

DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE

Activiteitenverslag 2021



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



INHOUDSOPGAVE



1. INLEIDING	5
2. OPDRACHTEN VAN DE DGHI	7
2.1 CONTROLE OF ALLE WONINGEN VOLDOEN AAN DE NORMEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING.....	9
2.1.A Aantal dossiers per procedure	9
2.1.B Onderzoeken	14
2.1.C Beslissingen.....	15
2.1.D Administratieve boetes	17
2.1.E Beroep.....	19
2.1.F Aard van de vastgestelde gebreken.....	21
2.1.G Dossiers sociaux	21
2.2 UITGAVEN VAN HET GEWESTELIJK SOLIDARITEITSFONDS EN FINANCIËLE INKOMSTEN.....	23
2.3 TRANSITWONINGEN	24
2.4 LABEL KWALITEITSVOLLE STUDENTENWONING	25
2.5 STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE OP DE WOONMARKT	26
2.5.A Inleiding.....	26
2.5.B Communicatiecampagne	26
2.5.C Behandelde dossiers	27
2.5.D Andere projecten	31
3. OPLEIDINGEN, ONTMOETINGEN EN PRESENTATIES.....	33
4. ORGANOGRAM	37
5. CONCLUSIE.....	41





1. INLEIDING

Hoewel we in 2021 nog steeds af te rekenen hadden met de COVID-19-pandemie, konden we onze activiteiten toch hervatten en kennismaken met «het nieuwe normaal» binnen onze directie. Digitalisering en dematerialisering zijn de norm geworden. Contacten met het publiek verlopen voortaan via de telefoon, e-mail en andere digitale kanalen, aangezien het loket in 2021 niet heropend kon worden.

Deze terugkeer naar een normale werking werd ook bevorderd door de komst van nieuwe collega's, aangeworven in het kader van het Noodplan voor Huisvesting, dat in de aanwerving van 14 nieuwe personeelsleden voorziet. Zo werden in de loop van het jaar maar liefst acht nieuwe collega's onthaald binnen de directie, waardoor het aantal personeelsleden gestegen is van 34 naar 42. Een dergelijke uitbreiding heeft onze directie in het verleden nooit gekend. Op die manier kon een nieuwe cel discriminatiebestrijding worden opgericht, evenals een derde onderzoekscel.

Een andere grote verandering in 2021 was de verhuizing van de DGHI van het CCN-gebouw in het Noordstation naar de Iris Tower op het Sint-Lazarusplein in Sint-Joosten-Node. Voortaan zijn alle besturen van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel gecentraliseerd in dit nieuwe kantoorgebouw. Het bestuur Brussel Huisvesting – waar de DGHI deel van uitmaakt – heeft zijn intrek genomen op de 20e en 21e verdieping, in een dynamische werkomgeving die opgebouwd is op het «activity based working»-principe (waarbij een werkpost gekozen wordt die aangepast is aan de activiteit).







2. OPDRACHTEN VAN DE DGHI



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 regering⁷.

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

«De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie nan de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel heeft als opdracht te controleren of alle woningen die beoogd worden in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode voldoen aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, en de conformiteitscontroleattesten af te leveren[...]».

Sinds 2018 beheert de DGHI ook het toekennen van een label voor studentenwoningen⁸.

In 2019 heeft de DGHI er een nieuwe opdracht bijgekregen: de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting⁹.

7 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.

8 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.

9 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.



2.1 CONTROLE OF ALLE WONINGEN VOLDOEN AAN DE NORMEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING



2.1.A Aantal dossiers per procedure

Bij het vervullen van haar oorspronkelijke opdracht beheert de DGHI vier procedures:

- ▶ 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	2020	2021	Schommeling %
Klachten	493	598	↗ + 21 %
Controleattesten	236	262	↗ + 11 %
Initiatieven	34	97	↗ + 185 %
Verwittigingen over niet-conformiteit	44	341	↗ + 675 %
Totaal	807	1298	

Zoals vermeld kon het loket in 2021 niet heropend worden. Maar dit rechtstreekse contact werd ruimschoots gecompenseerd door het aantal telefoongesprekken en e-mails. Tussen 2020 en 2021 zijn deze volumes namelijk enorm toegenomen. Gelukkig beschikt onze directie over de nodige versterking om het hoofd te kunnen bieden aan het fors toegenomen gebruik van deze nieuwe communicatiemiddelen.

Sinds de onlineplaatsing van de nieuwe website huisvesting.brussels in oktober kunnen burgers ook online een klacht indienen, zowel voor de non-conformiteit van een huurwoning aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting alsook voor discriminatie op de woonmarkt.

Op 1 oktober werd ook het telefonische onthaal gewijzigd. Het oude algemene nummer van de DGHI werd vervangen door het gratis enig informatienummer van Brussel Huisvesting: 0800/40.400.

We zetten onze opdracht van informatieverstrekking en eerstelijnsdienstverlening dus voort, maar in een nieuwe vorm.

Contact met het publiek	2020	2021
Permanenties: bediende personen	585	0
Telefonische oproepen	1562	2727
E-mails	1508	2566
Totaal	3655	5293

Naast deze procedures heeft de DGHI 95 aanvragen ontvangen voor het label «kwaliteitsvolle studentenwoning».

In 2021 heeft de DGHI ook een technisch verslag uitgebracht in het kader van een dossier inzake openbaar beheersrecht⁷.

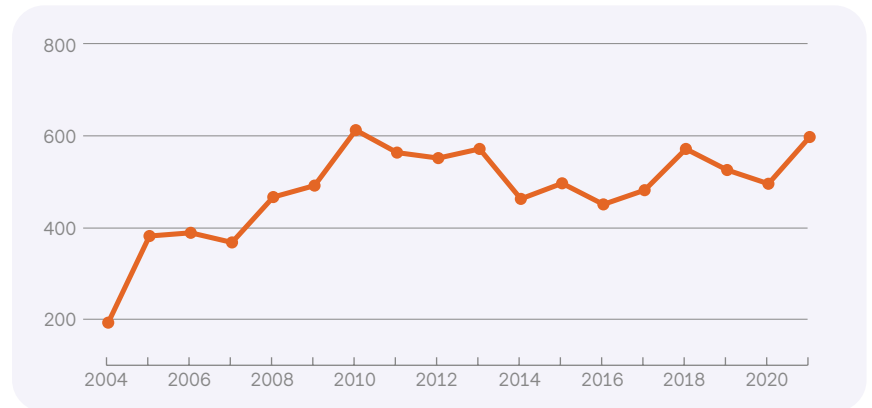
De DGHI werkt ook samen met het parket in de hoedanigheid van deskundige. In dergelijke gevallen bezorgt ze een algemeen technisch verslag aan de gerechtelijke overheid. In 2021 vonden er drie van dit soort samenwerkingen plaats. Op vraag van het parket verstrekt de DGHI ook informatie over haar dossiers. In 2021 heeft het parket 75 aanvragen ingediend.

Tot slot werden 103 dossiers geopend in het kader van onze nieuwe bevoegdheid inzake de strijd tegen discriminatie op de woningmarkt.

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»)

a) Klachten inzake gezondheid

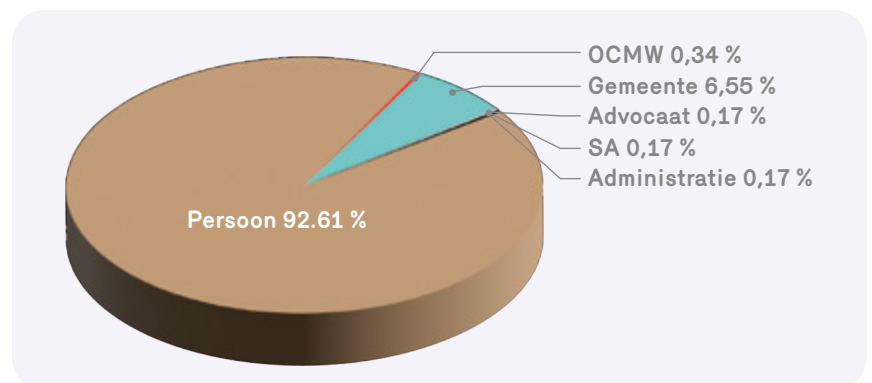
→ Jaarlijkse klachten



Aangezien het gaat om een procedure die derden instellen, heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie niet rechtstreeks vat op het aantal dossiers. Hun aantal is terug genormaliseerd en heeft zelfs een niveau bereikt dat in de buurt komt van dat van het jaar 2010, wat een recordjaar was.

