



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie Activiteitenverslag 2019





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[...]".

Sinds 2018 labelt de DGHI ook studentenwoningen².

In 2019 heeft de DGHI er een nieuwe opdracht bijgekregen: de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting³.

Het labelen loopt nog geen vaart. Het is nog te vroeg voor deze nieuwe bevoegdheid om voor aanzienlijke werklast te zorgen. Desalniettemin blijft de totale werklast van de DGHI toenemen. Een procedure in het bijzonder, de verwittiging voor niet-conformiteit, heeft hier sterk toe bijgedragen.

Tot slot heeft de DGHI dit jaar haar vijftiende verjaardag gevierd en heeft ze ter gelegenheid van het vijftienjarige bestaan van de Brusselse Huisvestingscode een colloquium georganiseerd.

Opdrachten van de DGHI

Aantal dossiers per procedure

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

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.

³ Ordonnantie van 21 december 2018 (BS 31 januari 2019) tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken.



- 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 opstart, vaak op basis van informatie die ze ontvangt in het kader van klachten.
- De kennisgeving van non-conformiteit, een vorm van klacht waarover onze collega's van de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen beschikken.

Procedures	2018	2019
Klachten	575	526
Controleattesten	244	289
Initiatieven	30	32
Verwittigingen over niet-conformiteit	5	135
Totaal	854	988

53% van de dossiers wordt ingediend via de permanenties voor onthaal en informatie van het publiek die de DGHI organiseert. Dit percentage is gedaald door het toegenomen aantal dossiers voor niet-conformiteit, die via interne communicatie bij de GOB worden ingediend, en het toegenomen aantal aanvragen voor conformiteitscontroleattesten, waarvan bijna 50% per post wordt ingediend. Het aantal personen dat naar de permanenties komt en de telefonische oproepen zijn tamelijk stabiel gebleven. Het aantal mails is, zonder dat daar een specifieke reden voor is, gedaald. De gemiddelde wachttijd bij de permanenties bedraagt 26 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.

Contact met het publiek	2018	2019
Permanenties: bediende personen	2221	2065
Telefonische oproepen	947	963
Mails	525	419



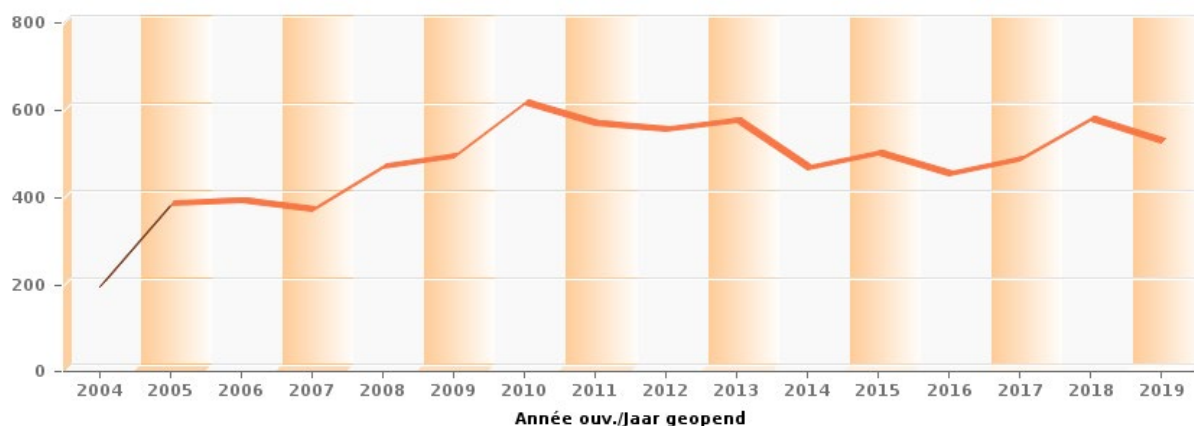
Naast deze procedures heeft de DGHI 23 aanvragen ontvangen voor het label "kwaliteitsvolle studentenwoning".

In 2019 is de DGHI ook tussengekomen om technisch verslag uit te brengen in het kader van een dossier inzake openbaar beheersrecht⁴.

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 2019 vonden er vijf van dit soort bezoeken plaats.

a) De klachten

- Jaarlijkse klachten



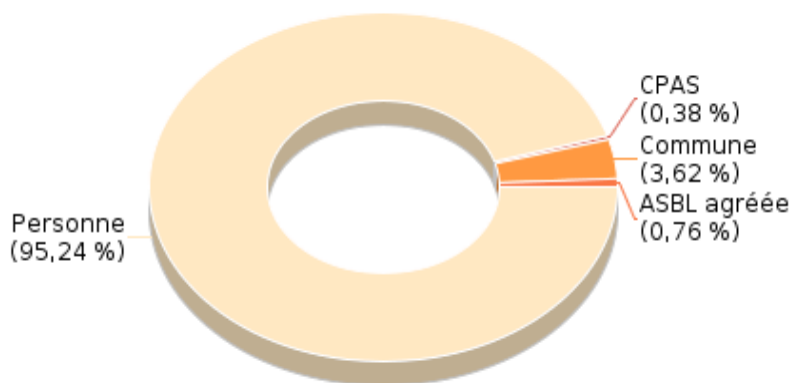
Aangezien het om een procedure gaat die derden instellen, heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie niet rechtstreeks vat op het aantal dossiers. Het aantal klachten is tamelijk stabiel gebleven ten opzichte van 2018.

