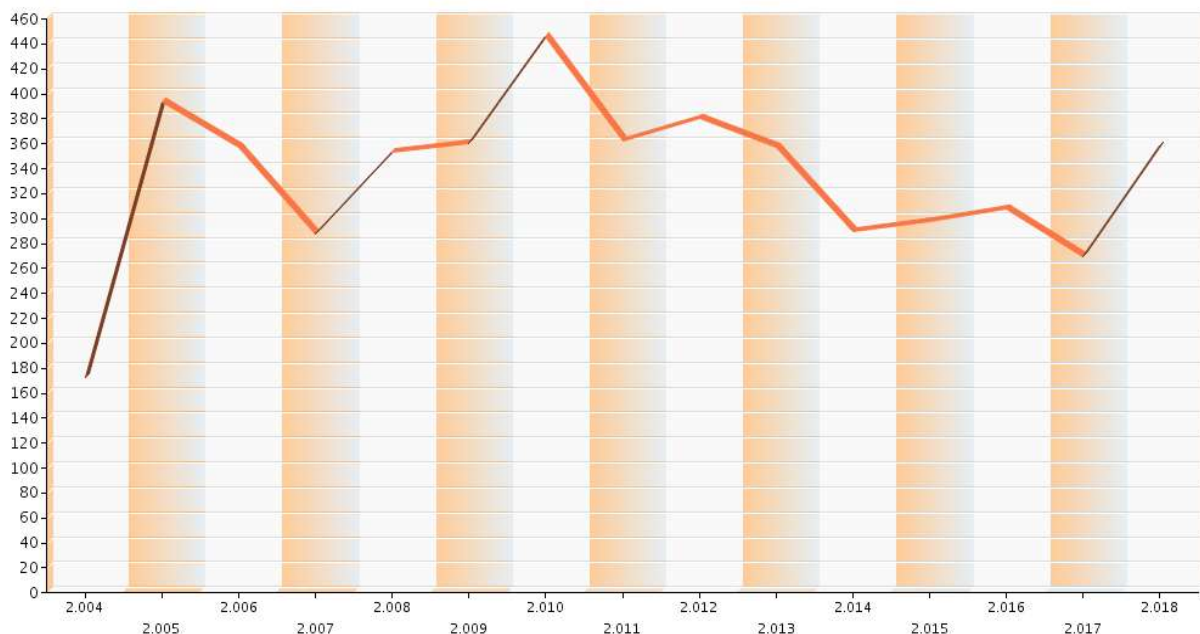
Met uitzondering van het conformiteitscontroleattest, dat een binaire procedure is (het wordt al dan niet afgeleverd), kunnen alle klassieke procedures aanleiding geven tot de volgende beslissingen:

a) Ingebrekestelling

In 2018 werden 358 ingebrekestellingen betekend, dit is een stijging van 30%. Voor deze stijging is geen verklaring. Slechts 2% (-6%) van deze ingebrekestellingen gaf aanleiding tot een verzoek om de termijn te verlengen, verzoek dat in 88% van de gevallen ingewilligd werd. Het gebruik van deze mogelijkheid blijft een randverschijnsel ondanks de pogingen van onze dienst om te herinneren aan het bestaan ervan in het kader van de dossiers.

Sinds de regionalisering van de huurovereenkomsten kan een huurder, via een ingebrekestelling, de vrederechter vragen de werken te laten uitvoeren of de overeenkomst met schadevergoeding te laten opzeggen op basis van artikel 209, §3 van de Brusselse huisvestingscode.