De klacht blijft de meest in het oog springende procedure waarover onze directie beschikt om haar initiële opdracht te vervullen. De grote meerderheid van de klachten wordt ingediend door huurders, wat overeenstemt met een van de oorspronkelijke doelstellingen van de Code die hen een eersterangsrol wou toebedelen. In 2021 is het aantal gemeentelijke klachten toegenomen, maar het blijft nog steeds laag (iets meer dan 6% van de klachten). Wellicht weerhoudt de gezondheids crisis hen er nog steeds van om procedures op te starten die huurders ertoe kunnen aanzetten van woning te veranderen in bijzonder moeilijke omstandigheden. Hetzelfde geldt mogelijk voor de OCMW's en de erkende vzw's.

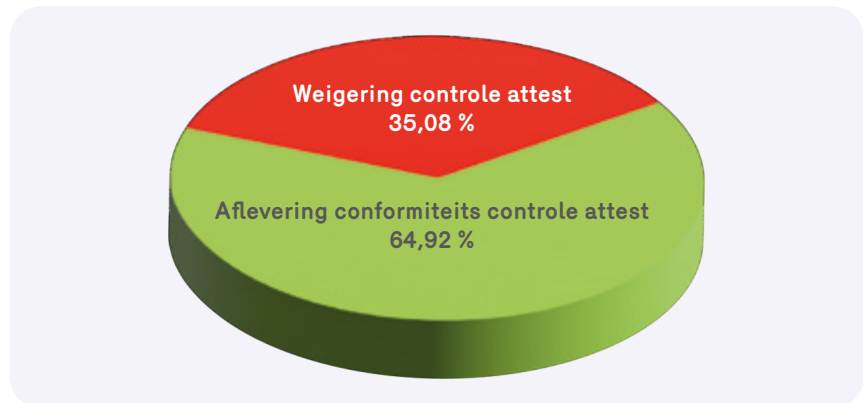
→ Verdeling van de klagers in 2021



b) Conformiteitscontroleattesten

Het aantal aanvragen voor conformiteitscontroleattesten is licht gestegen, maar blijft binnen de grenzen van het normale.

→ Verdeling van de beslissingen in 2021



De verdeling van de beslissingen is licht verbeterd ten opzichte van 2020: in bijna 65% (+4%) van de gevallen werd een attest afgeleverd, in 35% van de gevallen werd deze geweigerd, vaak omdat het om een vroegtijdige aanvraag ging. De DGHI heeft 161 verhuurverboden opgeheven, wat neerkomt op een terugkeer naar het normale niveau.

c) Bezoeken op eigen initiatief

De DGHI wilde het aantal initiatieven aanzienlijk verhogen. Met 97 dossiers is de doelstelling eindelijk bereikt. Onze directie heeft in oktober 2020 een onderzoekscel opgericht samengesteld uit twee inspecteurs en een administratieve kracht. Deze cel kan eindelijk volop aan de slag. Bij het opmaken van dossiers baseert ze zich op drie uitgangspunten:

► Opvolging van de door de DGHI opgelegde verhuurverboden:

- ↳ Een lijst opstellen van de woningen in het BHG waarop nog steeds een verhuurverbod rust (+/- 2.200 woningen);
- ↳ Eventuele veranderingen sinds de uitspraak van het verhuurverbod opzoeken in het rijksregister en in het kadaster;
- ↳ Een brief zenden naar de (nieuwe) verhuurder/eigenaar met het verzoek de DGHI op de hoogte te brengen van de huidige toestand van de betrokken woning en hem eraan herinneren dat hij eerst een conformiteitscontroleattest moet verkrijgen alvorens de woning opnieuw te verhuren;
- ↳ Indien we geen reactie hebben ontvangen binnen de 20 dagen, brengen we een bezoek op eigen initiatief aan de woning.

► **Interne informatieverzameling (inspecteurs, hoorzittingen, leden van de onderzoekscel):**

- ↳ Alle informatie gerapporteerd na bezoeken door de inspecteurs of leden van de onderzoekscel of meegedeeld door het team verantwoordelijk voor het verhoor van de verhuurders moet benut, geconsolideerd en aangevuld worden opdat dossiers op eigen initiatief met optimale slaagkansen geopend kunnen worden.

► **Relaties met interne en externe huisvestingsactoren in het BHG:**

- ↳ Ontmoeting DGHI met de gemeenten:
Sinds 2018 organiseert de DGHI ontmoetingen met de gemeenten om goede praktijken uit te wisselen voor de strijd tegen ongezonde woningen.
- ↳ Huisvestingsplatform «ILHO» in Schaarbeek en Technisch Comité in de stad Brussel:
Maandelijkse ontmoetingen ontstaan in de context van de wijkcontracten.
Sinds eind 2021 heeft de DGHI ook contact met de gemeente Anderlecht in het kader van de opstart van het Dignity-platform.

De onderzoekscel staat uiteraard open voor elke nieuwe samenwerking.

d) Verwittigingen over niet-conformiteit⁷

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.

Met 341 dossiers kent deze procedure een ongezien inhaaleffect, dat niet langer zal aanhoudengezien delopende hervorming van het huisvestingstoelagesysteem.

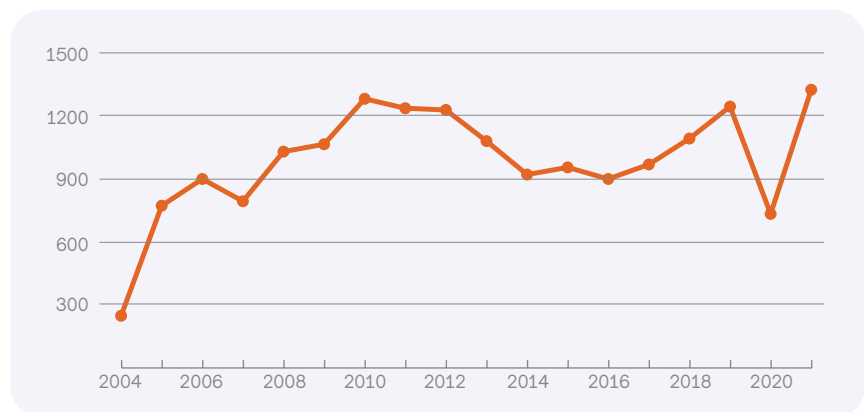
⁷ Artikel 170/11 § 5 van de ordonnantie van 21 december 2018 (BS 6 februari 2019) tot invoering van een huisvestingstoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer de afgevaardigde van het bestuur tijdens de bezoeken vermoedt dat de woning niet conform is aan de op grond van artikel 4 omschreven normen, brengt het bestuur de Gewestelijke Inspectiedienst bedoeld in artikel 6 hiervan op de hoogte.



2.1.B Onderzoeken

In het kader van de verschillende dossiers hebben de inspecteurs 1226 onderzoeken uitgevoerd in 2021. Dat is een spectaculaire terugkeer naar het normale niveau na de ongeziene duikvlucht ten gevolge van de lockdownmaatregelen in 2020. Dit aantal zou volgend jaar nog moeten toenemen met de komst van nieuwe inspecteurs.

→ 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 in het kader van de bezoeken na een ingebrekestelling.

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 woning getekend.

De bijzondere maatregelen die eind juni 2020 werden ingevoerd, bleven behouden: het aantal aanwezige personen werd tot een minimum beperkt, er werd aan de huurder gevraagd goed te ventileren en te zorgen dat de woning goed is schoongemaakt voor het bezoek. De inspecteurs dragen extra uitrusting om zichzelf en het publiek te beschermen tegen besmetting.