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 toebedelen. In 2019 is het aantal gemeentelijke klachten na twee stabiele jaren sterk gedaald. Ondanks deze daling waren er veel contacten met de gemeentebesturen dit jaar (algemene infosessie in februari, colloquium in september, alsook verschillende specifieke vergaderingen met een zestal gemeenten).

⁴ 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")



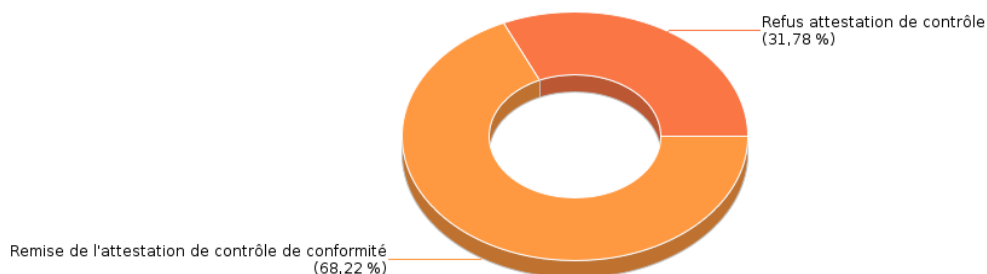
- Verdeling van de klagers in 2019



b) De conformiteitscontroleattesten

Het aantal aanvragen voor conformiteitscontroleattesten is in 2019 nog met 18% gestegen. Deze stijging, die samenhangt met de toename van het aantal verhuurverboden, zou nog moeten aanhouden, aangezien het aantal verboden blijft stijgen.

- Verdeling van de beslissingen in 2019





Er is sprake van een betere verdeling van de beslissingen: voor 68% van de aanvragen werd een attest afgegeven en 31% werd geweigerd, vaak omdat het om een vroegtijdige aanvraag ging. De DGHI heeft dus 176 verhuurverboden opgeheven, een record in de afgelopen 15 jaar. De directie tracht steeds meer een adviserende rol te vervullen bij het uitvoeren van werk (hoorzittingen in het kader van boetes, voorgestelde technische gesprekken). Het doel is immers het foutenpercentage in zowel de aanvragen voor controleattesten als de opvolging van de ingebrekestellingen te verminderen.

c) De bezoeken op eigen initiatief

De DGHI telt drie nieuwe inspecteurs, die in februari, mei en juni 2019 in dienst zijn getreden. Ondanks deze versterkingen is het resultaat weinig veranderd (32 initiatieven, d.w.z. twee dossiers meer). Deze *status quo* is te verklaren door de toename van het aantal dossiers in andere procedures, met in het bijzonder de verwittiging voor niet-conformiteit. Een inspecteur zal midden 2020 met pensioen gaan. De directie houdt echter vast aan de doelstelling om het aantal initiatieven aanzienlijk te verhogen.

d) De verwittigingen over niet-conformiteit⁵

Wanneer een personeelslid bij een bezoek in het kader van de toekenning van een huisvestingstoelage door de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) vaststelt dat de woning niet conform is aan de normen van de Brusselse Huisvestingscode, brengt zijn directie de DGHI hiervan op de hoogte.

Deze procedure was in 2018 voor enkele dossiers van toepassing. Met 135 dossiers in 2019 kunnen we nu dus van een echte start spreken. De procedure vertoont gelijkenissen met de initiatiefprocedure, aangezien de huurder niet aan de oorsprong van de aanvraag ligt. Zo zijn er dossiers die mislopen door een gebrek aan medewerking van de huurder (weigering van toegang of afwezig op de dag van het bezoek).

Om de doeltreffendheid van deze procedure te verbeteren en lessen te trekken uit dit eerste belangrijke jaar wat het aantal dossiers betreft, zijn de twee directies in december 2019 bijeengekomen. Er werd overeengekomen de informatie-uitwisseling en de opleiding van de personeelsleden te verbeteren.

Dit soort dossiers zou de komende jaren nog verder in aantal kunnen toenemen.

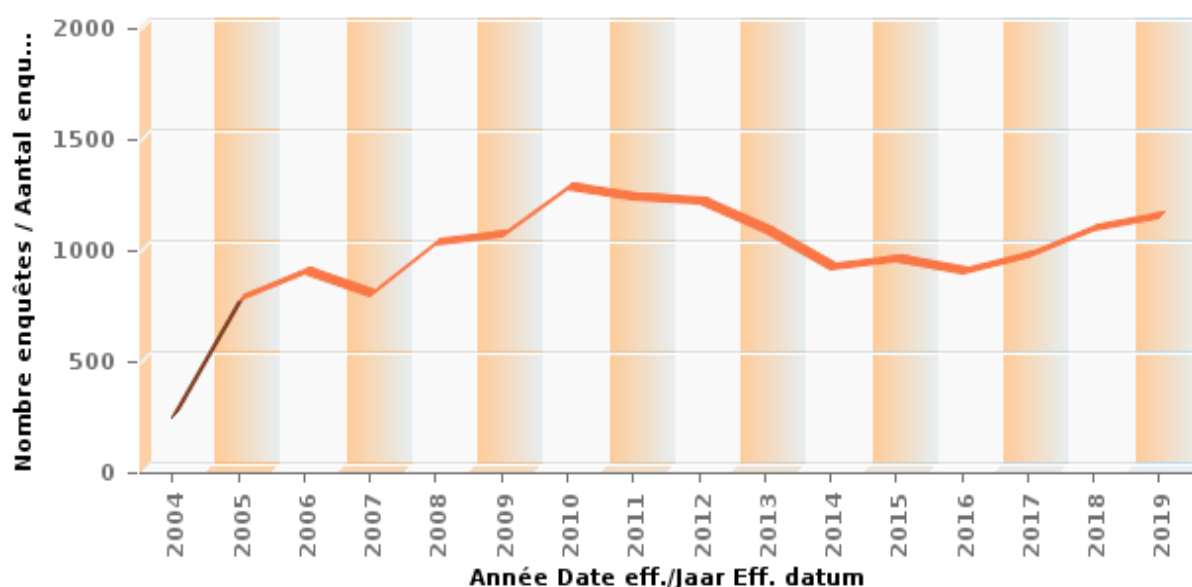
⁵ Artikel 170/11 § 5 van de ordonnantie van 21 december 2018 (BS 6 februari 2019) tot invoering van een huisvestingstoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer de afgevaardigde van het Bestuur tijdens de bezoeken vermoedt dat de woning niet conform is aan de op grond van artikel 4 omschreven normen, brengt het Bestuur de Gewestelijke Inspectiedienst bedoeld in artikel 6 hiervan op de hoogte.