- Jaarlijkse ingebrekestellingen





b) Het verbod om te huur te stellen

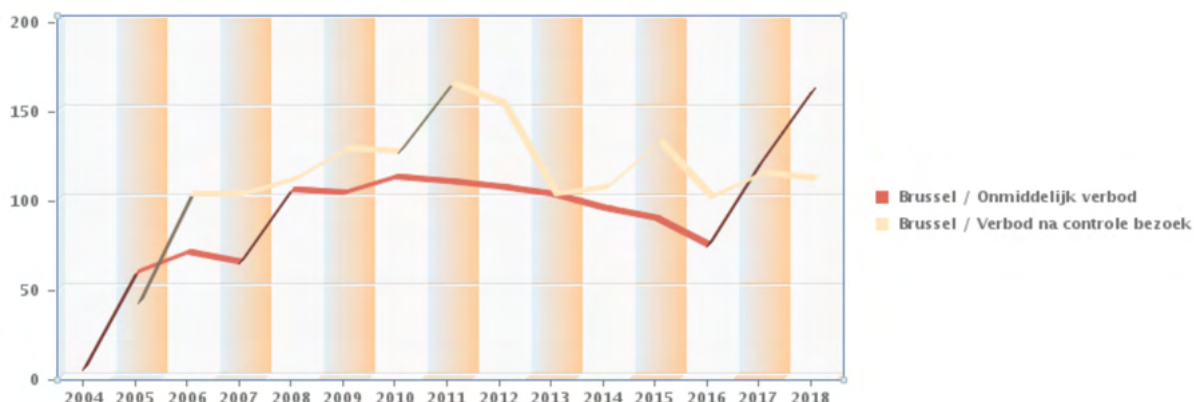
Een verbod om een goed te verhuren kan:

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

In 2018 heeft de DGHI 161 onmiddellijke verbodsbepalingen opgelegd (+ 35%), 110 na een nieuwe inspectie (-5%) en 26 wegens weigering vanwege de verhuurder om toegang te bieden (-28%), dit is een globale toename met 10%. De toename van het aantal onmiddellijke verbodsbepalingen bevestigt het bestaan van een "harde kern" van zwaar ontoereikende woningen en vloeit ongetwijfeld voort uit het feit dat de klachten met betrekking tot ernstige situaties in stijgende lijn zijn. Als de toename van de verbodsbepalingen om te verhuren voortduurt, zal een versterking van de sociale en juridische cellen van de DGHI onontbeerlijk zijn.

Als een tehuurstellingsverbod op zich geen einde stelt, noch aan de huurovereenkomst, noch aan de verplichting een huur te betalen, kan het de vrederechter de mogelijkheid geven de huurovereenkomst vervallen of nietig te verklaren op basis van artikel 209, §4 van de Brusselse huisvestingscode.

• Jaarlijkse verbodsbepalingen





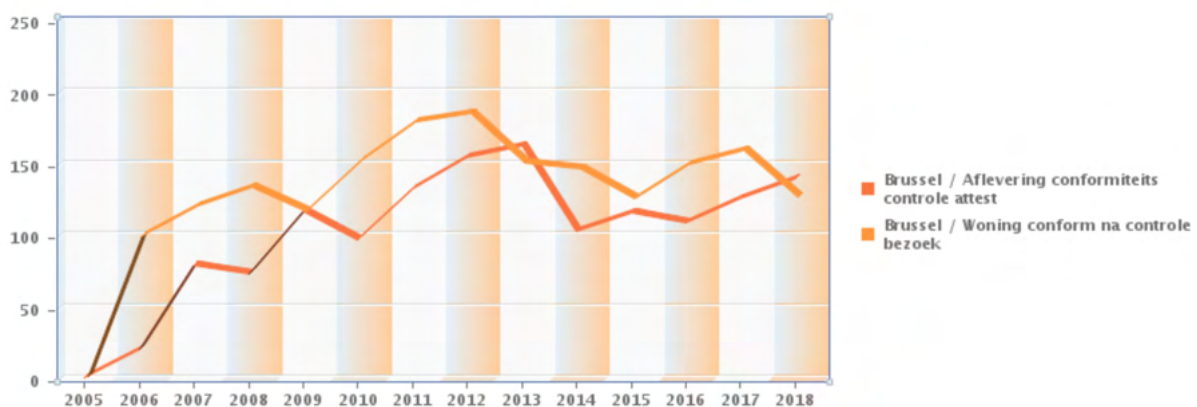
c) Conforme woningen

127 woningen werden conform verklaard nadat ze het voorwerp zijn geweest van een ingebrekestelling.

Slechts twee woningen werden geacht conform te zijn⁴. 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 uitbreiding van de termijn van ingebrekestelling (van acht naar twaalf maanden), met een mogelijkheid tot verlenging, immers toegelaten die situaties te elimineren waarbij de werken weliswaar zeer goed waren vooruitgegaan, maar nog niet volledig werden 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.