2.1.C Beslissingen

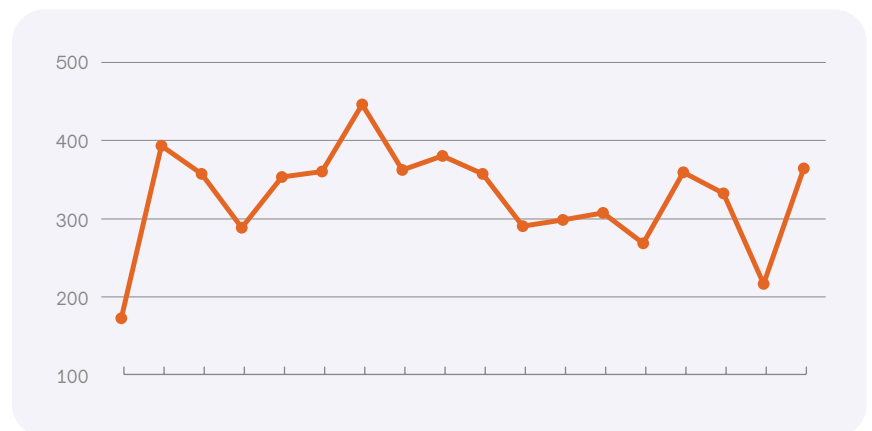
Met uitzondering van het conformiteitscontroleattest, dat een binaire procedure is (het wordt al dan niet afgeleverd), kunnen alle klassieke procedures aanleiding geven tot de volgende beslissingen:

a) Ingebrekestelling

In 2021 werden 363 ingebrekestellingen uitgevaardigd, wat opnieuw een terugkeer is naar het normale niveau.

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 verhuurverbod

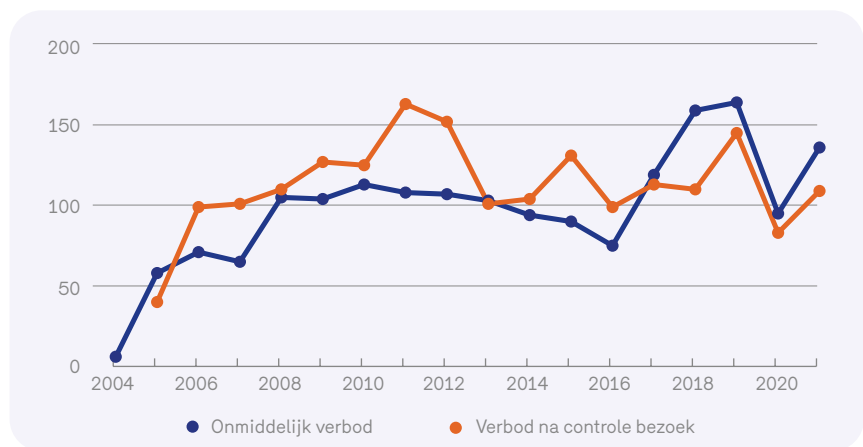
Een verbod om een goed te verhuren kan:

- 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 2021 heeft de DGHI 135 onmiddellijke verhuurverboden en 109 verhuurverboden na ingebrekestelling uitgevaardigd. Deze hebben dus ook weer hun normale niveau bereikt.

Hoewel 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 te laten vervallen of nietig te verklaren op basis van artikel 219, §4 van de Brusselse huisvestingscode.

→ Jaarlijkse verbodsbepalingen



c) Conforme woningen

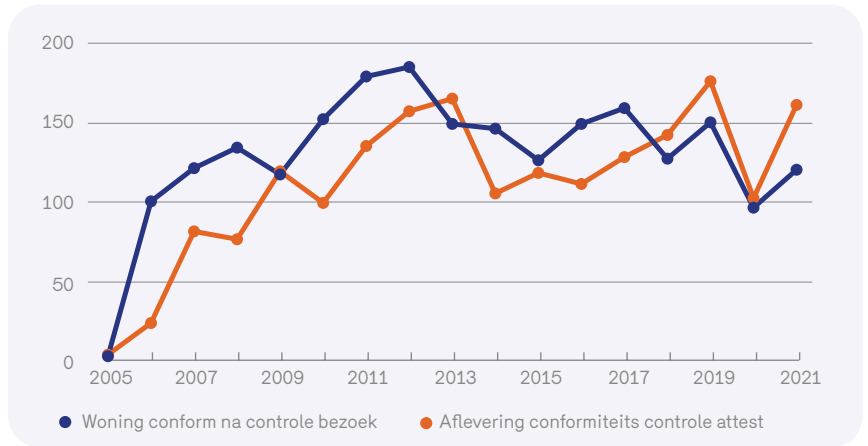
127 woningen werden conform verklaard nadat ze het voorwerp waren van een ingebrekestelling. Ook hier stellen we een terugkeer naar de normale waarden vast.

Vier woningen werden geacht conform te zijn⁷. Dit cijfer verandert in geringe mate, en ook weer om dezelfde redenen, namelijk enerzijds 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.

Het aantal herconformeringen (conforme woningen na ingebrekestelling en afgegeven controleattesten) ligt dit jaar opnieuw hoger dan het aantal verboden. Ter verduidelijking vermelden we dat negen woningen conform werden verklaard na het eerste bezoek (tegenover slechts drie in 2020).

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.**



2.1.D 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 vatbaar voor een boete. Zodra de limiet van € 2.000 bereikt is, wordt systematisch een boeteraming naar de verhuurder verstuurd.

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 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 State.⁷

⁷ voir par exemple C. E.(VI), 10 juin 2008, Aydin, n° 184.041 ou C.E. (VI), 10 octobre 2010, de Fays, n° 220.933

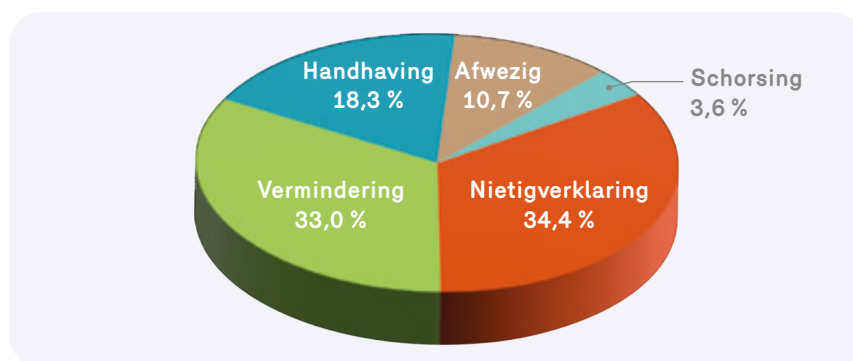
Na de hoorzitting van de verhuurder kan de boete worden gehandhaafd, voor de helft worden opgeschort (enkel in het geval van een ingebrekestelling), worden verminderd of geannuleerd. De opschorting is een nieuwe beslissing die bestaat sinds de wijziging die in 2013 werd doorgevoerd om de renovatie van 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 2021 werden 262 boeteramingen aan de verhuurders bezorgd, tegenover 172 in 2020. Deze cijfers weerspiegelen het effect van de terugkeer naar een normale situatie en zelfs de personeelstoename bij de onderzoekscellen.

In 2021 vonden er 258 hoorzittingen plaats, goed voor een totaal geraamd boetebedrag van € 1.744.750,00. Dat komt neer op een gemiddelde geraamde boete per hoorzitting van € 6.762,60. De mediaanwaarde van deze boeteramingen bedraagt € 5.625,00. Het aantal hoorzittingen kende een explosieve toename aangezien er in 2019 en 2020 respectievelijk slechts 171 en 149 plaatsvonden. Deze toename is het resultaat van de versterking van het team dat belast is met deze hoorzittingen en hun daadkrachtige optreden om gelijke tred te houden met het hoge tempo dat de onderzoekscellen opleggen.

Er werden 147 boetes opgelegd voor een totaal bedrag van € 865.887,00, wat neerkomt op een gemiddelde van € 5.890,39 per hoorzitting en een mediaanwaarde van € 4.350,00.

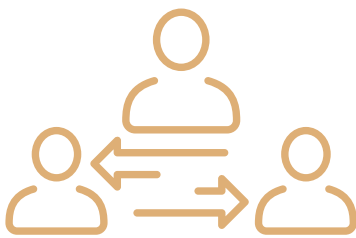
→ Verdeling van beslissingen



Het grootste verschil tussen 2020 en 2021 schuilt in de toename van het percentage “verminderde boetes” en de daling van het percentage “behouden boetes” zonder wijziging van het boeteramingsbedrag. Als deze trend aanhoudt, zou het interessant zijn dit verder te analyseren. Hier nu al conclusies uit trekken zou te voorbarig zijn. Het aantal verhuurders dat niet komt opdagen op de hoorzitting stijgt lichtjes, maar blijft relatief laag. Het aantal boetes dat met de helft wordt opgeschort stijgt lichtjes.