Onderzoeken

In 2019 hebben de inspecteurs in het kader van de verschillende dossiers 1.147 onderzoeken gevoerd, d.i. nogmaals een toename met ongeveer 10%. Een inspecteur van de DGHI voert gemiddeld 100 onderzoeken per jaar. Het gemiddelde is dus constant gebleven.

- 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:

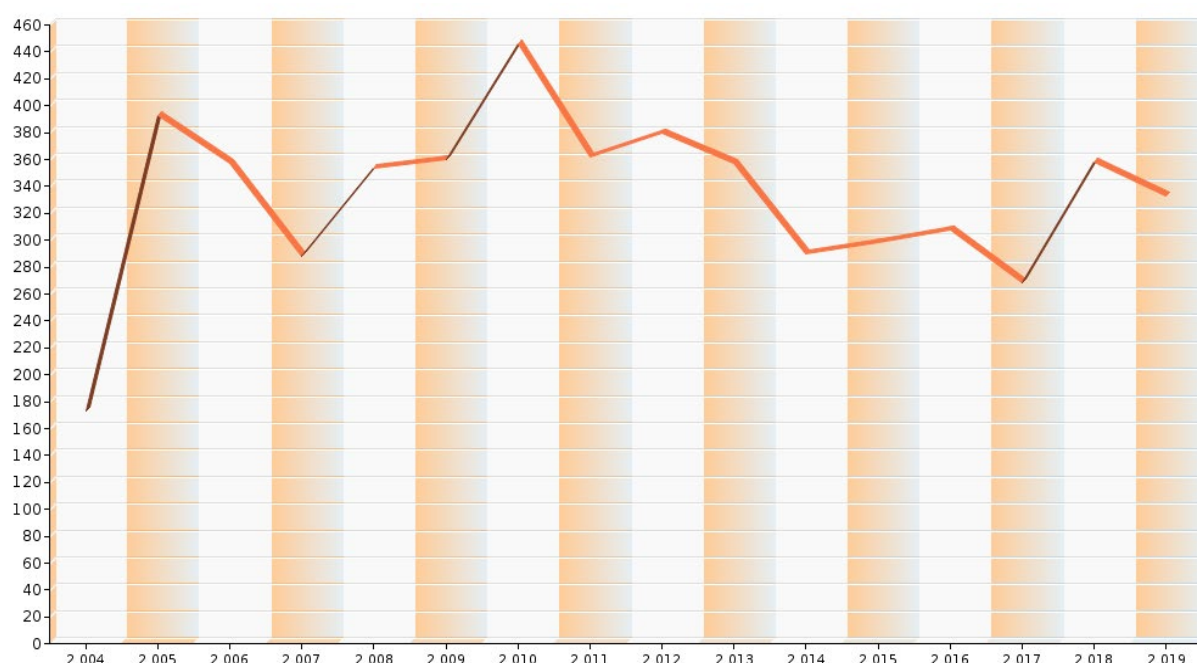


a) Ingebrekestelling

In 2019 werden 333 ingebrekestellingen betekend, dit is een stijging van 30%. Voor deze stijging is geen verklaring. Het aantal aanvragen om de termijn te verlengen is iets meer dan verdubbeld, maar blijft zeer laag (18 aanvragen). Deze verzoeken werden in 80% van de gevallen ingewilligd. Ongeveer de helft van de aanvragen hebben een huurgeschil als motief.

Sinds de regionalisering van de huurovereenkomsten kan een huurder, via een ingebrekestelling, de vrederechter vragen werken te laten uitvoeren of de overeenkomst met schadevergoeding te laten opzeggen op basis van artikel 219, §3 van de Brusselse huisvestingscode.

- Jaarlijkse ingebrekestellingen



b) Het verbod om te huur te stellen

Een verbod om een goed te verhuren kan:

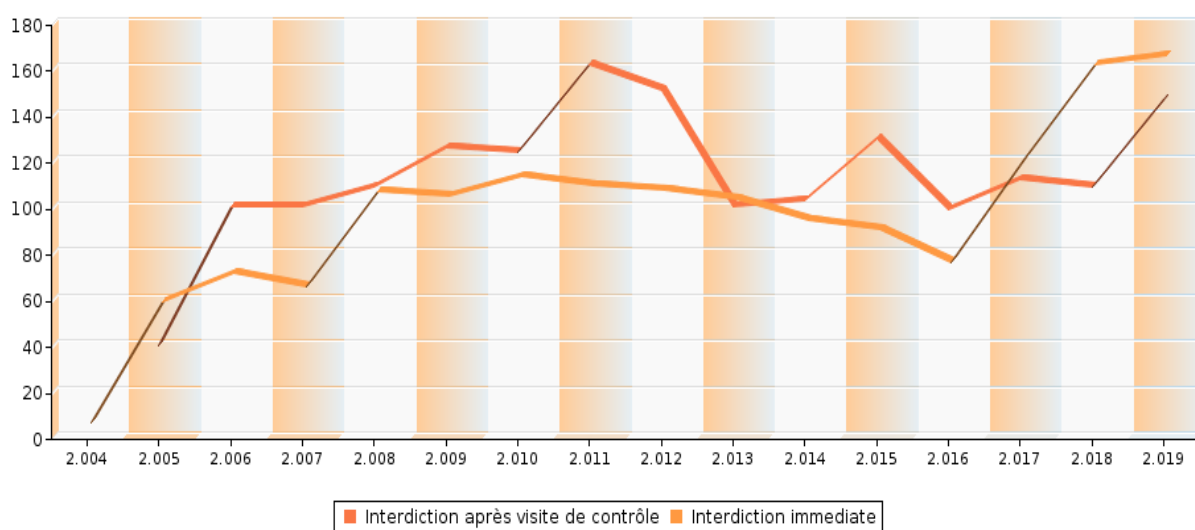
- ofwel onmiddellijk worden opgelegd als de staat waarin de woning verkeert een dreigend gevaar vormt voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners;
- ofwel opgelegd worden na een nieuwe inspectie, wanneer de woning die het voorwerp is van een ingebrekestelling, op het einde van de termijn nog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

In 2019 heeft de DGHI 165 onmiddellijke verbodsbepalingen opgelegd, 148 na een nieuwe inspectie en 23 wegens weigering vanwege de verhuurder om toegang te bieden, dit is opnieuw een globale toename

met 10%. De stijging van het aantal verhuurverboden zet zich dus voort. Zoals in het vorige verslag reeds werd vermeld, is er hoge nood aan versterking bij de sociale cel om een crisis in de herhuisvesting te vermijden.

Als een verhuurverbod op zich geen einde stelt aan noch de huurovereenkomst, noch de verplichting huur te betalen, kan het de vrederechter de mogelijkheid geven de huurovereenkomst vervallen of nietig te verklaren op basis van artikel 219, §4 van de Brusselse huisvestingscode.

- Jaarlijkse verbodsbepalingen



c) Conforme woningen

152 woningen werden conform verklaard nadat ze het voorwerp waren geweest van een ingebrekestelling.

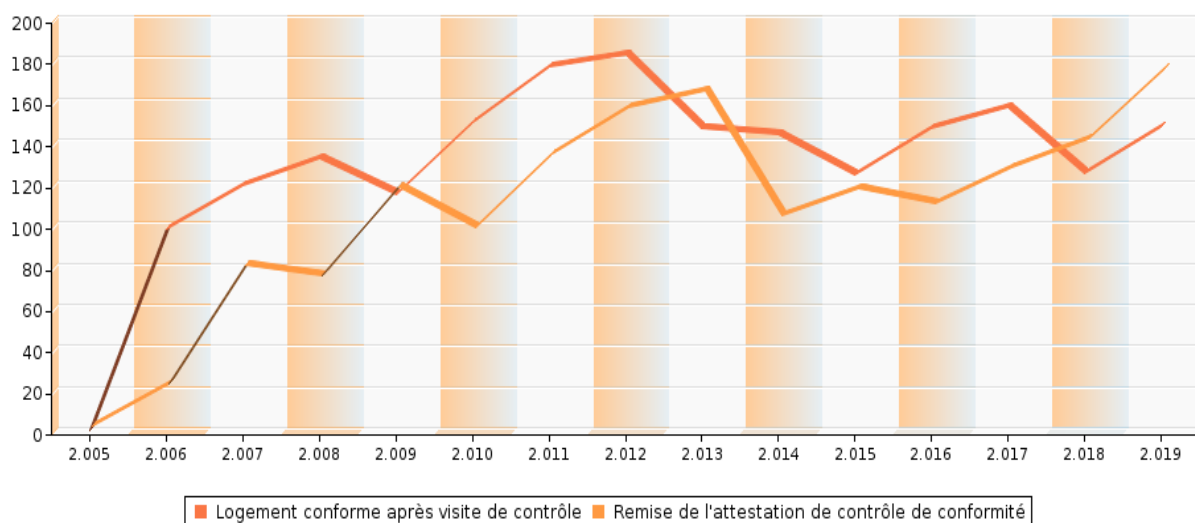
Twee woningen werden geacht conform te zijn⁶. Dit cijfer is niet veranderd en is enerzijds te verklaren door de aanzienlijke verlenging van de ingebrekestellingstermijn van acht naar twaalf maanden, met een mogelijkheid tot verlenging, en anderzijds door de zeldzaamheid van situaties waarbij de vastgestelde gebreken van geringe omvang zijn en enkel verholpen kunnen worden door de uitvoering van werkzaamheden die niet in verhouding staan tot het te bereiken doel.

Hoewel het totale aantal verboden het aantal herconformeringen verder overschrijdt (conforme woningen na ingebrekestelling en afgegeven controleattesten), liggen beide rond 330 beslissingen. In beide gevallen gaat het om "recordcijfers".

⁶ 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")



- Conforme woningen na controlebezoek en jaarlijkse controleattesten.



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 verhuurverbod 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 vastgesteld. 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 onbeschermde 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 voorzag 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 State⁷.