Voor de eerste keer sinds 2005 overschrijdt het globale volume van de verbodsbepalingen dat van de herconformeringen (conforme woningen na ingebrekestelling en afgegeven controleattesten). Deze trend wordt hoofdzakelijk verklaard door de sterke toename van het aantal onmiddellijke verbodsbepalingen (+35%) die voortvloeit uit het feit dat de klachten aangaande zwaar ontoereikende situaties stijgen.

- Conforme woningen na controlebezoek en jaarlijkse controleattesten.



⁴ Art. 7, §3 van de ordonnantie van 11 juli 2013 (BS van 18 juli 2013 en BS van 26 juli 2013, ed. 1 - de "Brusselse huisvestingscode 2013")



Administratieve boetes

Een boete van € 2.000 tot € 25.000 kan een ingebrekestelling of een onmiddellijk verbod op verhuur bestraffen. Bovendien is het opnieuw te huur stellen van een goed met een tehuurstellingsverbod van de DGHI ook beboetbaar. Zodra de limiet van € 2.000 bereikt is, zou systematisch een boeteraming naar de verhuurder verstuurd moeten worden.

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, € 50, € 200, € 800 of € 4.000. We geven een voorbeeld: de aanwezigheid van een stopcontact op minder dan 15 cm van de vloer evenals de aanwezigheid van een onbeschermd messchakelaar, onder spanning en met aanrakingsgevaar, vormen beide een gebrek ten aanzien van de veiligheidsvereiste van de installaties, maar krijgen een verschillende score in het kader van de boete. Het opnieuw te huur stellen van een goed met een verhuurverbod wordt beboet met € 4.000. Alle verhuurders aan wie een administratieve boeteraming wordt betekend, worden op de hoogte gebracht 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 leidend 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 State⁵.

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 om de renovatie van de goederen aan te moedigen en tegelijkertijd de financiële middelen te beschermen die de verhuurders voor dergelijke renovaties kunnen aanwenden. Het is tevens een potentieel zwaard van Damocles dat tijdens de periode van ingebrekestelling wordt behouden.

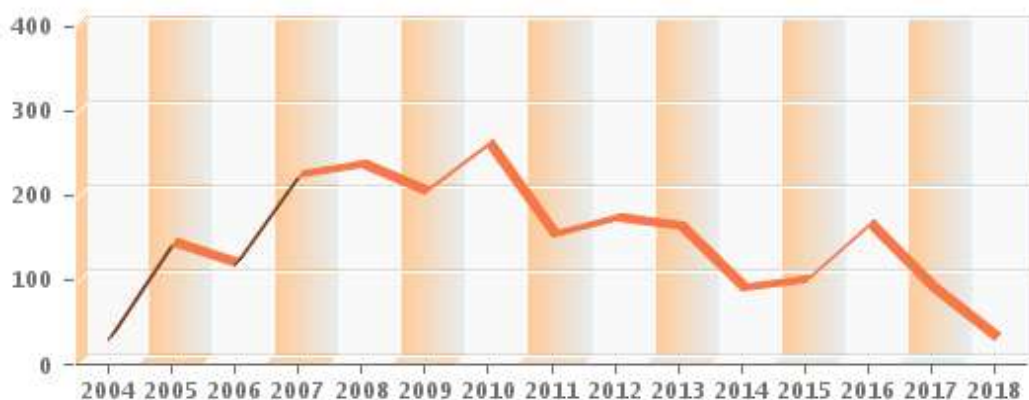
In 2018 konden slechts 32 hoorzittingen georganiseerd worden. Er werden 27 beslissingen genomen, goed voor een totaalbedrag van € 280.325, wat neerkomt op een gemiddelde boete van € 10.180. In 2016 telde de juridische cel die belast is met de opvolging van deze procedure twee juristen. Een ervan heeft ons eind 2016 verlaten. Dit verklaart een eerste daling die al in 2017 merkbaar was. Sindsdien werd immers geen enkele ingebrekestelling nog gevolgd door een boete. De enige overblijvende jurist is meer dan zeven maanden ziek geweest zonder alternatief om deze afwezigheid op te vangen. We hebben dus drastische keuzes moeten maken in de verzending van boeteramingen. Dit fenomeen is niet nieuw en verklaart de aanzienlijke schommelingen sinds 2011.