De grafiek toont nogmaals 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 leggen. Bijna 70% van de beslissingen die na analyse door de huisvestingsinspectie worden genomen, bestaat immers uit het opheffen of verlagen van de boete. Dat bewijst, voor zover dat nog nodig was, dat onze directie streeft naar een constructieve benadering van de verhuurders, die erop gericht is hen aan te moedigen hun panden grondig te renoveren.

2.1.E Beroep



Er kan beroep worden aangetekend tegen de beslissingen van de DGHI tot oplegging van een verhuurverbod voor een conforme of conform geachte woning, tot weigering van een conformiteitscontroleattest en tot oplegging van een boete. Beroepen worden aan de gemachtigde ambtenaar gericht.⁸ Zowel verhuurders als huurders kunnen beroep aantekenen tegen de beslissingen tot oplegging van een verhuurverbod en de beslissingen waarbij een woning conform verklaard of conform geacht wordt (deze laatste worden uiteraard enkel betwist door de huurders). De overige beslissingen kunnen door de verhuurder worden betwist.

In geval van beroepen tegen verhuurverboden, conforme of conform geachte woningen en weigeringen van conformiteitscontroleattesten kan de gemachtigde ambtenaar een nieuw onderzoek bevelen.

In 2021 heeft de gemachtigde ambtenaar minder boetes opgeheven dan in 2020. Niettemin blijft het aandeel van de herziene boetes stabiel ten opzichte van het aantal beroepen (40% ongeveer). 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 aantoont dat hij bereid is actie te ondernemen, zal over het algemeen dus worden aangemoedigd met een herziening van de boete.

De beroepen tegen de verhuurverboden nemen toe ten opzichte van 2020, wat wijst op een normalisering van de situatie.

Het lage aantal beroepen en het behoud van de overgrote meerderheid van de verhuurverboden tonen de kwaliteit van de technische beslissingen van onze directie aan.

Sommige beroepen werden laattijdig ingediend en werden bijgevolg niet-ontvankelijk verklaard.

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:

Beroep tegen boete	2020	2021
Opheffing van de boete	11	3
Gedeeltelijk gegrond	23	25
Bevestiging van de boete	32	31
Niet ontvankelijk	14	8
Zonder beslissing	0	0
Niet van toepassing	3	2
Totaal	83	69

Beroep tegen verbod	2020	2021
Opheffing van verbod	3	5
Bevestiging van verbod	29	41
Niet ontvankelijk	1	2
Geen beroep	1	0
Niet van toepassing	0	0
Totaal	34	48

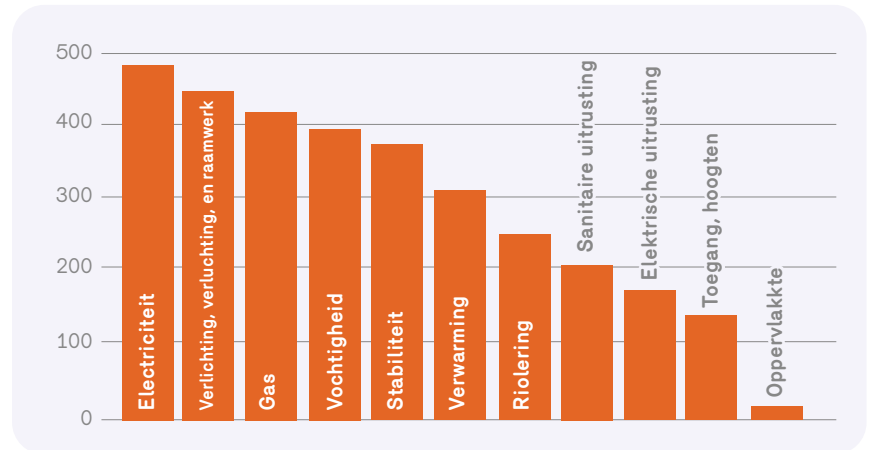
Beroep van de huurder	2020	2021
Bevestiging van conformiteit	1	2
Bevestiging van verbod	0	1
Geen beroep	1	0
Niet ontvankelijk	1	0
Totaal	3	3

Algemeen totaal	120	120
------------------------	------------	------------



2.1.F Aard van de vastgestelde gebreken

→ Vastgestelde gebreken



De top 5 van de gebreken veranderde een beetje. Het belangrijkste gebrek blijft het gevaar van de elektrische installaties (15%). Daarna komen de gebreken die te maken hebben met de natuurlijke verlichting, de staat van het schrijnwerk en de verluchting (14%). Vervolgens komt de gevaarlijke staat van de gasinstallaties (13%). Op de vierde plaats staan de vochtproblemen (12%), gevolgd door stabiliteitsproblemen in ruime zin op de vijfde plaats (11%).

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 de aanvang van de huurovereenkomst 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 vocht het belangrijkste gebrek is.

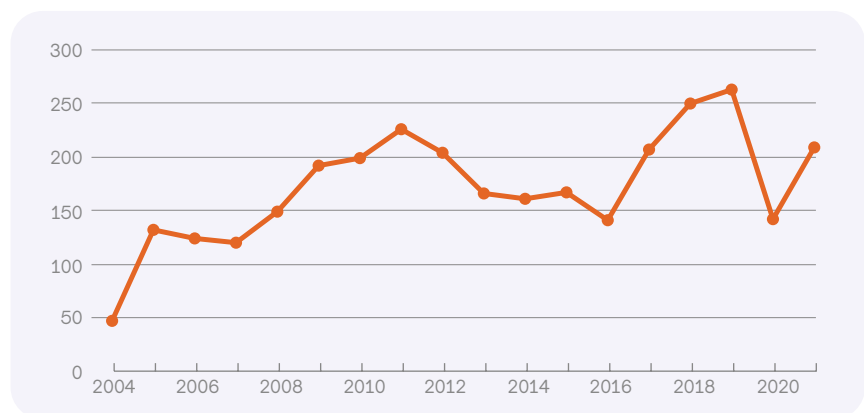


2.1.G Sociale dossiers

Net als 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).

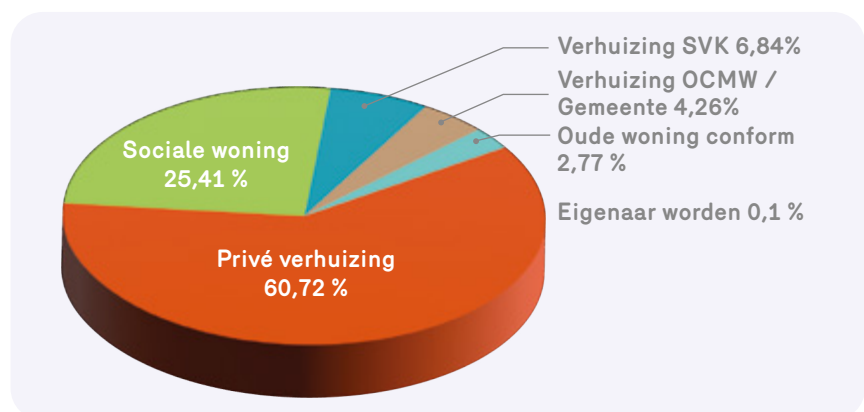
De sociale cel kreeg eindelijk de nodige versterking. In juni en juli 2021 gingen in totaal drie nieuwe maatschappelijke assistentes aan de slag. Er hoeven niet langer prioriteiten gesteld te worden. Steun werd verleend op grond van de ernst van de situatie en de individuele sociale begeleiding was voorbehouden voor personen met een woning waarop een onmiddellijk verhuurverbod van toepassing was. Dat is niet langer het geval.

→ Jaarlijkse sociale dossiers



Het aantal sociale dossiers is gestegen tot het niveau van het jaar 2017, met iets meer dan 200 dossiers.