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 de verhuurders

⁷ zie bijvoorbeeld RvS(VI), 10 juni 2008, Aydin, nr. 184.041 of RvS (VI), 10 oktober 2010, de Fays, nr. 220.933.

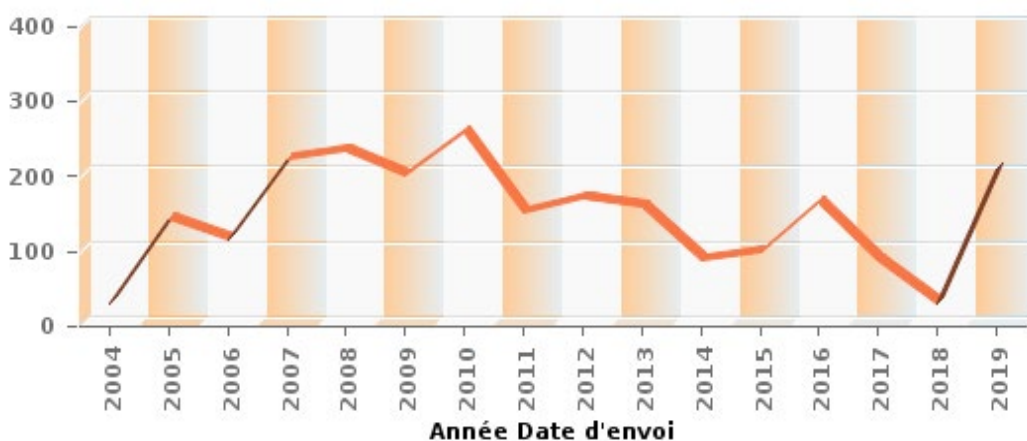


tegelijkertijd de financiële middelen te beschermen die de verhuurders voor dergelijke renovaties kunnen aanwenden. Het is tevens een potentieel zwaard van Damocles dat tijdens de periode van ingebrekestelling wordt behouden.

In 2018 was er sprake van een daling in het aantal boetes dat door de huisvestingsinspectie werd behandeld wegens een vermindering van het aantal juristen dat bij de juridische cel werkt (vertrek van een personeelslid en verlengde afwezigheid van een ander personeelslid). De cijfers en grafieken van 2019 daarentegen laten een zeer duidelijke opleving van deze activiteit zien.

Er werden 171 hoorzittingen georganiseerd, tegenover 32 in 2018, met een totale boeteraming die op € 1.238.100 wordt geschat, of een geraamde boeteraming van € 7.240 per hoorzitting. De mediaanwaarde van de boeteramingen bedraagt € 6.450.

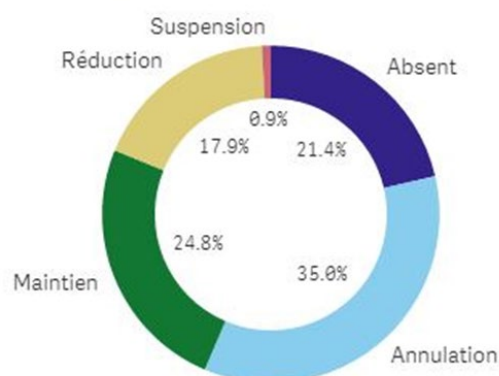
- Jaarlijkse raming van de boetes



Het aantal ramingen van boetes die in 2019 aan verhuurders werden opgelegd bedraagt 218, goed voor een totaalbedrag van €1.580.300, met een gemiddelde van € 7.249 per raming. De mediaan van de boeteramingen ligt iets lager, namelijk € 6.275.

Er werden 76 beslissingen tot beboeting genomen na hoorzittingen, voor een totaalbedrag van € 579.425, wat neerkomt op een gemiddelde van € 7.624 per boete. De mediaanwaarde bedraagt € 6.550. Deze beslissingen zijn als volgt verdeeld:

Répartition par type de décision après audition





De grafiek toont duidelijk aan dat een verhuurder er belang bij kan hebben naar de hoorzitting te komen om zijn argumenten en de documenten ter staving daarvan voor te stellen. Meer dan 50% van de beslissingen die na analyse door de huisvestingsinspectie worden genomen, bestaat immers uit het opheffen en verlagen van de boete. Uit de 24,8% van de hoorzittingen die het behoud van de oorspronkelijke boeteraming als resultaat hebben, blijkt echter dat deze twee soorten beslissingen niet zomaar worden genomen.

Het geïnde bedrag steeg van € 382.204,70 in 2018 naar € 412.742,91 in 2019. 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 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 die manier betaald.

Beroep

Er kan beroep worden aangetekend tegen de beslissingen van de DGHI tot verhuurverbod, weigering van conformiteitscontroleattest en beboeting. Beroepen worden aan de gemachtigde ambtenaar gericht⁸. Zowel verhuurders als huurders kunnen een beroep indienen tegen beslissingen tot verhuurverbod. De overige beslissingen kunnen enkel door de verhuurder worden betwist.

In geval van beroepen tegen verhuurverboden en weigeringen van conformiteitscontroleattesten kan de gemachtigde ambtenaar een nieuw onderzoek bevelen.