De versterking van de juridische cel zal de komende jaren een prioriteit moeten zijn, zoniet zullen de verhuurders-overtreders nog slechts sporadisch gesanctioneerd kunnen worden en zal de financiering van de toelagen op basis van artikel 11 van de Code in gevaar gebracht worden.

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



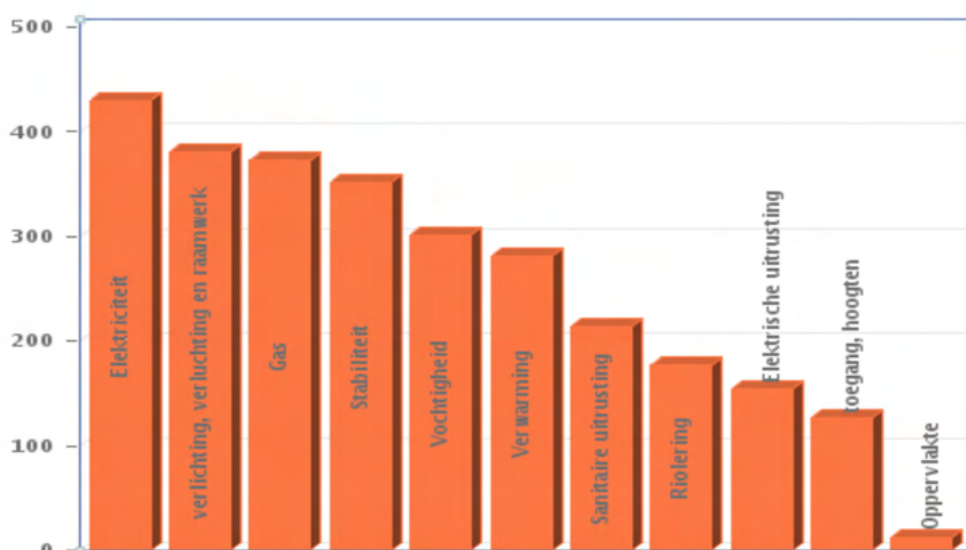
- Jaarlijkse raming van de boetes



Ter verduidelijking: het bedrag van de geïnde boetes moet niet overeenstemmen met het bedrag van de opgelegde boetes. Verhuurders mogen de betaling van die boetes immers spreiden, en die spreading wordt overigens uitdrukkelijk vermeld en georganiseerd in de nieuwe wetgeving van 2013. Die nieuwe wetgeving stelt de maximale duur van spreading 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 die manier betaald.

Aard van de vastgestelde tekortkomingen

- Tekortkomingen 2018





De rangschikking van de aanzienlijke tekortkomingen is enigszins gewijzigd in 2018. De grootste blijft het gevaar van de elektrische installaties (15%). Dan komen de tekortkomingen die te maken hebben met de verlichting en de verluchting (13%) en het gevaar van de gasinstallaties (13%). De derde plaats wordt ingenomen door de stabiliteitsproblemen (12%) die de vochtproblemen onttrenen (10%).

We stellen vast dat de problemen i.v.m. de oppervlakte van de woning zeer zeldzaam blijven (minder dan 1%). De normen zijn laag, maar houden bovendien rekening met de gezinssamenstelling op het ogenblik van aanvang van de verhuring en niet met het tijdstip van de inspectie. De norm is duidelijk slecht aangepast aan de realiteit van het terrein om de problemen inzake overbevolking in het licht te stellen.

We merken ook op dat de rangschikking kan variëren voor bepaalde types woningen. Het is dan ook niet verrassend dat voor de woningen in de kelderverdiepingen de verlichting en de verluchting de grootste gebreken zijn.