→ Herhuisvestingstype 2004-2021



Met meer dan 60% herhuisvesting in de privésector blijft het Gewestelijk Solidariteitsfonds de voornaamste steun voor herhuisvesting voor de DGHI. De vijf voorkeurrechten zijn evenwel niet verwaarloosbaar met iets meer dan 25% herhuisvesting in sociale woningen.

In 2021 hebben 93 begunstigden een toelage ontvangen in het kader van het Gewestelijke Solidariteitsfonds. In 2020 waren er dat 96.

2.2 UITGAVEN VAN HET GEWESTELIJK SOLIDARITEITSFONDS EN FINANCIËLE INKOMSTEN.



In 2021 werd € 494.123,37 besteed aan de betaling van de tegemoetkomingen waarin artikel 11 van de Code voorziet (€ 529.217,25 in 2020).

De geïnde bedragen op basis van de opgelegde boetes en de betalingen van administratieve kosten daalden van € 666.093,61 in 2020 naar € 492.327,19 in 2021. Ter verduidelijking: het bedrag van de geïnde boetes moet niet stroken met het bedrag van de opgelegde boetes. Verhuurders mogen de betaling van die boetes immers spreiden, en die spreading wordt overigens uitdrukkelijk vermeld en omschreven 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 worden op die manier betaald.

De ontvangsten en uitgaven worden beheerd door de cel Financiën van de directie. Sinds 2013 worden bij niet-betaling de schuldvorderingen doorgestuurd naar Brussel Fiscaliteit. De ontvangsten die in 2021 geïnd werden na verzending van het invorderingsdossier bedroegen € 64.053,26 voor de Federale Overheidsdienst Financiën (2020: € 221.782,38) en € 61.587,94 voor Brussel Fiscaliteit (2020: € 94.684,40). We merken ook op dat het bedrag dat we van de FOD Financiën ontvangen jaar na jaar zal afnemen aangezien de dossiers die aan deze dienst werden overgemaakt, dateren van vóór midden 2013.

→ Financiële inkomsten en uitgaven Gewestelijk Solidariteitsfonds



Na de piek van 2020 bereiken de ontvangsten en uitgaven een quasi-evenwicht.



2.3 TRANSITWONINGEN



Gebouw Zonnebloemenstraat

Aangezien het tekort aan betaalbare woningen de laatste jaren alleen maar nijpender is geworden in Brussel, stelt de DGHI vast dat, ondanks alle maatregelen die getroffen worden, de termijnen waarbinnen huurders hun intrek nemen in een conforme woning na een verhuurverbod alsmaar langer worden. Gedurende de tijd die ze nodig hebben om een nieuwe woning te vinden hebben de gezinnen doorgaans geen andere keuze dan in de woning waarvoor een verhuurverbod werd opgelegd te blijven wonen wegens een tekort aan nood- en transitwoningen in de gemeenten. De situatie is bijzonder problematisch voor gezinnen die noodgedwongen in een woning moeten blijven waarvan de gasmeter uit voorzorg verzegeld werd, die aanzienlijke gebreken vertoont aan de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie, of die permanente vochtproblemen vertoont vanwege waterinsijpeling, waardoor hun gezondheid en veiligheid in gevaar komt. Elk jaar worden ongeveer een tiental woningen om veiligheidsredenen afgesneden van de gastoevoer na een interventie van de DGHI.

Om een antwoord te bieden op deze problematiek voorziet het Noodplan voor Huisvesting, dat de regering op 7 januari 2021 heeft goedgekeurd, in 2021 in een budget van 2,5 miljoen euro voor het creëren van transitwoningen om een tijdelijke oplossing te bieden aan gezinnen die in uitzonderlijk ongezonde woningen gehuisvest zijn, in afwachting van een definitieve herhuisvesting.

In 2021 heeft de GOB (via zijn Grondregie, beheerd door de directie Facilities) in samenspraak met de DGHI twee gebouwen aangekocht (in de Camuselstraat op het grondgebied van de Stad Brussel en in de Zonnebloemenstraat in Anderlecht) die respectievelijk vier en vijf woningen bevatten die dienst zullen doen als transitwoning. Deze hebben een verschillende typologie zodat er verschillende soorten gezinnen in opgevangen kunnen worden. Alle transitwoningen zullen worden bemeubeld. We hebben ook garages kunnen aankopen, die als opslagplaats voor meubels kunnen dienen voor onze gebruikers.

De duur van de woonovereenkomsten is beperkt tot maximaal 18 maanden (bv. drie overeenkomsten van zes maanden of zes overeenkomsten van drie maanden, ...). Zo zullen de overeenkomsten aangepast worden op basis van de gezinssituaties en de actieve zoektocht naar een nieuwe woning en naargelang de naleving van het huishoudelijk reglement.

Voor de huurprijzen zullen we, zoals dat ook gebeurt voor de transitwoningen van de gemeente Molenbeek, de bedragen toepassen van de basishuurprijzen van de SVK's.

In de loop van 2021 vonden ook vergaderingen plaats met de DGHI en de gemeenten Schaarbeek en Molenbeek zodat ons bestuur gebruik kon maken van hun expertise inzake het beheer van transitwoningen.

Hoewel nog een paar werken moeten worden uitgevoerd, zullen we in het eerste kwartaal van 2022 de eerste gezinnen kunnen opvangen.



2.4 LABEL KWALITEITSVOLLE STUDENTENWONING⁹



In 2018 leek de procedure met bijna 1.000 dossiers een goede start te hebben gemaakt. Sindsdien zijn er 95 dossiers bijgekomen. Deze kleine toename dient echter gerelativeerd te worden aangezien deze 95 dossiers ingediend werden door amper vijf verschillende verhuurders.

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

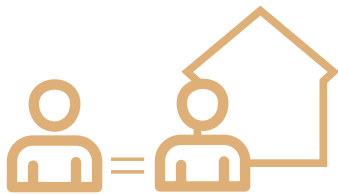
- ▶ De woning moet voldoen aan de minimumvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen bepaald op basis van artikel 4 van de Brusselse huisvestingscode;
- ▶ De woning moet te huur aangeboden worden in het kader van een huurovereenkomst voor een studentenwoning;
- ▶ De woning moet 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 deze overeenkomst 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.



2.5 STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE OP DE WOONMARKT



2.5.A Inleiding

De bestrijding van discriminatie op de woonmarkt, waar de DGHI sinds 1 september 2019 bevoegd voor is, heeft in 2021 een belangrijke wending gekend met de oprichting van een cel die specifiek werkt rond deze problematiek en die drie personeelsleden telt. Deze versterking in combinatie met een communicatiecampagne in het voorjaar hebben het mogelijk gemaakt aanzienlijk meer dossiers te behandelen.

Tezelfdertijd heeft de cel discriminatiebestrijding, met de hulp van andere collega's uit de directie, hard gewerkt aan de opstelling van procedures, de voorbereiding van een wetswijziging en de opvolging van een reeks aspecten die verband houden met deze problematiek.

2.5.B Communicatiecampagne

Op 7 mei 2021 ging een communicatiecampagne van start met als doel de doelgroepen (huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars) beter te informeren over de regels die in het Brusselse gewest van toepassing zijn op het vlak van discriminatie op de woonmarkt. Gezien de pandemie verliep de communicatie hoofdzakelijk via het intranet en de sociale media.

«Elke woning te huur moet er zijn voor iedereen» en «Discriminatie op de huisvestingsmarkt: even oneerlijk als illegaal» zijn twee slogans van deze campagne. Op de website tehuurmaar.brussels worden tips en informatie gegeven aan huurders en verhuurders, en kan ook snel en eenvoudig melding gemaakt worden van discriminatie met behulp van een onlineformulier. De website schetst ook tien gevallen van discriminatie op de woonmarkt die gebaseerd zijn op dossiers die de DGHI tot nu toe al behandeld heeft.





2.5.C Behandelde dossiers

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 welke de beschermde criteria zijn);
- 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».