⁸ Art. 7, §4 en art. 9, §3 alsook art. 10, §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")

**- Verdeling van de soorten beslissingen van de gemachtigde ambtenaar**

	2018	2019
--	------	------

Recours sur amende		
Annulation amende	0	3
Confirmation amende	11	16
Partiellement fondé	5	14
Irrecevable	2	3
Absence de décision	0	1
Total	18	37

Recours sur interdiction		
Confirmation interdiction	41	39
Levée interdiction	1	11
Sans objet	0	4
Irrecevable	4	2
Pas un recours	0	1
Total	46	57

TOTAL	64	94	+47%
--------------	-----------	-----------	-------------

Tegen ongeveer 50% van de beslissingen tot boete wordt een beroep ingesteld. In 2019 heeft de gemachtigde ambtenaar meer beslissingen tot beboeting herzien dan in 2018 (gedeeltelijke herziening en opheffing). Deze toename is enerzijds te verklaren door het groter aantal beslissingen en anderzijds door de grotere verscheidenheid aan situaties (boetes die gepaard gaan met onmiddellijke verhuurverboden, ingrijpende gevolgen en lichte of minder lichte ingebrekestellingen). In het licht van deze cijfers is het voor een verhuurder de moeite waard een beroep in te dienen tegen de beslissingen tot beboeting, mits hij over argumenten beschikt. Het doel van de Code is immers het verbeteren van het huurwoningenbestand en niet het innen van geld. Een verhuurder die aantoonbaar is bereid actie te ondernemen, zal over het algemeen dus worden aangemoedigd met een herziening van de boete.

Tegen minder dan 20% van de beslissingen tot verhuurverbod wordt beroep aangetekend. De toename tussen 2018 en 2019 kan deels worden verklaard door de toename van dit soort beslissing. Deze verklaring is echter helemaal niet van toepassing op de toename van het aantal opheffingen van de

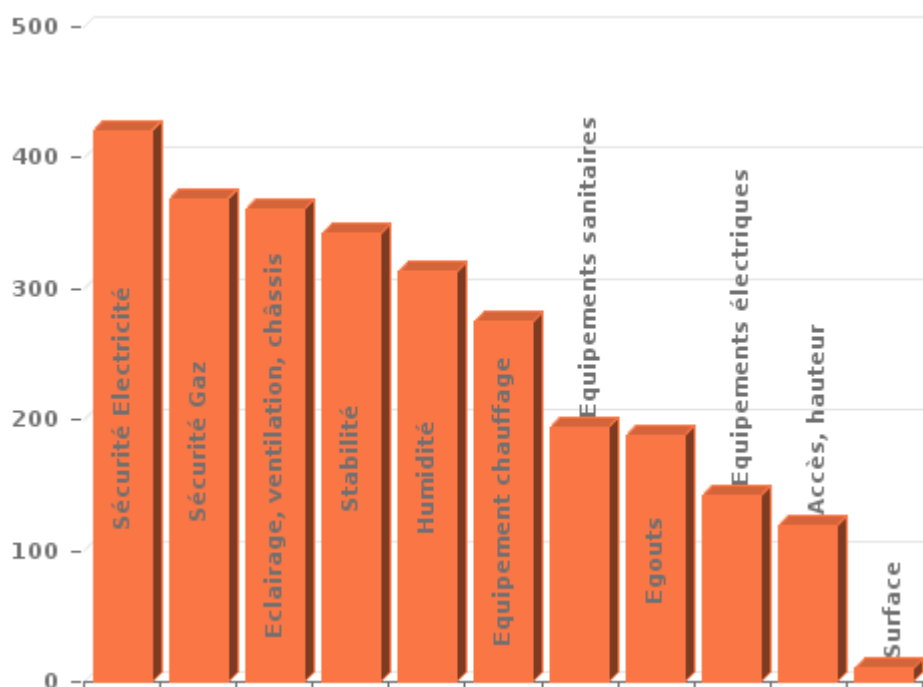


verbodsbepalingen. Die vertegenwoordigen in 2019 ongeveer 20% van de beslissingen van de gemachtigde ambtenaar.

Ondanks deze evolutie kunnen we toch stellen dat deze cijfers (laag aantal beroepen en de overgrote meerderheid van de beslissingen tot verbodsbepalingen die wordt behouden) de kwaliteit van de technische beslissingen van onze directie aantonen.

Aard van de vastgestelde tekortkomingen

- Tekortkomingen 2019



De rangschikking van de tekortkomingen ziet er weer als gebruikelijk uit. De grootste tekortkoming blijft het gevaar van de elektrische installaties (15%). Vervolgens komen de gevaren met betrekking tot de gasinstallaties (13%) en de verlichting en verluchting (13%). De derde plaats wordt ingenomen door stabiliteitsproblemen (12%).

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.

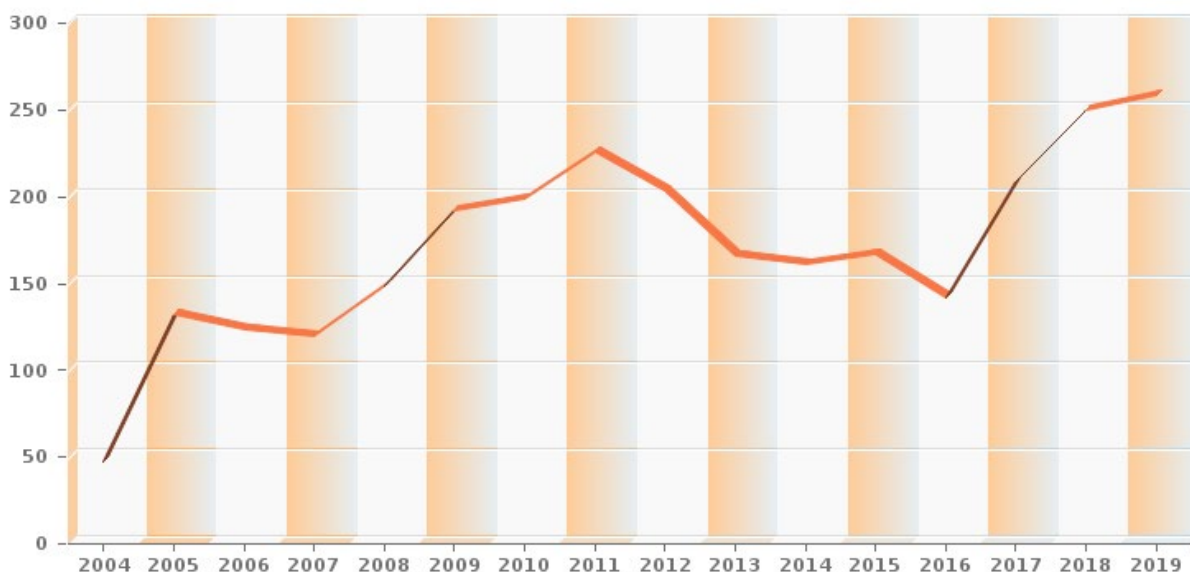
We merken ook op dat de rangschikking kan variëren voor bepaalde types woningen. Het is dan ook niet verrassend dat voor woningen in kelderverdiepingen de verlichting en verluchting de grootste gebreken zijn.

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).

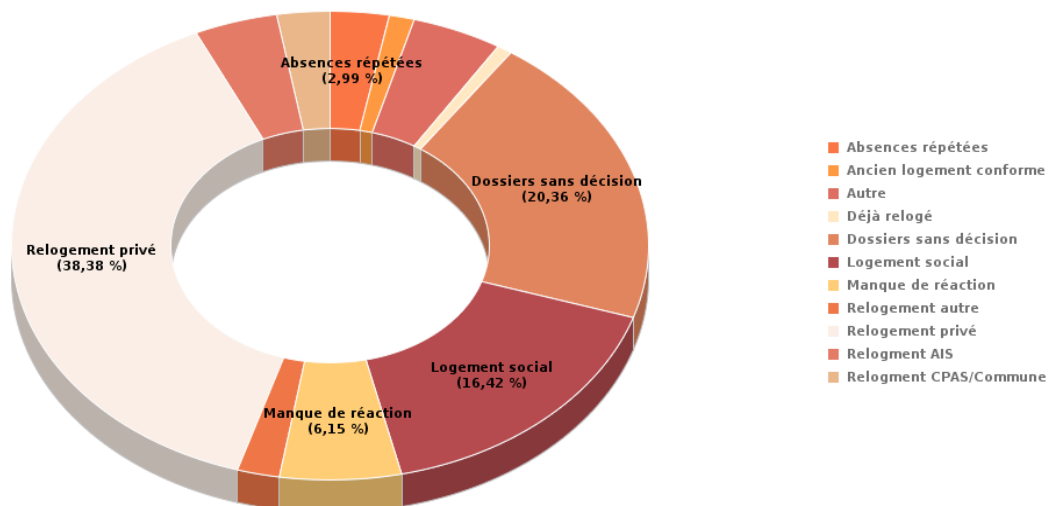
De sociale cel is een van haar maatschappelijk assistenten kwijt, en dit terwijl het aantal dossiers hoog blijft. Het stellen van prioriteiten wordt dus voortgezet. Steun wordt verleend op grond van de ernst van de situatie en de individuele sociale begeleiding is voorbehouden voor personen met een woning waarop een onmiddellijk verhuurverbod van toepassing is.

- Jaarlijkse sociale dossiers





- Verdeling van de beslissingen 2004-2018



In 2019 hebben 109 nieuwe gezinnen een toelage ontvangen in het kader van het Gewestelijke Solidariteitsfonds.

In 2019 werd € 499.740 besteed aan de betaling van de tegemoetkomingen waarin artikel 11 van de Code voorziet (€ 411.745 in 2018).

Deze stijging is het resultaat van het toegenomen aantal sociale dossiers de voorbije drie jaar. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze uitgaven ruimschoots het bedrag van de in 2019 geïnde boetes overschrijden (€ 412.742,91).



Label kwaliteitsvolle studentenwoning⁹

In 2018 leek de procedure met bijna 1.000 dossiers een goede start te hebben gemaakt. In 2019 moet echter worden vastgesteld dat deze nog geen vaart loopt.

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.

Een analyse van de huurovereenkomst voor studentenwoningen dringt zich op, aangezien dit de oorzaak lijkt voor het gebrek aan succes van het label. Dit argument werd ook aangehaald door universiteiten die zich niet voor het labelproces wensten in te schrijven. Een aanpassing van dit contract en/of het verplicht maken ervan zou een beslissende impact kunnen hebben op de toekomst van deze procedure.

⁹ 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.



Strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting

Het is verboden een kandidaat-huurder te discrimineren op basis van een of meerdere van de volgende criteria: geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, herkomst, nationaliteit, nationale of etnische afkomst, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke stand, geboorte, vermogen, religieuze of filosofische overtuiging, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische kenmerken, sociale afkomst en situatie en vakbondsovertuiging.

Wanneer de discriminatie zich voordoet in het kader van de zoektocht naar een woning, kan men klacht indienen of er melding van maken bij de DGHI, als met name:

- Een verhuurder of vastgoedmakelaar een woning geweigerd heeft of geen gevolg gegeven heeft aan een kandidatuur op basis van een discriminatiegrond (zie verder in de tekst de beschermde criteria).
- Men een discriminerend zoekertje heeft gezien (bv. "OCMW's zich onthouden", "werklozen zich onthouden", "arbeidsovereenkomst vereist", "arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur vereist", woning voorbehouden voor mannen/vrouwen, personen zonder kinderen, enz.) op het internet, in de krant, op een affiche, op sociale media, enz.

De termen "klacht" en "melding" zijn niet bij wet gedefinieerd. Als het verzoek uitgaat van een persoon die vindt dat hij/zij het slachtoffer is van discriminatie, spreekt men van een "klacht". Als het verzoek uitgaat van een persoon die getuige is van een mogelijke discriminatie of associatie, gaat het om een "melding".

In 2019 heeft onze directie zich voornamelijk beziggehouden met de invoering van deze procedure. Er vonden vergaderingen plaats met UNIA en het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen. Er werden ook opleidingen verstrekt aan het personeel van de directie.



Opleidingen en voorstellingen

Onze directie staat altijd open voor uitwisselingen met andere gewestelijke, nationale of buitenlandse instellingen. We zijn ook bereid tot het geven van opleidingen over de procedure, de normen en ons werk in het algemeen.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste opleidingen en presentaties van 2019:

- Op 4 februari 2019 organiseerde de DGHI een algemene infosessie voor de gemeenten en OCMW's. Onze procedures werden er opnieuw aan de geïnteresseerden voorgesteld.
- De Europese Metropool Rijsel (EMR) en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) hebben op 2 mei 2019 een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarvan de tweede krachtlijn duurzame ruimtelijke ordening beoogt. In dat kader vond er op 5 juli 2019 een ontmoeting plaats tussen onze directie en de vertegenwoordigers van de EMR. De DGHI heeft ook de gelegenheid gekregen haar acties voor te stellen tijdens het seminarie dat op 9 oktober 2019 door de EMR werd georganiseerd en gewijd was aan de strijd tegen ondermaatse woningen.

Naast een voorstelling van beide instellingen vond er ook een uitwisseling van goede praktijken plaats. Verschillende praktijken van de EMR werden interessant bevonden:

- Het bestaan van een protocol met de gemeenten, het parket en de balie, maar ook een plaatselijk woonprogramma met de huisvestingsprioriteiten voor de duur van een gemeentelijke legislatuur
 - De beslissing van de EMR om zich burgerlijke partij te stellen bij strafprocessen tegen huisjesmelkers, ter compensatie van zowel het imagoverlies voor de EMR als alle administratieve kosten (opzoeken, samenstellen van dossiers, enz.) die door de EMR worden gemaakt. Desalniettemin zijn de schadevergoedingen en intresten die de EMR ontvangt zeer laag.
 - Het uitvoeren van conformiteitswerkzaamheden door de gemeente, waarbij de eigenaar de gemaakte kosten moet vergoeden
 - De bereidheid om de huurders na afloop van de conformiteitswerkzaamheden terug te laten keren naar de woning.
- Op 24 september vond er een colloquium plaats over de impact van de Brusselse Huisvestingscode op het huurwoningenbestand na het vijftienjarige bestaan. Dit colloquium bracht zowel partners van de DGHI, zoals de gemeente Schaarbeek, de vzw Samenleven en het parket, als actoren die de sector vertegenwoordigen, zoals de BBRoW en het NEMS, samen. Het maakte ook een uitwisseling van ervaringen mogelijk met het Vlaamse en Waalse Gewest, evenals met de vrederechter. Met 283 deelnemers was dit colloquium een echt succes.



Colloquium 15 jaar Huisvestingscode

- Daarnaast heeft de DGHI ook regelmatige ontmoetingen met de gemeenten: Molenbeek (september 2019), Evere en Jette (november 2019),
- Samen met enkele andere directies van Brussel Huisvesting namen we op 28 november 2019 in de voormiddag deel aan een voorstelling van ons werk aan een Koreaanse delegatie (LH Housing Welfare project Office, Korea Center for City and Environment Research). De leden van de delegatie waren geïnteresseerd in en onder de indruk van onze capaciteiten op het vlak van controle en het opleggen van sterke sancties.





Conclusie

2019 ligt in de lijn van 2018, met heel wat stabiele cijfers, maar ook enkele forse stijgingen.

De eerste stijging is terug te vinden in het aantal verwittigingen voor niet-conformiteit. Wijst die stijging op het feit dat we naar kruissnelheid aan het overschakelen zijn? Het is nog te vroeg om dit te zeggen, maar het toont wel de bereidheid tot samenwerking van de directies van Brussel Huisvesting aan.

De tweede stijging betreft de verhuurverboden. Dit cijfer toont eens te meer aan dat de harde kern van woningen van zeer slechte kwaliteit in de loop der jaren niet kleiner wordt.

De derde stijging betreft de woningen die weer conform zijn. We hopen dat deze stijging een weerspiegeling is van onze bereidheid om beter samen te werken met de verhuurders om hun eigendommen weer conform te maken, met name via technische gesprekken. Als deze stijging aanhoudt, bevestigt dit de doeltreffendheid van onze inspanningen.

Het vierde stijgende cijfer heeft betrekking op de boetes. Deze stijging is het resultaat van een versterking van de human resources van de DGHI. Het is voor onze directie van vitaal belang om over voldoende personeel te beschikken die de door de wetgeving voorgeschreven hoorzittingen kunnen houden. Deze maken constructieve gesprekken met de verhuurders mogelijk. De DGHI moet eveneens over voldoende personeel beschikken om de beslissingen tot beboeting op te stellen en zo het GSF aan te vullen.



Bijlagen

Organogram van de DGHI op 31 december 2019