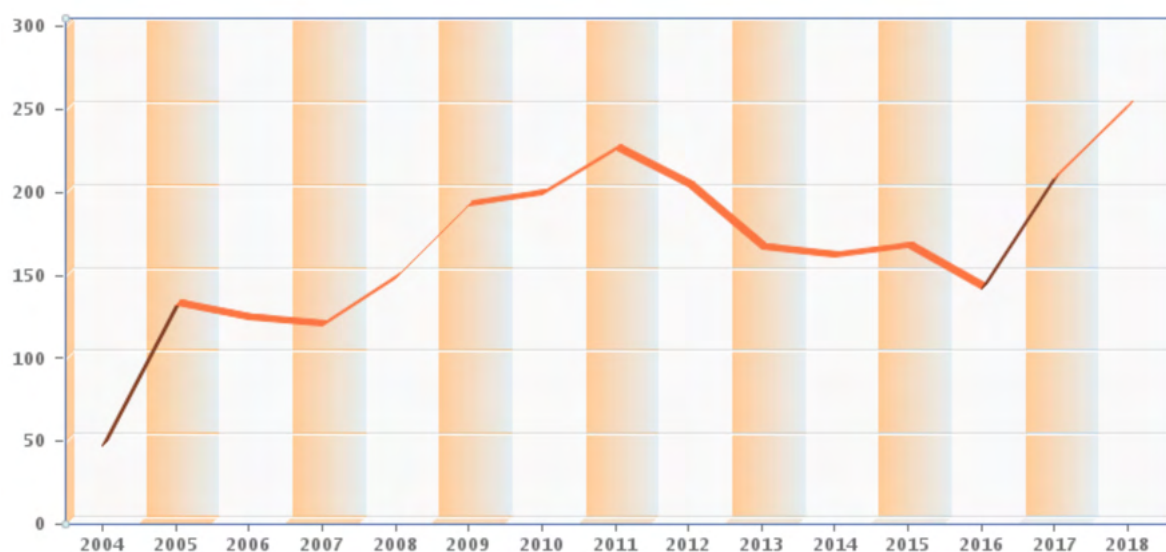
Sociale dossiers

Zoals tijdens de voorgaande jaren heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie beide opdrachten uitgevoerd die de Code haar toevertrouwt, namelijk 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).

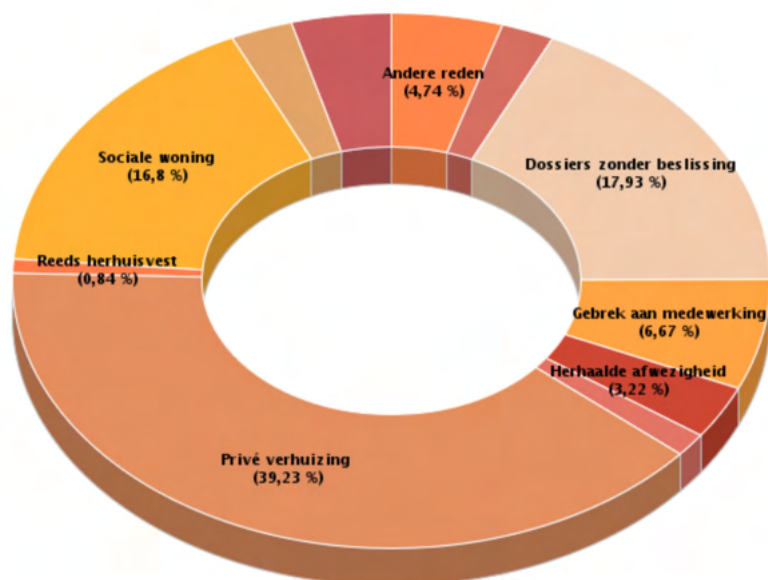
Het personeelskader van de sociale cel werd volledig ingevuld in februari 2018 (1 coördinator, 4 maatschappelijk assistenten en een administratief adjunct). Twee moederschapsverloven, een ziekteverlof en een nieuwe stijging van het aantal dossiers (+20%) hebben de cel evenwel genoodzaakt haar prioritering te behouden. Steun wordt verleend op grond van de ernst van de situatie en de individuele sociale begeleiding is voorbehouden voor personen met een woning waarop een onmiddellijk verhuurverbod van toepassing is.



- Jaarlijkse sociale dossiers



- Verdeling van de beslissingen 2004-2018





In 2018 hebben 86 nieuwe gezinnen een toelage ontvangen in het kader van het Gewestelijke Solidariteitsfonds.

In 2018 werd € 411.745 besteed aan de betaling van de tegemoetkomingen waarin artikel 11 van de Code voorziet (€ 369.744 in 2017).

Net zoals in 2017 is deze vooruitgang het resultaat van zowel de toename van het aantal sociale dossiers als van die van het aantal beschikbare personeelsleden om ze te behandelen. We stellen vast dat deze uitgaven ruimschoots het bedrag overstijgen van de voor 2018 opgelegde boetes. Het evenwicht van het Gewestelijke Solidariteitsfonds kan dus in gevaar gebracht worden als zowel de juridische cel als de sociale cel niet versterkt worden tijdens de volgende legislatuur.

Label kwaliteitsvolle studentenwoning

Met de inwerkingtreding, op 16 december 2017, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 november 2017 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan de studentenwoningen moeten voldoen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te verkrijgen, heeft de DGHI er een nieuwe opdracht bijgekregen: de labelaanvragen verwerken en controleren.

Er moet aan vier vereisten worden voldaan om het label te verwerven:

- De woning moet voldoen aan de minimumvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen bepaald op basis van artikel 4 van de Brusselse huisvestingscode;
- De woning moet te huur aangeboden worden in het kader van een huurovereenkomst voor een studentenwoning;
- De woning moet over een EPB-certificaat beschikken;
- Er moet een heldere, geharmoniseerde en transparante communicatie zijn over de huurprijs en over de lasten.

Opleidingen en voorstellingen

In 2018 heeft de DGHI de gelegenheid gehad haar opdrachten en prioriteiten voor te stellen tijdens ontmoetingen met de Sociale Verhuurkantoren, de verenigingen die ijveren voor inschakeling via huisvesting, de partners van het WIC en de vertegenwoordigers van de gemeenten. Ze heeft ook deelgenomen aan een door BBRoW georganiseerde opleiding. Er is ook een middag van de huisvesting aan gewijd.



Conclusie

2018 was een zeer vruchtbaar en zeer veeleisend jaar voor de DGHI. Talrijke cijfers zijn in stijgende lijn. We kunnen verheugd zijn over sommige van deze stijgingen, maar andere zijn zorgwekkend.

Een eerste positief cijfer: de labelaanvragen. Met 985 aanvragen kent deze procedure een mooie start. Ter vergelijking: voor het conformiteitsattest voor kleine woningen en gemeubileerde kamers werden het eerste jaar slechts 209 aanvragen ingediend. Een tweede positief cijfer: het stijgend aantal initiatieven. Dit toont aan dat de DGHI proactief kan zijn als ze over de nodige middelen beschikt. Een derde positief cijfer ten slotte: het toenemende aantal klachten. Dit bevestigt dat het publiek bereid is een beroep te doen op onze directie om zijn leefomstandigheden te verbeteren.

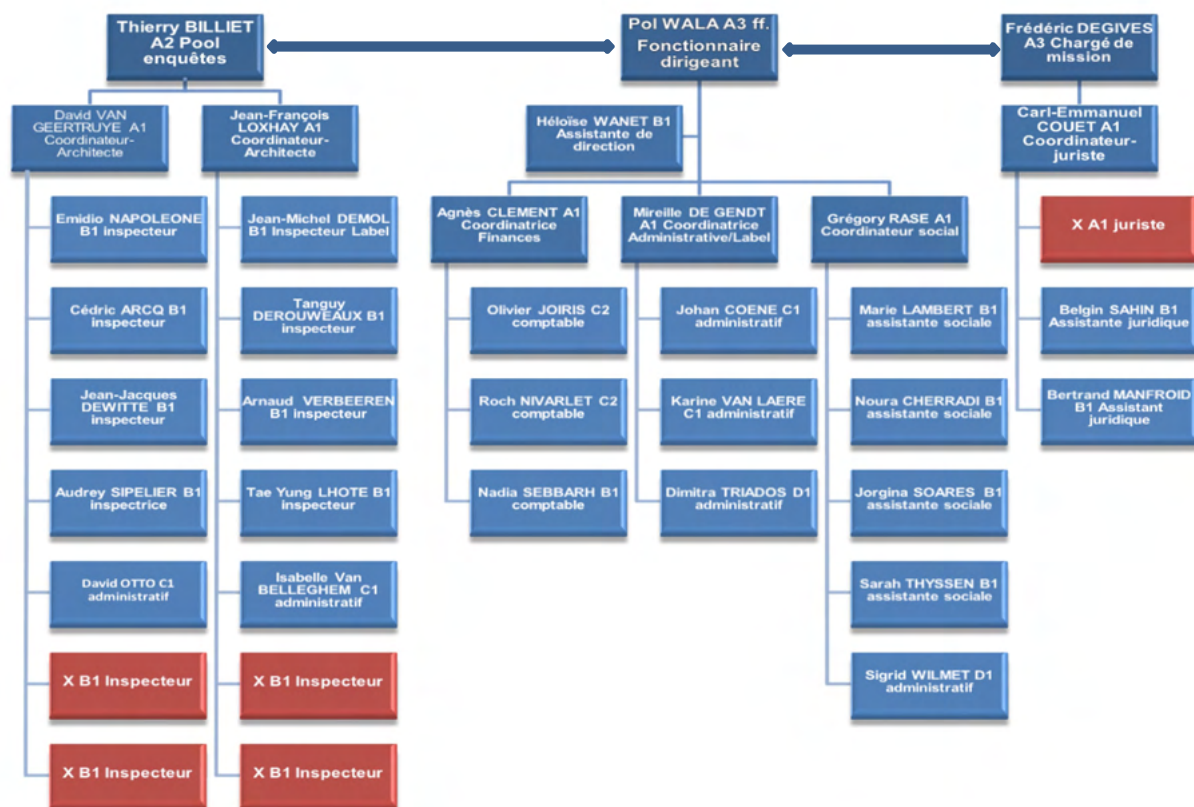
In schril contrast daarmee toont de sterke stijging van het aantal onmiddellijke verhuurverboden aan dat de harde kern van woningen in slechte staat niet afneemt met de jaren. Het logische gevolg hiervan, de toename van het aantal sociale dossiers, is ook zorgwekkend want voor de sociale cel van de DGHI impliceert ze een groeiende personeelsbehoefte en waarschijnlijk een grotere moeilijkheid om herhuisvestingsoplossingen te vinden binnen aanvaardbare termijnen. Deze toename benadrukt ook de noodzaak om het budgettaire evenwicht van het Gewestelijke Solidariteitsfonds in stand te houden. Vanuit die hoek bekeken doet de sterke daling van het aantal boetes en de daaraan gekoppelde financiële inkomsten, zelfs al is ze deels conjunctuurgebonden, ook de vraag rijzen van de beschikbare menselijke middelen voor de juridische cel van de DGHI.

De DGHI heeft zich performanter getoond op het vlak van enquêtes en administratieve opvolging. De DGHI moet dus de nodige middelen krijgen om even performant te worden op het vlak van boetes en sociale steun. Zo kan ze actiever strijden om de harde kern van woningen van zeer slechte kwaliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verkleinen.



Bijgebouwen

Organogram van de DGHI op 31 december 2018





Gegevens 1 juli 2004 - 31 december 2018

Dossiers per procedure en per openingsjaar

		Waarschuwing	Controle	Openbaar beheersrecht	Initiatief	Label	Parket	Klacht	Totaal
Brussel	2004				23			194	217
	2005		8		85			382	475
	2006		85		107			390	582
	2007		112		39			368	519
	2008		139		71			467	677
	2009		162		50			493	705
	2010		176		126			613	915
	2011		238		35			564	837
	2012		233		89			552	874
	2013		218		57			575	850
	2014		188	2	16		4	467	677
	2015		187				6	497	690
	2016		188	1	8		3	452	652
	2017		208	2	3			488	701
	2018	5	244	2	30	985	3	575	1844
	Totaal	5	2386	7	739	985	16	7077	11215



Beslissingen per procedure en per openingsjaar

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Gewest																	
Brussel	Verhuurverbod na controlebezoek		41	101	101	110	127	125	163	152	101	105	131	100	113	110	1580
	Onmiddellijk verbod	6	60	71	65	106	104	113	110	107	103	95	90	75	120	161	1386
	Conforme woning na controlebezoek		2	100	121	134	117	152	179	185	150	146	126	149	159	127	1847
	Ingebrekestelling	173	393	357	288	353	360	446	362	380	357	290	298	308	269	358	4992
	Weigering controleattest			27	29	56	31	60	76	62	45	54	54	63	80	95	732
	Afgifte van het conformiteitscontroleattest		3	23	81	76	119	99	135	157	165	105	118	111	128	142	1462
	Zonder gevolg	15	49	77	78	98	144	125	138	110	138	87	45	34	36	31	1205
	Zonder gevolg na controlebezoek		8	5	3	7	7	8	4	1	2	7					52
Totaal		194	556	761	766	940	1009	1128	1167	1154	1061	889	862	840	905	1024	13256