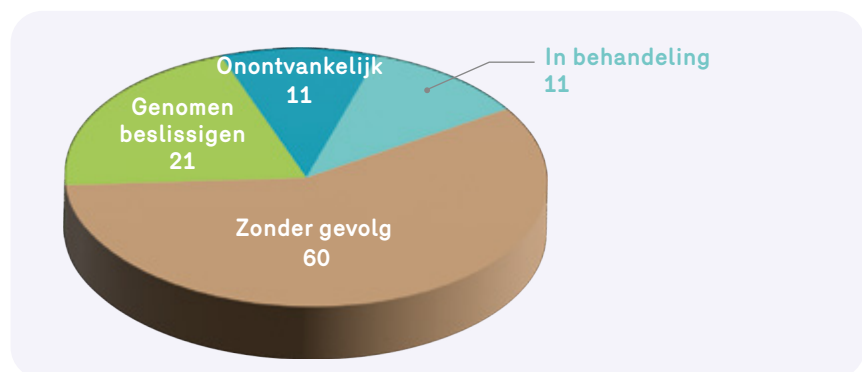
In 2021 werden 103 dossiers geopend, waarvan er 11 onontvankelijk werden verklaard, doorgaans omdat de woning in kwestie niet op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen was en/of omdat de aangevoerde feiten van discriminatie niet tot de bevoegdheden van de cel discriminatiebestrijding van de DGHI behoorden (er kon bijvoorbeeld geen beschermde criteria worden aangetoond in het kader van de klacht).

Van de 92 ontvankelijk verklaarde dossiers werden er 60 zonder gevolg geklasseerd wegens een gebrek aan serieuze aanwijzingen van discriminatie of een gebrek aan informatie over de potentiële daders van de aangevoerde feiten van discriminatie, maar soms ook omdat de persoon die de klacht of melding heeft ingediend geen gevolg gegeven heeft aan ons verzoek naar aanvullende informatie. Twintig dossiers werden behandeld en afgesloten en twaalf dossiers zijn nog in behandeling.

Het percentage dossiers dat zonder gevolg geklasseerd werd, kan verbazing opwekken. Bij nader onderzoek stellen we vast dat 63 van de 80 meldingen die via de website tehuurmaar.brussels werden ingediend, onontvankelijk verklaard of zonder gevolg geklasseerd moesten worden. De belangrijkste reden hiervoor is het uitblijven van een antwoord vanwege de melder op de verzoeken naar bijkomende inlichtingen die de DGHI hem heeft verstuurd. Ondanks twee herinneringsmails bleven de meeste van deze verzoeken onbeantwoord. De melders hebben evenmin geantwoord op de vragen van de DGHI om te achterhalen waarom geen verder gevolg werd gegeven aan deze meldingen. We kunnen er dus geen conclusies uit trekken. Ging het om personen die wilden melden dat ze in het verleden al het slachtoffer waren van discriminatie? Hebben ze te maken gekregen met discriminatie, maar beschikten ze niet over concrete bewijzen? Of hebben ze zich willen terugtrekken wanneer er daadwerkelijk een procedure werd opgestart?

Voor 25 van de dossiers die voortgezet konden worden, vonden er hoorzittingen plaats, waarvan er 21 tot een beslissing hebben geleid: In 13 gevallen werd een administratieve boete opgelegd en in 8 gevallen werd beslist de overtreder niet te straffen. Momenteel worden nog drie andere beslissingen opgesteld en voor twee andere dossiers wachten we nog op antwoord van het Brusselse parket.

→ Status van de dossiers

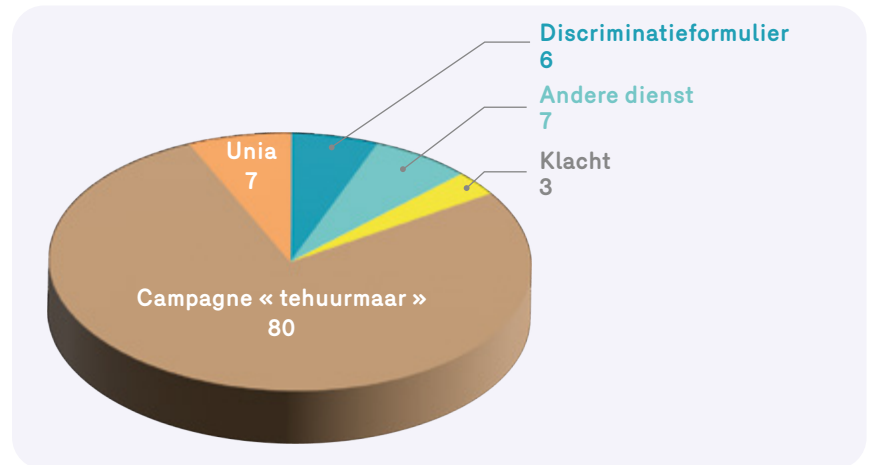


In het kader van deze dossiers werden 16 testen verricht, waaronder 9 door de DGHI. We wijzen erop dat de DGHI enkel testen uitvoert wanneer dat nodig is om vast te stellen of het al dan niet gaat om feiten die mogelijkwijze discriminerend zijn en als het mogelijk is om testen uit te voeren (het hangt er meer bepaald van af of de vermeende pleger van de discriminerende handelingen nog steeds een woning te huur aanbiedt). Bovendien moeten de testen aan drie voorwaarden voldoen om legaal te zijn:

- ▶ Ze mogen geen uitlokkend effect hebben;
- ▶ Ze mogen enkel uitgevoerd worden na klachten of meldingen;
- ▶ Ze mogen enkel uitgevoerd worden als er ernstige aanwijzingen zijn van praktijken die mogelijk gekwalificeerd kunnen worden als rechtstreekse of onrechtstreekse discriminatie en die aanleiding kunnen geven tot een sanctie.

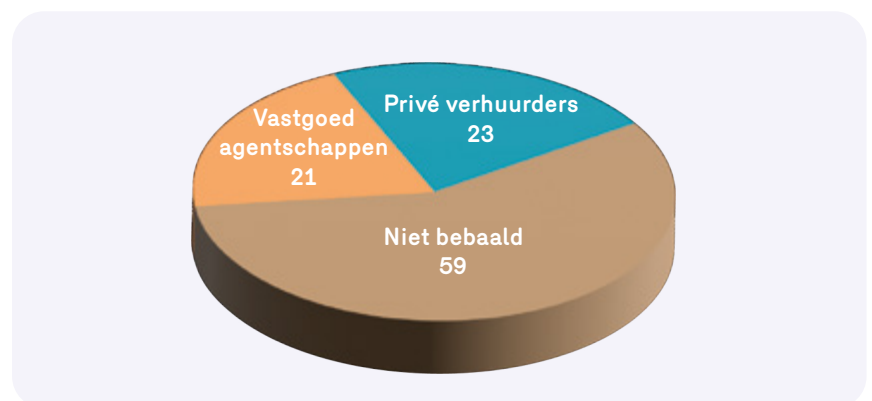
Bijna 80 klachten/meldingen werden ingediend via de website *tehuurmaar.brussels* van de in mei 2021 gestarte communicatiecampagne. De andere klachten werden ingediend ofwel via het onlineformulier van de website van Brussel Huisvesting, ofwel via het Interfederaal Gelijkekansencentrum (UNIA), ofwel via interne meldingen.

→ Herkomst van de informatie over discriminatie



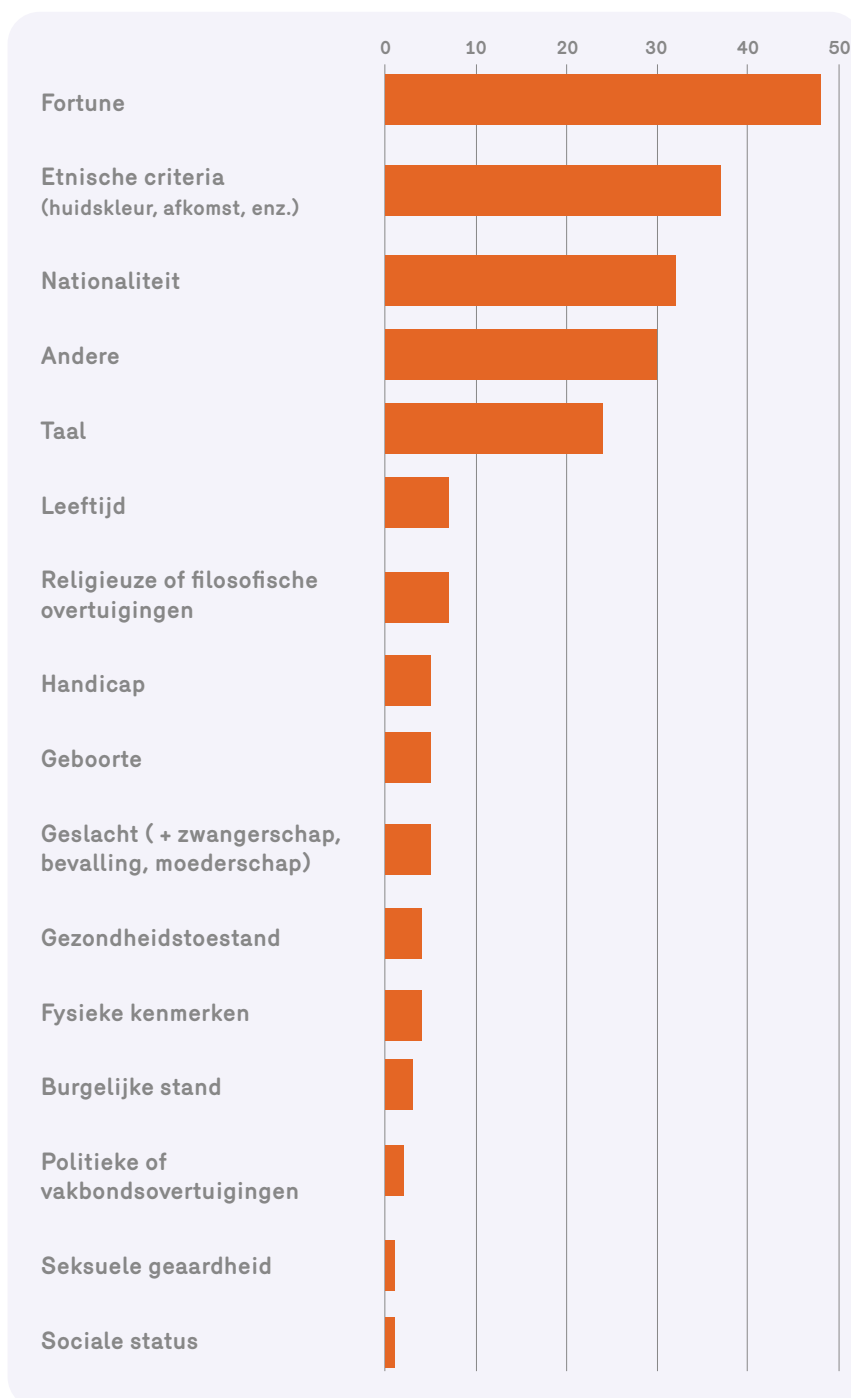
Van de ontvangen klachten/meldingen hebben er 21 betrekking op vastgoedkantoren en 23 op private verhuurders. Het uitblijven van reacties van de klagers op vragen naar bijkomende informatie, in het bijzonder na meldingen ingediend op *tehuurmaar.brussels* verklaart waarom het voor de meerderheid van de dossiers niet mogelijk was te bepalen of de melding betrekking had op een professionele of private verhuurder.

→ Aard van de verhuurder



Het criterium vermogen is het meest voorkomende beschermde criterium aangezien het in bijna de helft van de dossiers opduikt, op de voet gevolgd door het criterium nationale of etnische afkomst, huidskleur, herkomst, zogenaamd ras, dat we in meer dan een derde van de dossiers terugvinden. Het criterium nationaliteit wordt ook in bijna een derde van de dossiers vermeld. We merken op dat deze criteria in bepaalde gevallen onderling gecombineerd worden.

→ Beschermde criteria





2.5.D Andere projecten

De werkzaamheden van de cel Discriminatiebestrijding bleven niet beperkt tot het behandelen van klachten- en meldingendossiers, integendeel. Ze heeft ook rond andere projecten gewerkt, zoals de verbetering van de procedures en de modeldocumenten, de aanpassing van de IRL-database aan de nieuwe discriminatiedossiers, de aanvraag voor toegang tot het rijksregister, meerdere parlementaire vragen, de organisatie van vergaderingen met externe partners en opleidingen. Bovendien heeft de cel Discriminatiebestrijding voortgewerkt aan het al aangevatte proces voor de wijziging van de Huisvestingscode, om meer bepaald het uitvoeren van proactieve testen mogelijk te maken.





3. OPLEIDINGEN, ONTMOETINGEN EN PRESENTATIES



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 procedures, de normen en ons werk in het algemeen.

Zo werden er opleidingen verstrekt op vraag van de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting (BFUH) en van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK). De DGHI heeft haar activiteiten ook voorgesteld in het kader van het Festival Habitoools op verzoek van zijn organisator, de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW).

In het kader van de strijd tegen woningen die niet conform zijn aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting heeft de DGHI meerdere partnerschappen onderhouden.

Die namen in 2021 in het bijzonder de vorm aan van ontmoetingen tussen de DGHI en negen gemeenten: Vorst, Sint-Joost-ten-Node, Schaarbeek (in het kader van het geïnformatiseerd waarschuwingssysteem waarin het Noodplan Huisvesting voorziet); Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg, Ukkel, Sint-Pieters-Woluwe, Stad Brussel en Jette. Wegens de drukke agenda's kon de ontmoeting met een tiende gemeente, namelijk Watermaal-Bosvoorde, pas in januari 2022 plaatsvinden.

Deze ontmoetingen met de gemeenten hebben een meervoudig doel:

- ▶ De informatie-uitwisseling verbeteren over woningen die mogelijk niet conform zijn en over woningen die het voorwerp vormen van een beslissing van de DGHI, in het bijzonder woningen waarvoor een verhuurverbod werd opgelegd;
- ▶ Een netwerk van contactpersonen uitbouwen, zowel bij de gemeenten als bij de DGHI, om de dagelijkse uitwisseling van informatie te vereenvoudigen;
- ▶ De balans opmaken van de nieuwe bevoegdheden en van de praktijken die alle betrokken partijen hebben ontwikkeld, zoals de strijd tegen discriminatie, de oprichting van een onderzoekscel binnen de DGHI of de inrichting van transitwoningen voor huurders die gehuisvest waren in een woning waarvoor een verhuurverbod is uitgevaardigd.

Daarenboven heeft de DGHI haar structurele samenwerking met drie gemeenten behouden in het kader van specifieke projecten inzake de strijd tegen ongezonde woningen: ILHO in Schaarbeek, het Technisch Comité in de stad Brussel en meer recent Dignity in Anderlecht.

In het kader van het project betreffende de inrichting van transitwoningen heeft de DGHI het hele jaar kunnen samenwerken met de directie Facilites van Brussel Synergie, die de functie vervult van gewestelijke Grondregie. Naast het bijwonen van talloze vergaderingen die dienden om de verschillende logistieke aspecten te regelen die gepaard gaan met de zoektocht naar en de aankoop van de gebouwen en het beheer van de woningen, heeft de DGHI samen met de gewestelijke Grondregie, die met name instond voor de verkenning van de private huizenmarkt, vijf gebouwen bezocht die interessant waren voor de verwezenlijking van het project.

De DGHI heeft ook de bevoegde diensten van de gemeenten Molenbeek en Schaarbeek ontmoet om kennis te nemen van hun goede praktijken met betrekking tot het beheer van transit- en noodwoningen.

De DGHI heeft ook tot tweemaal toe een ontmoeting gehad met de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) rond het specifieke thema van de verhuurvergunning, en heeft in december haar conclusies hieromtrent voorgelegd aan de afgevaardigden van de Commissie Huisvesting van het Brussels parlement.

Er zijn nog andere gewestelijke overheidsdiensten waarmee de DGHI contact gehad heeft in 2021, zoals:

- ▶ De Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) in verband met de problematiek van brandpreventie en -detectie in de woningen;
- ▶ Leefmilieu Brussel en Homegrade rond het project One Stop Shop en de Alliantie Renolution;
- ▶ Brussel Economie en Werkgelegenheid met betrekking tot de regels inzake veiligheid voor toeristenverblijven en toeristische logies;
- ▶ Het Centrum voor Informatica voor het Brusselse Gewest (CIBG) voor het verbeteren van de tool die toegang verschaft tot de kadastrale gegevens en het creëren van een link met de gemeenten om de opvolging van de opgelegde verhuurverboden te verbeteren.

In het kader van de strijd tegen discriminatie op de woonmarkt heeft de DGHI op regelmatige basis contacten gehad met Unia en in mindere mate met het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen (IGVM). De DGHI heeft ook twee ontmoetingen gehad met Federia, het verbond van Franstalige vastgoedmakelaars in België. In samenwerking met Unia en het IGVM werden er opleidingen georganiseerd over discriminatie op de woonmarkt voor de personeelsleden van Brussel Huisvesting.

De DGHI heeft met Brussel Huisvesting deelgenomen aan de vergaderingen die georganiseerd werden met het oog op de uitwerking van het Napar-plan ter bestrijding van racisme. Ze heeft ook andere diensten ontmoet van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel die actief zijn op het vlak van discriminatiebestrijding, namelijk de Gewestelijke Werkgelegenheidsinspectie van Brussel Economie en Werkgelegenheid en Equal.brussels.

Wat contacten met de pers betreft, kunnen we de reportage vermelden van een team journalisten van het VRT-programma Terzake, dat twee van onze inspecteurs gevolgd heeft tijdens een bezoek, een interventie in het programma "Images à l'appui" op RTL rond het thema discriminatie op de woonmarkt en een interventie tijdens de persconferentie over discriminatie op de woonmarkt van de staatssecretaris voor Huisvesting, mevrouw Nawal Ben Hamou, die plaatsvond in mei. Het voorbije jaar verschenen ook meerdere artikels in de geschreven pers over de activiteiten van de DGHI.





4. ORGANOGRAM



In 2021 gingen acht nieuwe collega's aan de slag bij de DGHI. Twee van deze indienstnemen waren bedoeld als aanvulling van het huidige personeelsbestand en de zes andere betrekkingen waren gepland in het Noodplan Huisvesting dat de regering in januari 2021 heeft goedgekeurd:

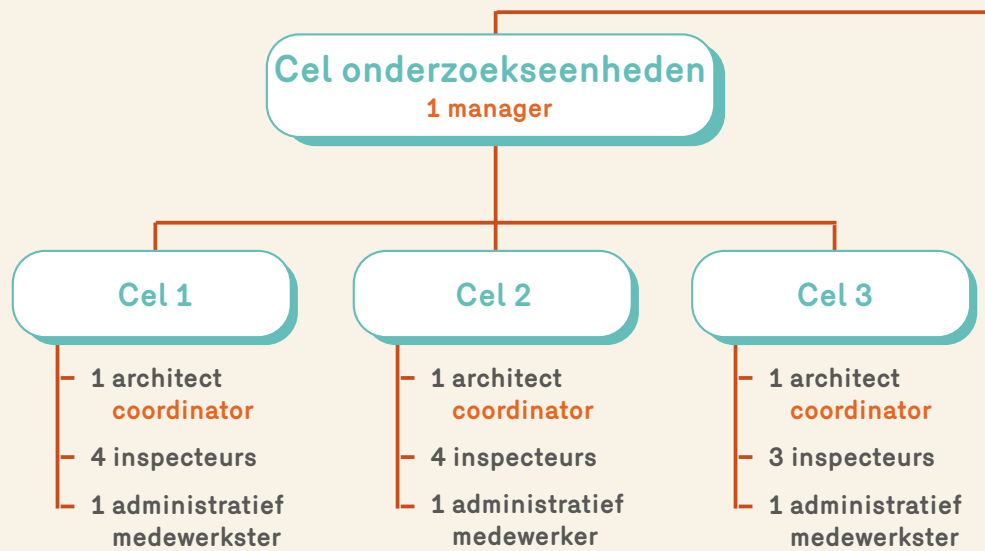
- ▶ In maart en april traden twee juristen-dossierbeheerders in dienst bij de DGHI om de nieuwe cel Discriminatiebestrijding te vormen;
- ▶ In juni en juli werden drie maatschappelijke assistenten in dienst genomen, van wie een op het quotum van de nieuwe betrekkingen waarin het Noodplan Huisvesting voorziet;
- ▶ In september is een administratieve adjunct de cel Discriminatiebestrijding komen versterken;
- ▶ In november werd een administratieve adjunct aangeworven ter versterking van de ondersteuning die geboden wordt aan de onderzoekscellen;
- ▶ In december werd een nieuwe architecte in dienst genomen om de coördinatie van een derde onderzoekscel te verzekeren.

Er werden in 2021 nog andere procedures opgestart om in 2022 nieuwe personeelsleden in dienst te kunnen nemen in het kader van het Noodplan Huisvesting. De betrekkingen in kwestie zijn:

- ▶ Een Nederlandstalige architect;
- ▶ Twee Nederlandstalige en vier Franstalige inspecteurs;
- ▶ Een Franstalige en twee Nederlandstalige administratieve adjuncten.

→ Het organogram van de DGHI op 31 december 2021 ziet eruit als volgt:

Directie Gewestelijk



ijk Huisvestingsinspectie

1 Directeur

- 1 jurist
- 1 directie assistent
- 1 assistent

Cel steuncellen

1 manager

1 assistent

Gewestelijk Solidariteitsfonds

- 1 coordinator
- 2 administratieve medewerkers

Secretariaat

- 1 coordinator
- 3 administratieve medewerkers

Cel sociaal

- 1 coordinator
- 6 sociaal medewerkster
- 1 administratief medewerkster

Cel strijd tegen discriminatie

- 2 medewerkers anti-discriminatie
- 1 administratief medewerkster





5. CONCLUSIE



Bij het zien van de cijfers zou men niet zeggen dat 2021 nog zwaar getekend werd door de pandemie. De statistieken wijzen globaal op een terugkeer naar het normale leven, naar de situatie zoals die was vóór de COVID-pandemie. Desalniettemin evolueert de DGHI voortaan in een volledig nieuwe context: in een volkomen gedematerialiseerde werking waarin het gebruik van papier definitief tot het verleden lijkt te behoren.

2021 bracht ook mooie vooruitzichten, onder meer het vooruitzicht om in de toekomst twee belangrijke pijlers van het recht op een degelijke woning daadwerkelijk te kunnen versterken, dankzij de onmiskenbare uitbreiding van het personeelsbestand van de DGHI. Enerzijds beschikt de directie voortaan over een ware cel discriminatiebestrijding met drie nieuwe personeelsleden die zich toeleggen op de bestrijding van discriminatie op de woonmarkt, die een nieuwe bevoegdheid is. Anderzijds vindt de onderzoekscel, wier opdracht eruit bestaat zeer ongezonde woningen op te sporen, de opvolging van de verhuurverboden te verzekeren en dossiers van bezoeken op initiatief op te stellen, stilaan haar plaats binnen de directie. Zodra de lopende wervingsprocedures afgerond zijn, zal het team in 2022 nog sterker worden zodat zowel discriminatie op de woonmarkt als de verhuur van niet-conforme woningen nog beter bestreden zullen kunnen worden.

Tot slot hebben we in slechts een jaar tijd, dankzij de onfeilbare steun van de gewestelijke Grondregie en de ondersteunende diensten van Brussel Huisvesting, een ietwat waanzinnige droom kunnen waarmaken: de droom om over onze eigen transitwoningen te beschikken. We kunnen niet genoeg herhalen hoezeer de herhuisvesting van de huurders een belemmering vormt voor een doeltreffend beleid inzake de strijd tegen ongezonde woningen. De transitwoningen zijn geen mirakeloplossing, want ze bieden slechts een tijdelijk onderdak aan een beperkt aantal gezinnen per jaar. De kern van het herhuisvestingsprobleem, namelijk het nog steeds aanzienlijke aantal huurders die niet in staat zijn hun stem te laten horen, blijft bestaan. Toch zal er vanaf het voorjaar 2022 een uitweg bestaan die gezinnen de mogelijkheid zal bieden snel de meest verloederde woningen te verlaten om, op een hopelijk zo sereen mogelijke manier, hun intrek te kunnen nemen in een waardige woning.

© **Brussels Huisvesting**

Alle rechten voorbehouden

Meer informatie over
Brussel Huisvesting op:
www.huisvesting.brussels

Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie
Activiteitenverslag 2021
Brussels, 2022



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

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

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels