

DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGS- INSPECTIE

Activiteitenverslag 2022



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



INLEIDING



Het jaar 2022 staat voor de directie Gewestelijke Huisvesting (DGHI) voor de volledige terugkeer naar het normale, met cijfers die op bijna alle niveaus verbeteren. Verschillende indicatoren vertonen een niveau dat sinds de oprichting van de DGHI in 2004 nooit werd bereikt. Deze goede resultaten zijn zowel te danken aan de succesvolle reorganisatie van de directie als aan de extra middelen die aan haar werden toegekend.

Het voorbije jaar heeft de directie opnieuw een aantal nieuwe collega's mogen verwelkomen: vier nieuwe inspecteurs, een juridisch assistent, twee administratieve personeelsleden en een attaché via interne mobiliteit. De directie bestaat voortaan uit vijftig personeelsleden. De groei zette zich in hetzelfde tempo door als in 2021, maar zou in 2023 moeten afnemen, omdat haar personeelsbestand dan bijna voltallig zal zijn.

Daarnaast werden gedurende het jaar de informaticabehoefte geanalyseerd met het oog op de broodnodige vervanging van de huidige IT-applicatie die ondertussen zestien jaar oud is.

Tot slot werd op 7 maart 2022 een belangrijke stap gezet, toen een gezin voor het eerst zijn intrek nam in een van de negen door de DGHI beheerde transitwoningen. De concretisering van dit innovatieve project maakt het mogelijk de sociale begeleiding uit te breiden die wordt geboden aan huurders van wie de woning niet verhuurd mag worden.

Gerd Van Den Eede
Directeur-generaal ad interim van Brussel Huisvesting



INLEIDING



1.1 controle of alle woningen voldoen aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting	6
1.2 Uitgaven van het Gewestelijk Solidariteitsfonds en financiële inkomsten	18
1.3 Transitwoningen	19
1.4 Label kwaliteitsvolle studentenwoning	21
1.5 Strijd tegen discriminatie op de woonmarkt	22





1. OPDRACHTEN VAN DE DGHI



1.1 controle of alle woningen voldoen aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting	6
1.1.1 Aantal dossiers per procedure.....	6
a) Klachten inzake gezondheid	7
b) Conformiteitscontroleattesten.....	8
c) Bezoeken op eigen initiatief	8
d) Verwittigingen over niet-conformiteit	9
1.1.2 Enquêtes	10
1.1.3 Beslissingen	10
a) Ingebrekestellingen	10
b) Het verhuurverbod	11
c) Conforme woningen	11
1.1.4 Administratieve boetes	12
1.1.5 Beroep	15
1.1.6 Aard van de vastgestelde gebreken	16
1.1.7 Sociale dossiers	17
1.2 Uitgaven van het Gewestelijk Solidariteitsfonds en financiële inkomsten	18
1.3 Transitwoningen	19
1.4 Label kwaliteitsvolle studentenwoning	21
1.5 Strijd tegen discriminatie op de woonmarkt	22
1.5.1 Inleiding.....	22
1.5.2 Communicatiecampagne	22
1.5.3 Behandelde dossiers	23
1.5.4 Ordonnantie van 9 juni 2022	25
1.5.5 Andere projecten.....	26



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

De categorieën van normen worden gedefinieerd in artikel 4 en hun inhoud werd vastgelegd door de regering¹.

Artikel 6 legt 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 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 labelen van studentenwoningen².

In 2019 werd een nieuwe, meer innovatieve opdracht toegevoegd aan de vorige: de strijd tegen discriminatie op de woonmarkt³.

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.





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

1.1.1 Aantal dossiers per procedure

Bij het vervullen van haar oorspronkelijke opdracht beheert de DGHI voornamelijk 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	2021	2022	Schommeling in %
Klachten	598	621	↗ + 4 %
Controleattesten	262	302	↗ + 15 %
Initiatieven	97	122	↗ + 25 %
Verwittigingen over niet-conformiteit	341	145	↘ - 57 %
Totaal	1298	1190	

Zowel het aantal telefoonoproepen als het aantal e-mails nemen af. Deze afname heeft geen invloed op het aantal dossiers. Wat betreft de telefoonoproepen, kan de invoering van één nummer voor Brussel Huisvesting, waardoor het publiek gemakkelijker kan worden doorverwezen, deze daling verklaren. Wat betreft e-mails,

kan de invoering van een onlineformulier de daling verklaren. Een klacht kon immers aanleiding geven tot het verzenden van meerdere e-mails, die het formulier nu allemaal bundelt.

We zetten onze opdracht van informatieverstrekking en eerstelijnsdienstverlening dus voort, maar op een andere manier.

Contact met het publiek	2021	2022
Telefoonoproepen	2727	2124
E-mails	2566	2220
Totaal	5293	4344

Naast deze procedures heeft de DGHI 14 aanvragen ontvangen voor het label “kwaliteitsvolle studentenwoning”.

In 2022 heeft de DGHI geen enkel technisch verslag afgeleverd in het kader van een dossier inzake openbaar beheersrecht¹. De rol van onze directie in deze procedure zal verdwijnen met de oprichting van een cel “Rehabilitatie” binnen de DHLW (directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen) en de wetswijzigingen die in de loop van het jaar werden ingevoerd.

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 2022 vonden negen van dit soort samenwerkingen plaats. Op vraag van het parket verstrekt de DGHI ook informatie over haar dossiers. In 2022 heeft het parket 24 verzoeken ingediend.

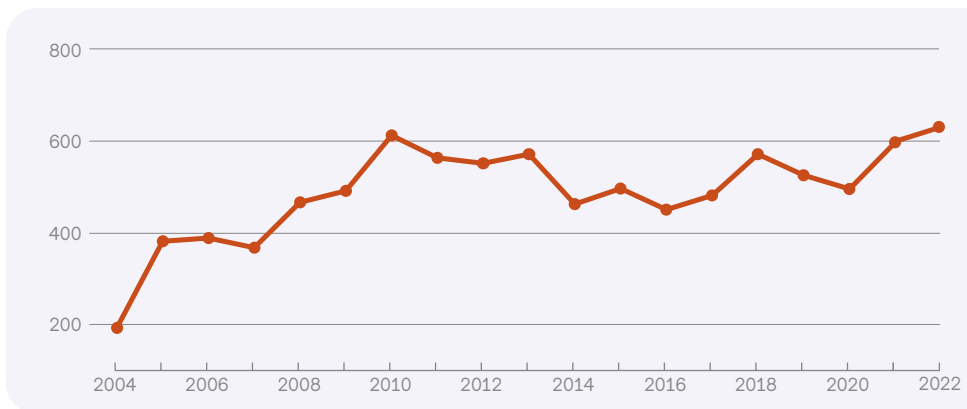
Tot slot werden 49 dossiers geopend in het kader van de strijd tegen discriminatie op de woonmarkt.

¹ 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

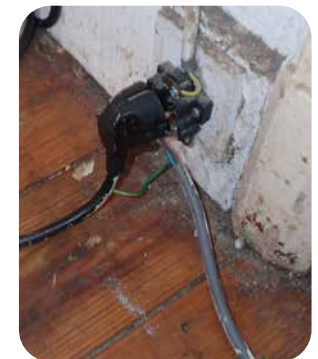
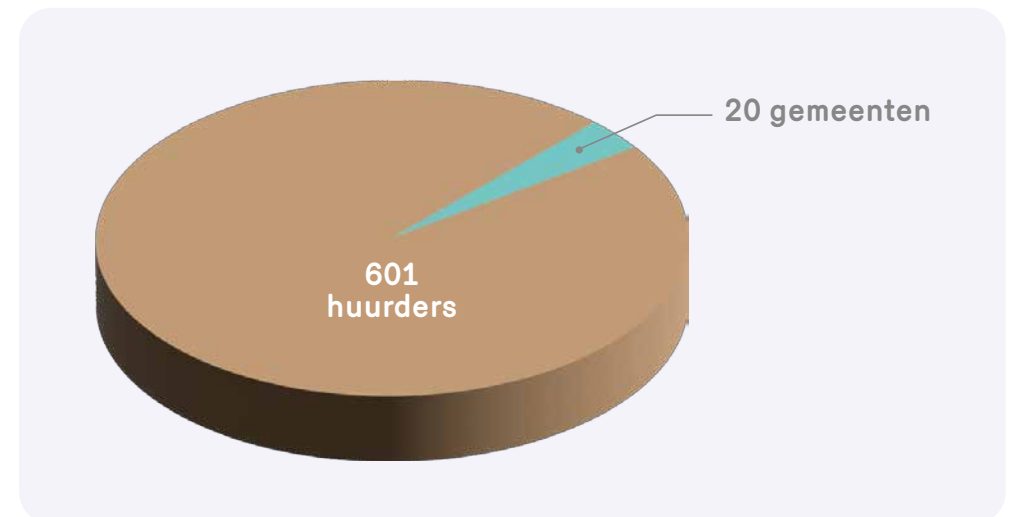
→ Jaarlijkse klachten



Aangezien het gaat om een procedure die derden instellen, heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie rechtstreeks geen vat op het aantal dossiers. Dit aantal is vorig jaar op een normaal niveau gekomen, maar heeft dit jaar een recordniveau bereikt en overtreft dat van 2010 en de zeer strenge winter van dat jaar.

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 initiële doelstellingen van de Code die hen een eersterangsrol wou toebedelen. In 2022 daalde het aantal klachten van de gemeentes met bijna de helft (iets meer dan 3% van alle klachten). OCMW's en erkende vzw's dienden geen klacht in. Er moet worden opgemerkt dat het niet ongebruikelijk is dat deze huisvestingsactoren meewerken aan onze initiatiefprocedures als er geen klachten zijn.

→ Verdeling van de klagers in 2022

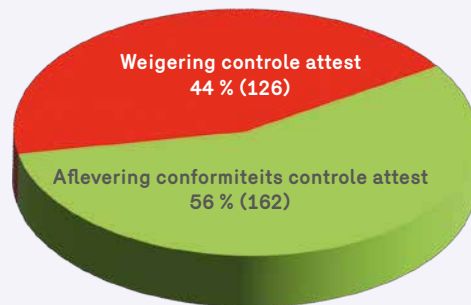




b) Conformiteitscontroleattesten

Het aantal aanvragen voor conformiteitscontroleattesten blijft stijgen en bereikte zelfs een record van meer dan 300 aanvragen (302 aanvragen om precies te zijn).

→ Verdeling van de beslissingen in 2022



De onderverdeling van de beslissingen ging achteruit ten opzichte van 2021: voor 56% (-8%) van de aanvragen werd een attest afgegeven en 44% werd geweigerd, vaak omdat het om een vroegtijdige aanvraag ging. De DGHI hief 162 huurverboden op, wat overeenkomt met het jaarlijkse gemiddelde.

We zaten niet stil bij deze situatie en een “filter” werd ingevoerd om dossiers voor conformiteitscontroleattesten aan te maken. Deze filter bestaat uit de analyse van het dossier door personeelsleden van het “onderzoeksteam” om te bepalen of de aanvraag al dan niet voorbarig is of de aanvrager het werk weldegelijk heeft uitgevoerd en de procedure heeft begrepen, waarin hij verbintenissen aangaat door

deze aanvraag in te dienen. Deze aanvragen kunnen worden ingediend door nieuwe eigenaren die niet op de hoogte werden gebracht van onze beslissing en die niet altijd voldoende informatie hebben ontvangen over de reikwijdte ervan.

c) Bezoeken op eigen initiatief

De DGHI wilde het aantal initiatieven blijven uitbreiden en had zichzelf tot doel gesteld in 2022 om het aantal van 120 initiatieven te bereiken. Met 122 dossiers werd de doelstelling lichtjes overschreden en nadert deze het record van 2010 (126).

Onze directie heeft in oktober 2020 een onderzoekscel opgericht samengesteld uit twee inspecteurs en een administratieve medewerker. Deze cel kan eindelijk volop aan de slag. Bij het opmaken van dossiers baseert ze zich op drie uitgangspunten:

1. 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 verkregen moet hebben alvorens de woning opnieuw mag worden verhuurd.
- ▶ Indien geen reactie ontvangen binnen 20 dagen, bezoek op eigen initiatief aan de woning.



2. Interne informatieverzameling (inspecteurs, hoorzittingen, leden van de onderzoekscel):

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

3. 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:

Maandelijks 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-conformiteit¹**

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 slechts 145 dossiers in 2022 werd het inhaaleffect uit 2021 niet voortgezet en de huidige hervorming van het systeem van herhuisvestingstoelagen zou een einde moeten stellen aan deze procedure.

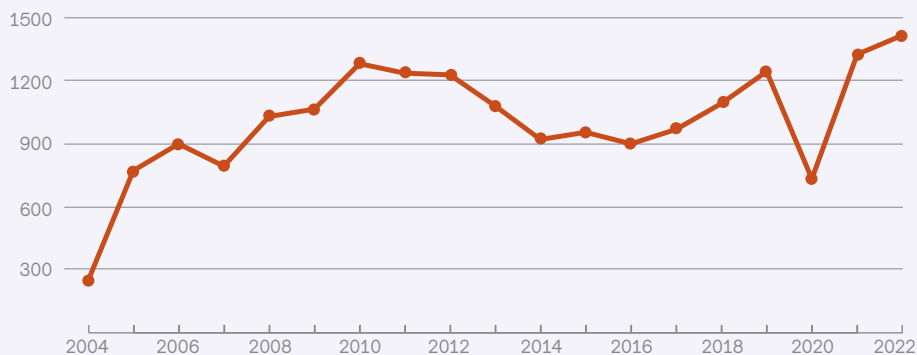
¹ Artikel 170/11 § 5 van de ordonnantie van 21 december 2018 (BS 6 februari 2019) tot invoering van een huisvestingstoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer de afgevaardigde van het bestuur tijdens de bezoeken vermoedt dat de woning niet conform is aan de op grond van artikel 4 omschreven normen, brengt het bestuur de Gewestelijke Inspectiedienst bedoeld in artikel 6 hiervan op de hoogte.



1.1.2 Enquêtes

In het kader van verschillende dossiers hebben de inspecteurs in 2022 meer dan 1412 onderzoeken gevoerd. Dit is opnieuw een record. Nooit eerder bedroeg het aantal onderzoeken meer dan 1400.

→ 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 geheugensteun, er worden aantekeningen gemaakt en er wordt ook een beknopte plattegrond van de huurwoning getekend.

1.1.3 Beslissingen

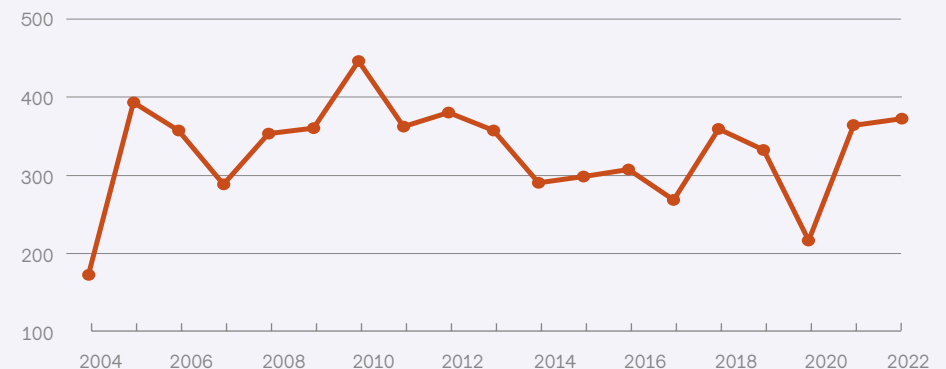
Met uitzondering van het conformiteitscontroleattest, dat een binaire procedure is (het wordt al dan niet afgeleverd), kunnen alle klassieke procedures aanleiding geven tot de volgende beslissingen:

a) Ingebrekestellingen

In 2022 werden 369 ingebrekestellingen betekend. Dit is een vrij stabiel aantal in vergelijking met 2021.

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





Verhuurders kunnen een verlenging van de oorspronkelijke ingebrekestellings-termijn van twaalf maanden aanvragen. Deze verlenging mag niet meer dan twaalf maanden bedragen en moet worden gerechtvaardigd door omstandigheden buiten hun wil om. In 2022 werden 70 verlengingsaanvragen ingediend, waarvan er slechts veertien werden geweigerd.

b) Het verhuurverbod

Een verbod om een goed te verhuren kan:

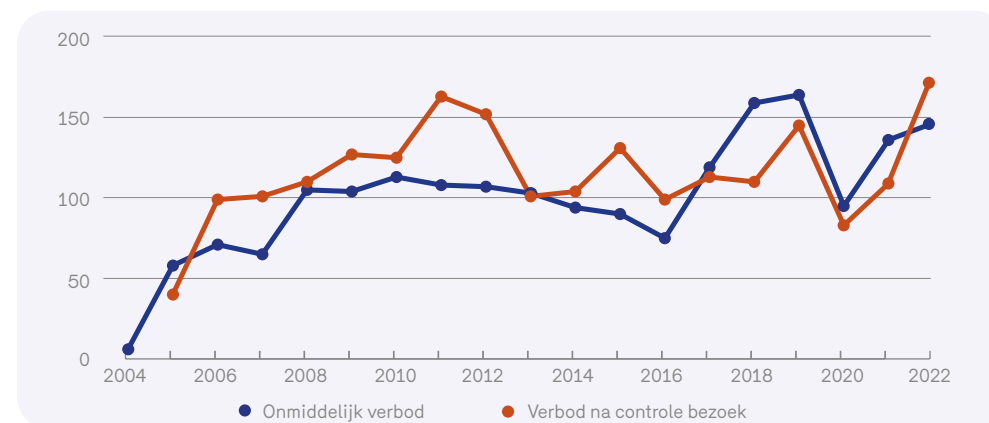
- ▶ Ofwel onmiddellijk worden opgelegd als de staat waarin de woning verkeert een dreigend gevaar vormt voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners;
- ▶ Ofwel opgelegd worden na een nieuwe inspectie, wanneer de woning die het voorwerp is van een ingebrekestelling, op het einde van de termijn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

In 2022 heeft de DGHI 148 onmiddellijke verhuurverboden en 172 verhuurverboden na ingebrekestelling uitgevaardigd. Terwijl het aantal onmiddellijke verboden in lijn blijft met het gemiddelde van de voorbije vijf jaar, is het aantal verboden na een ingebrekestelling geëxplodeerd. De DGHI heeft nog nooit zoveel verboden uitgevaardigd.

Deze zorgwekkende toename van het aantal verboden na een ingebrekestelling trok in de loop van het jaar onze aandacht en in 2023 zullen maatregelen worden genomen. Daarom zullen de ingebrekestellingen worden opgevolgd met herinneringen aan de deadline en het verstrekken van nuttige informatie aan de verhuurders, opdat ze de gevraagde werken binnen deze termijn kunnen verwezenlijken of op zijn minst kunnen profiteren van de wettelijk mogelijke verlenging.

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

→ Jaarlijkse verbodsbepalingen



c) Conforme woningen

216 woningen werden conform verklaard nadat ze het voorwerp waren van een ingebrekestelling. We hebben opnieuw een recordaantal woningen bereikt, door voor het eerst de grens van 200 woningen te overschrijden die weer conform verklaard zijn na een ingebrekestelling.



Voor



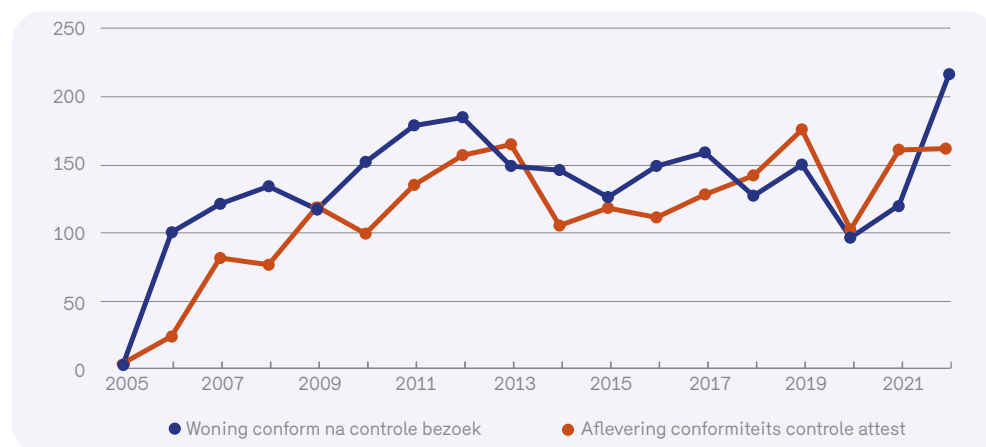
Na

Zes woningen werden geacht conform te zijn¹. Dit cijfer verandert in geringe mate, en ook weer om dezelfde redenen: 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 gering belang 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. Beide nemen echter toe.

Slechts twee huizen werden bij het eerste bezoek conform verklaard (negen in 2021).

→ Conforme woningen na controlebezoek en jaarlijkse controleattesten



1 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")

1.1.4 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. De boete voor het opnieuw te huur stellen van een goed dat niet meer verhuurd mag worden, is gestegen van € 4.000 naar € 10.000 voor de bezoeken die plaatsvinden vanaf 1 april 2022. Ons doel is de naleving van onze beslissingen tot verhuurverbod te verbeteren. Het bedrag van de boete vermindert de winst of doet de winst teniet die door deze overtreding is gegenereerd. 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 beleidsvrijheid van de leidend ambtenaar en laat toe de beginselen van evenredigheid, billijkheid en voorzienbaarheid in acht te nemen; zijn bestaan en gebruik werden meermaals aanvaard door de Raad van State².

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

Na de hoorzitting met de verhuurder kan de boete worden gehandhaafd, voor de helft worden opgeschort (enkel in het geval van een ingebrekestelling), verminderd of geannuleerd worden. De opschorting is een beslissing die bestaat sinds de wijziging die in 2013 werd doorgevoerd om de renovatie van de panden 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 boven het hoofd wordt gehouden.

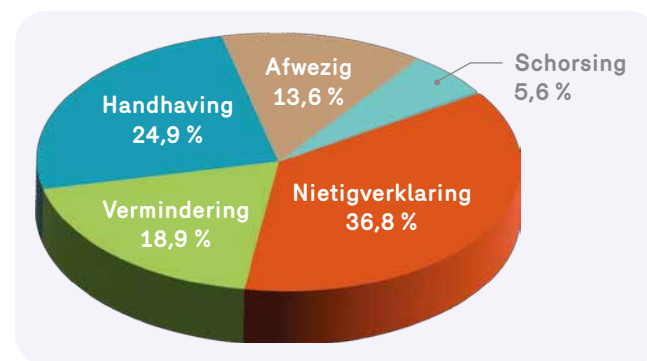
In 2022 werden 307 boeteramingen aan verhuurders bezorgd, tegenover 262 in 2021. Deze cijfers weerspiegelen de versterking van de onderzoekscellen.

In 2022 werden ook 21 ramingen betekend van boetes voor recidive voor het opnieuw te huur stellen van een woning met huurverbod (zie hieronder: focus op de boetes voor het opnieuw te huur stellen).

In 2022 vonden er 323 hoorzittingen plaats, goed voor een totaal geschat boetebedrag van 2.112.950 euro, ofwel een gemiddelde geraamde boete per hoorzitting van 6.541,64 euro. De mediaanwaarde van deze boeteramingen bedraagt 5.650 euro. Het aantal hoorzittingen kende een explosieve toename, aangezien er in 2021 en 2020 respectievelijk slechts 258 en 149 plaatsvonden. Deze toename is het resultaat van de versterking van het team dat belast is met deze hoorzittingen en hun daadkrachtig optreden om gelijke tred te houden met het tempo dat de onderzoekscellen opleggen.

Er werden 213 boetes opgelegd voor een totaalbedrag van € 1.335.855, wat neerkomt op een gemiddelde van € 6.271,6 per hoorzitting en een mediaanwaarde van € 5.050

→ Verdeling van beslissingen in 2022



Terwijl er tussen 2020 en 2021 een stijging was van het percentage boeteverminderingen en een daling van het percentage boetes dat werd behouden zonder wijziging van het geraamde bedrag, treedt er tussen 2021 en 2022

een trendbreuk op. We stellen een duidelijke stijging vast van het percentage administratieve boetes dat werd gehandhaafd (6,6%) en een zeer scherpe daling van het percentage administratieve boetes dat werd verminderd (14,1%). Daarnaast stellen we een lichte toename van het percentage geschrapte boetes vast, alsook uitstelbeslissingen voor de helft van het bedrag en gehandhaafde boetes doordat de verhuurder niet opdaagt voor de hoorzitting (het percentage verhuurders dat afwezig is op de hoorzitting is licht gestegen, maar blijft relatief laag).

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 stellen. Bijna 55,7% van de beslissingen die na analyse door de huisvestingsinspectie worden genomen, bestaat immers uit het schrappen of verlagen van de boete (ten opzichte van 70% in 2021). 5,6% van de boetes werd opgeschort. Het percentage geschrapte en verminderde boetes is weliswaar sterk gedaald, maar voor zover nodig is nog maar eens gebleken dat onze directie streeft naar een constructieve aanpak met de verhuurders, met als doel hen aan te moedigen hun eigendommen grondig te renoveren.



➔ Focus op de boeteramingen voor het opnieuw te huur stellen van een woning waarop een verhuurverbod rust

1. Ramingen

Aantal betekende boeteramingen	Bedrag van de betekende boeteramingen
19 boeteramingen voor bezoeken vóór 01.04.2022	14 ramingen voor een bedrag van € 4.000
	5 ramingen voor een bedrag van € 8.000 (€ 4.000 x 2) wegens recidive van de verhuurder
28 boeteramingen voor bezoeken vóór 01.04.2022	24 ramingen voor een bedrag van € 10.000
	4 ramingen voor een bedrag van € 20.000 (€ 10.000 x 2) wegens recidive van de verhuurder
1 dossier geseponeerd vóór de hoorzitting	Fout bij de identificatie van de woning
Totaal : 48 betekende boeteramingen	Totaal bedrag van de betekende boeteramingen : 416 000 €

2. Na de hoorzittingen genomen besluiten

Aantal na de hoorzittingen genomen besluiten:	Redenen voor de beslissingen
25 bevestigingen van boetes	6 bevestigingen voor afwezigheid op de hoorzitting
	19 bevestigingen wegens het ontbreken van geldige bewijsstukken
4 boeteverminderingen	Uitgevoerde omvangrijke werken, afgeleverde attesten, enz.

18 schrappingen van de boete	Aankoop van de woning na het verbod en geen vermelding in de verkoopakte, vonnis van een vrederechter dat bepaalt dat de persoon de woning "zonder titel of recht" bewoont, gratis terbeschikkingstelling van de woning, andere contextuele factoren
Totaal : na de hoorzittingen 47 genomen besluiten	

3. Beroep

Tegen vijftien beslissingen om een administratieve boete op te leggen voor het opnieuw te huur stellen werd beroep aangetekend bij de gedelegeerde ambtenaar, op een geheel van 29 besluiten van de leidend ambtenaar (50%)

Aantal beroepen	Resultaten van de beroepen
7 bevestigingen	5 bevestigingen voor een bedrag van € 4.000
	2 bevestigingen voor een bedrag van € 10.000
6 schrappingen	4 schrappingen wegens het ontbreken van een huurovereenkomst
	2 schrappingen op basis van nieuwe elementen tijdens de beroepsfase
2 verminderingen ex aequo en bono:	Uitgevoerde omvangrijke werken of leeggemaakte woning
Totaal : 15 beroepen	



1.1.5 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 gedelegeerde ambtenaar gericht¹. 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.



¹ 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 leidend ambtenaar:

Beroep tegen boete	2021	2022
Opheffing van de boete	3	15
Gedeeltelijk gegrond	25	20
Bevestiging van de boete	31	44
Niet ontvankelijk	8	10
Zonder beslissing	0	0
Niet van toepassing	2	2
Totaal	69	91

Beroep tegen verbod	2021	2022
Opheffing van verbod	5	6
Bevestiging van verbod	41	40
Niet ontvankelijk	2	8
Geen beroep	0	2
Niet van toepassing	0	2
Totaal	48	58

Beroep van de huurder	2021	2022
Bevestiging van conformiteit	2	3
Bevestiging van verbod	1	2
Geen beroep	0	1
Niet ontvankelijk	0	0
Niet van toepassing	0	1
Totaal	3	7

In 2022 schrapte de leidend ambtenaar meer boetebeslissingen dan in 2021, maar werden er ook meer beslissingen bevestigd. Niettemin blijft het aandeel van de herziene boetes stabiel ten opzichte van het aantal beroepen (38,4% tegenover 40% ongeveer in 2021). 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 aantoonst dat hij bereid is actie te ondernemen, zal over het algemeen dus worden aangemoedigd met een herziening van de boete.

Het aantal beroepen tegen het aantal verboden is opnieuw gestegen ten opzichte van 2021, wat de terugkeer naar een normale situatie bevestigt.

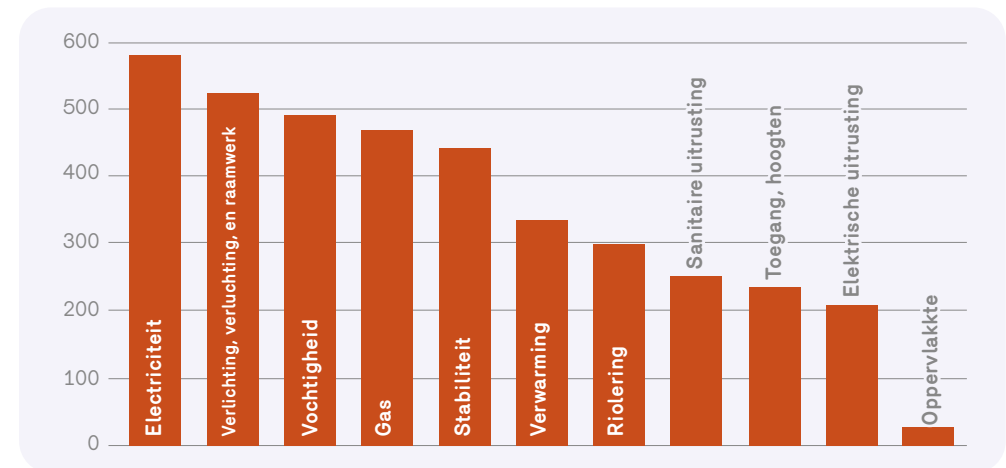
Het handhaven van de overgrote meerderheid van de verhuurverboden toont de kwaliteit van de technische beslissingen van onze directie aan.

Sommige beroepen werden laattijdig ingediend en werden bijgevolg niet-ontvankelijk verklaard. Andere beroepen werden als zonder voorwerp beschouwd (onder meer na de intrekking van bepaalde beslissingen door onze directie door een onregelmatigheid in de procedure).

In 2022 werd ook de strijd opgevoerd tegen het opnieuw te huur stellen van woningen waarop een verbod rust, onder meer dankzij de verhoging van de geschatte boetes voor deze overtredingen van € 4.000 euro naar € 10.000.

1.1.6 Aard van de vastgestelde gebreken

→ Vastgestelde gebreken



De top 5 van de gebreken verandert niet. Het belangrijkste blijft het gevaar van de elektrische installaties (90%). Daarna komen de gebreken die te maken hebben met de natuurlijke verlichting, de staat van het schrijnwerk en de ventilatie (81%). Vervolgens komt de gevaarlijke staat van de gasinstallaties (72%). 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%). Deze 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 op het terrein om de problemen inzake overbevolking in het licht te stellen.

We merken ook op dat de rangschikking kan variëren voor bepaalde types van woningen. Het is dan ook niet verrassend dat voor woningen in kelderverdiepingen het belangrijkste gebrek vocht is.

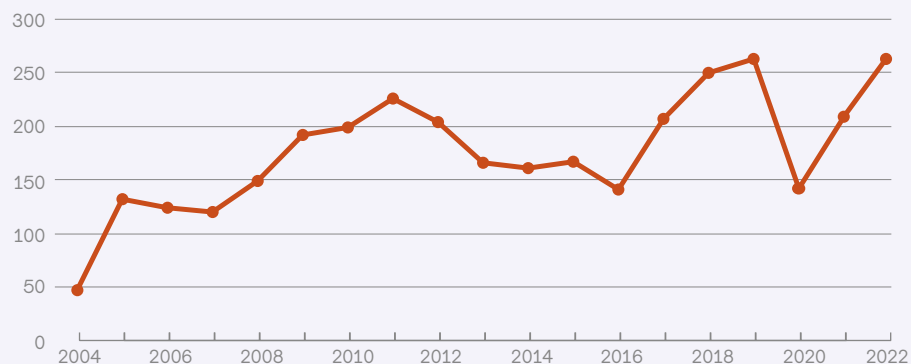


1.1.7 Sociale dossiers

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).

Naast deze rechtshulp biedt onze sociale cel persoonlijke sociale begeleiding om gebruikers te helpen in hun zoektocht naar een nieuwe woning. Sinds 2022 beheert de sociale cel ook de transitwoningen van de DGHI. Vijf woningen zijn momenteel operationeel (Zonnebloemenstraat 17 te 1070 Brussel). Ze zijn allemaal bezet. In 2023 komen er nog eens vier woningen bij (in de Camuselstraat 3 te 1000 Brussel).

→ Jaarlijkse sociale dossiers



Het aantal sociale dossiers blijft stijgen en bereikte met 263 dossiers zoals in 2019 een recordhoogte.

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 minder dan 25% herhuisvesting in sociale woningen.

In 2022 hebben 93 begunstigden een toelage ontvangen in het kader van het Gewestelijke Solidariteitsfonds. In 2021 waren dat er 93.



Maatschappelijk cel van de DGHI



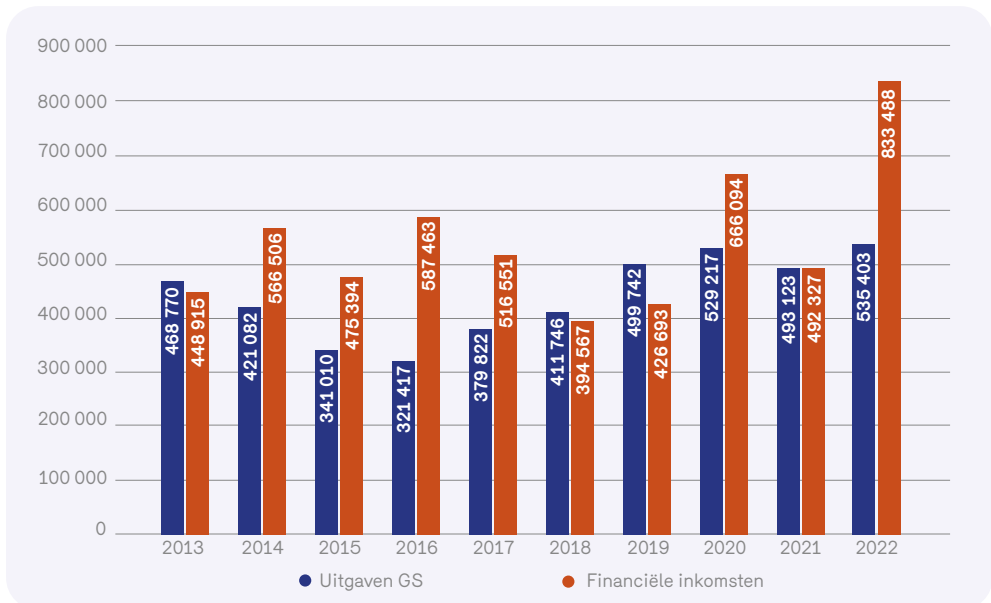
1.2 UITGAVEN VAN HET GEWESTELIJK SOLIDARITEITSFONDS EN FINANCIËLE INKOMSTEN

In 2022 werd € 535.403,54 besteed aan de betaling van de tegemoetkomingen waarin artikel 11 van de Code voorziet (€ 494.123,37 in 2021). Deze uitgaven liggen iets hoger dan in 2020 en zijn de hoogste sinds de oprichting van de DGHI. Ze volgen op de versterking van de sociale cel en de betere navenante opvolging.

De geïnde bedragen op basis van de opgelegde boetes en de betalingen van administratieve kosten stegen van € 492.327,19 in 2021 naar € 833.488,52 in 2022. Dit is een absoluut record door de versterking van zowel de juridische cel, die verantwoordelijk is voor de hoorzittingen, als door het opleggen van boetes door de financiële cel, de voorbije jaren. Er was ook een sterke stijging wat betreft de inning van ontvangsten zowel bij de Federale Overheidsdienst Financiën als bij Brussel Fiscaliteit. 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 wordt op die manier betaald. De ontvangsten en uitgaven worden beheerd door de cel Financiën van de inspectie. Ter informatie: het bedrag van de vastgestelde rechten (bedrag van de in SAP geregistreerde boetes) beloopt € 1.259.391,00 in 2022 (€ 707.837,00 in 2021).

De ontvangsten die in 2022 geïnd werden na verzending van de invorderingsdossiers bedroegen €116.397,03 voor de Federale Overheidsdienst Financiën (2021: €64.053,26) en € 143.571,22 voor Brussel Fiscaliteit (2021: € 61.587,94). Ter herinnering: het bedrag dat we van de FOD Financiën ontvangen zal jaar na jaar afnemen, aangezien de dossiers die aan deze dienst werden overgemaakt, dateren van vóór midden 2013.

→ Financiële inkomsten en uitgaven Gewestelijk Solidariteitsfonds



Vorig jaar waren de inkomsten en uitgaven vrijwel in evenwicht. Beide zullen stijgen in 2022, maar de inkomsten zullen wel het sterkst stijgen. Hoewel het Gewestelijke Solidariteitsfonds momenteel goed gevuld is, valt er nog af te wachten welke impact de maatregelen in het kader van de winterstop zullen hebben op de balans ervan.



1.3 TRANSITWONINGEN

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 alsmear 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 elektrische, 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.

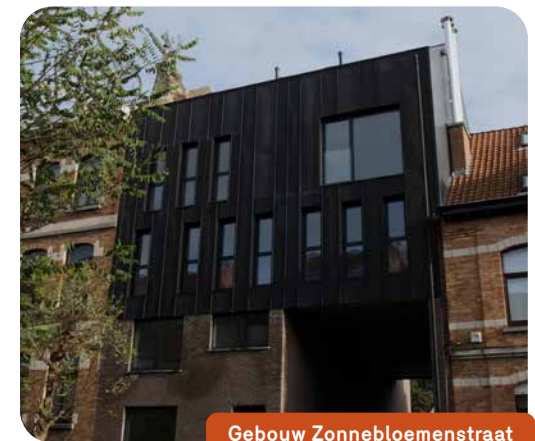
De duur van de woonovereenkomsten is beperkt tot maximaal 18 maanden (bv. drie overeenkomsten van zes maanden of zes overeenkomsten van drie maanden, ...). Zo zullen de overeenkomsten aangepast worden op basis van de gezinssituaties en de actieve zoektocht naar een nieuwe woning en naargelang de naleving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

Het eerste gebouw dat werd aangekocht bevat vijf appartementen en ligt in de Zonnebloemenstraat 17 te 1070 Brussel. De authentieke aankoopakte werd ondertekend op 15 oktober 2021.

Dit is hun typologie:

- ▶ Gelijkvloers: Appartement met 1 slaapkamer.
- ▶ 1^{ste} verdieping: Appartement met 2 slaapkamers.
- ▶ 2^{de} verdieping: Appartement met 3 slaapkamers.
- ▶ 3^{de} verdieping: 2 tweekamerappartementen



Gebouw Zonnebloemenstraat

Sommige kamers zijn voorzien van stapelbedden, opdat we desgevallend grotere gezinnen kunnen huisvesten, waardoor de woningen wat meer “modulair” worden.

Ze zijn momenteel allemaal bezet. Het eerste gezin nam zijn intrek op 7 maart 2022.



Het tweede aangekochte gebouw bestaat uit vier appartementen en ligt op het grondgebied van de stad Brussel, in de Anneessenswijk (Camuselstraat 3 te 1000 Brussel). Het bestaat uit een achterhuis met drie slaapkamers en drie appartementen (een één-, twee- en driekamerappartement). De authentieke aankoopakte werd ondertekend op 25 november 2022.

Momenteel voldoet het gebouw niet aan de normen (waterdichtheidsproblemen aan de achtergevel, vocht, enz.) om bewoners te huisvesten, maar de dienst Facilites van de GOB zal binnenkort beginnen met de inrichtingswerken. Aan het achterhuis moet weinig worden gewerkt, dus het is zeer waarschijnlijk dat deze woning beschikbaar zal zijn vanaf de eerste helft van 2023. De resterende drie appartementen zouden in de tweede helft van 2023 in orde zijn. Het betreft hier meer ingrijpende werken, omdat we moeten werken aan de achtergevel en aan de platforms waar de terrassen zich bevinden..



Gebouw Camuselstraat



1.4 LABEL KWALITEITSVOLLE STUDENTENWONING¹

In 2018 leek de procedure met bijna 1.000 dossiers een goede start te hebben gemaakt. Met veertien dossiers stellen we echter vast dat deze maatregel anekdotisch blijft.

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 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.

¹ 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.





1.5 STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE OP DE WOONMARKT



1.5.1 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.

1.5.2 Communicatiecampagne

In september 2022 werd een nieuwe campagne opgestart. Er worden ook andere communicatiemiddelen gebruikt, zoals de Facebookpagina van Brussel Huisvesting en flyers die worden uitgedeeld op bijeenkomsten met vzw's in het werkveld.



1.5.3 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 sociale 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 2022 werden 49 dossiers geopend, waarvan er vijftien onontvankelijk werden verklaard. Deze vijftien dossiers zijn onontvankelijk om verschillende redenen:

- ▶ Zes dossiers bestonden eigenlijk uit een klacht over de non-conformiteit of ongezondheid van een woning en werden niet door de antidiscriminatiecel onderzocht, maar door een van de onderzoekscellen;
- ▶ Drie dossiers hebben betrekking op woningen in het Waalse Gewest;
- ▶ De andere dossiers betreffen huurgeschillen die geen verband houden met de strijd tegen discriminatie op de woonmarkt (klacht tegen een te hoge huurprijs, klacht tegen de opzegging van een huurovereenkomst, onbegrijpelijke verzoeken, enz.).

Van de 34 ontvankelijk verklaarde dossiers werden er 22 geseponeerd 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 om aanvullende informatie. Acht dossiers werden behandeld en afgesloten en vier dossiers zijn nog in behandeling.

Voor de dossiers die voortgezet konden worden, vonden er hoorzittingen plaats, met de volgende beslissingen: In twee gevallen werd een administratieve boete opgelegd en in zes gevallen werd beslist de overtreder niet te straffen.

In het kader van deze dossiers werden tien "niet-proactieve" testen uitgevoerd, die allemaal negatief waren. We wijzen erop dat de DGHI enkel testen uitvoert wanneer

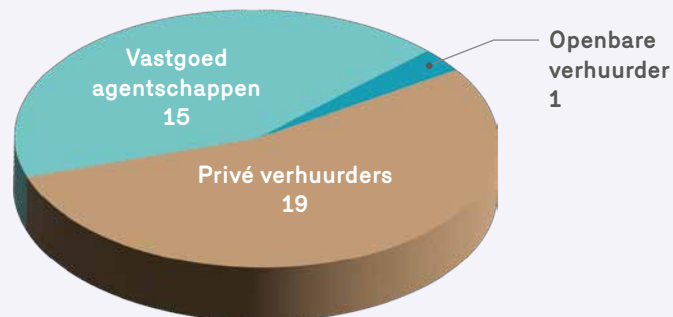


dat nodig is om vast te stellen of het al dan niet gaat om feiten die mogelijkwijze discriminerend zijn en als het mogelijk is om testen uit te voeren (het hangt er meer bepaald van af of de vermeende pleger van de discriminerende handelingen nog steeds een woning te huur aanbiedt). Bovendien moest de testing, om wettelijk te zijn, aan drie voorwaarden voldoen (de eerste twee werden door de ordonnantie van 9 juni 2022 geschrapt):

- ▶ 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.

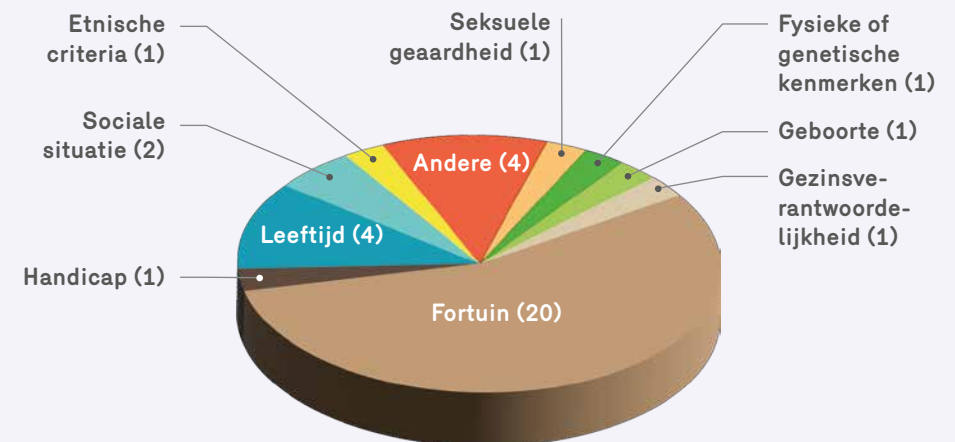
Van de ontvangen klachten/meldingen hadden er vijftien betrekking op vastgoedkantoren, negentien andere op particuliere verhuurders en één op een openbare verhuurder (openbare vastgoedmaatschappij).

→ Aard van de verhuurder



Vermogen is de meest voorkomende discriminatiegrond, die in meer dan de helft van de dossiers voorkomt (twintig dossiers), gevolgd door leeftijd (vier dossiers), sociale situatie (twee dossiers), etnische criteria, handicap, seksuele geaardheid, fysieke of genetische kenmerken, geboorte, gezinsverantwoordelijkheid (één dossier per criterium). Er moet worden opgemerkt dat deze criteria in sommige gevallen worden gecombineerd.

→ Beschermde criteria





1.5.4 Ordonnantie van 9 juni 2022

Na het evaluatieproces van de ordonnantie van 21 december 2018 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting te versterken, werd de Brusselse Huisvestingscode gewijzigd door een ordonnantie van 9 juni 2022 die de antidiscriminatiemaatregelen en de procedures van de DGHI moest versterken.

De wettelijke lijst met discriminatiegronden werd uitgebreid met discriminatie op basis van verblijfsstatus, gezinsverantwoordelijkheden, adoptie, co-ouderschap, vaderschap, medisch begeleide voortplanting, borstvoeding, genderidentiteit en -expressie en seksuele kenmerken.

Bovendien werd het mechanisme uitgebreid naar de volledige woonmarkt, en niet langer beperkt tot de toegang tot huisvesting. Er wordt voortaan rekening gehouden met meervoudige discriminatie op basis van verschillende discriminatiegronden. Seksuele intimidatie en het weigeren van redelijke aanpassingen zijn in de code opgenomen als nieuwe discriminatievormen. De ordonnantie heeft ook tot doel de Europese richtlijn inzake gender om te zetten en regels in te voeren rond de bescherming van persoonsgegevens.

Een belangrijke innovatie in deze ordonnantie is de mogelijkheid die aan de DGHI wordt geboden om zogenaamde "proactieve" testings uit te voeren, d.w.z. testings die op eigen initiatief worden verwezenlijkt, zonder voorafgaande ernstige indicatie van discriminatie of klacht of melding bij de DGHI. Deze nieuwigheid komt neer op het schrappen uit de code van twee van de drie voorwaarden voor een testing. Enkel het verbod op uitlokking wordt behouden als een voorwaarde voor een testing.

Een andere grote wijziging is de volgende: de limitatieve lijst van informatie en documenten die een makelaar of verhuurder over een kandidaat-huurder mag verzamelen, werd herzien om drie momenten in het huurdersselectieproces te onderscheiden. Het volgende schema illustreert de gegevens die in deze context waarschijnlijk verzameld zullen worden:



Voor het bezoek :

- naam en voornaam
- Communicatiemiddel (telefoonnummer en e-mail)



Ter ondersteuning van de kandidaatstelling :

- het bedrag van de financiële middelen
- het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin



Met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst :

- elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren.
- de burgerlijke stand van de huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend.

In 2023 moeten drie uitvoeringsbesluiten de doelstellingen van de ordonnantie concretiseren :

- Een besluit tot wijziging van het besluit van 21 maart 2019, om met name de proceduretermijnen aan te passen;
- Een besluit ter vastlegging van de erkenningsvoorwaarden en -procedure voor de actoren en verenigingen die testings moeten uitvoeren op verzoek van de DGHI;
- Een besluit ter vastlegging van het gestandaardiseerde document (kandidatuurformulier) waarmee verhuurders en makelaars informatie kunnen verzamelen over kandidaat-huurders.



1.5.5 Andere projecten

Daarnaast rondde de DGHI in 2022 de wijziging van haar IRL-applicatie af met het oog op de integratie van de procedure ter bestrijding van discriminatie op de woonmarkt, en zette ze de gesprekken met de FOD Binnenlandse Zaken voort met het oog op het verkrijgen van toegang tot het rijksregister.

De DGHI nam ook deel aan het begeleidingscomité voor de studie “Gender en Huisvesting”. Deze studie werd uitgevoerd door de directie Studies en Subsidies van Brussel Mobiliteit en bood ondersteuning bij de opvolging van de racisme-, LGBTQIA+- en eenoudergezinplannen.



2. 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.

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 2022 in het bijzonder de vorm aan van ontmoetingen tussen de DGHI en tien gemeenten: Watermaal-Bosvoorde, Elsene, Anderlecht, Evere, Koekelberg, Sint-Lambrechts-Woluwe, Molenbeek, Schaarbeek, Sint-Gillis en Oudergem.

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 Dignity in Anderlecht.

Andere actoren op het vlak van huisvesting of in verband met onze materies hadden contact met de DGHI in 2022:

- ▶ Ontmoeting met de BBRoW om hun dossier "Slechte huisvesting - Gedaan met de straffeloosheid" voor te bereiden;
- ▶ Ontmoetingen met Unia en het IGVM over de samenwerking in de strijd tegen discriminatie;
- ▶ Ontmoeting met de DBDMH en de kabinetten van staatssecretarissen Smet en Ben Hamou over wijzigingen aan de brandpreventieregelgeving;
- ▶ Ontmoetingen met de Gewestelijke Grondregie om de samenwerking op het vlak van transitwoningen te waarborgen;
- ▶ Ontmoeting met Brussel Financiën en Begroting over het financiële beheer van de transitwoningen;
- ▶ Ontmoetingen met het Coordination Team over de invoering van een IT-waarschuwingssysteem wanneer een woning waarop een verbod rust opnieuw te huur wordt gesteld;
- ▶ Ontmoeting met staatssecretaris Nawal Ben Hamou;
- ▶ Presentatie van de activiteiten van de DGHI op een Sohonet-seminarie;
- ▶ Ontmoeting met de vzw Convivence;
- ▶ Ontmoeting met de cel Openbaar beheersrecht van Brussel Huisvesting;



- ▶ Ontmoeting met de stad Brussel in het kader van de voorbereiding van haar actieplan tegen racisme;
- ▶ Ontmoeting met de gemeenten in het kader van de uitvoering van de gemeentecontracten (ontmoeting georganiseerd door het Coordination Team);
- ▶ Deelname aan de OPTIris-werkgroep voor de gewestelijke inspectiediensten;
- ▶ Deelname aan de werkgroep Identificatie in het kader van Révolution;
- ▶ Aan de GIP (politieschool) gegeven opleidingen;
- ▶ Ontmoetingen over de standaardisatie van de oppervlakten (notarissen, BIV, landmeters, enz.);
- ▶ Ontmoetingen met het oog op de ontwikkeling van een nieuwe database-applicatie IRL.



3 ORGANOGRAM





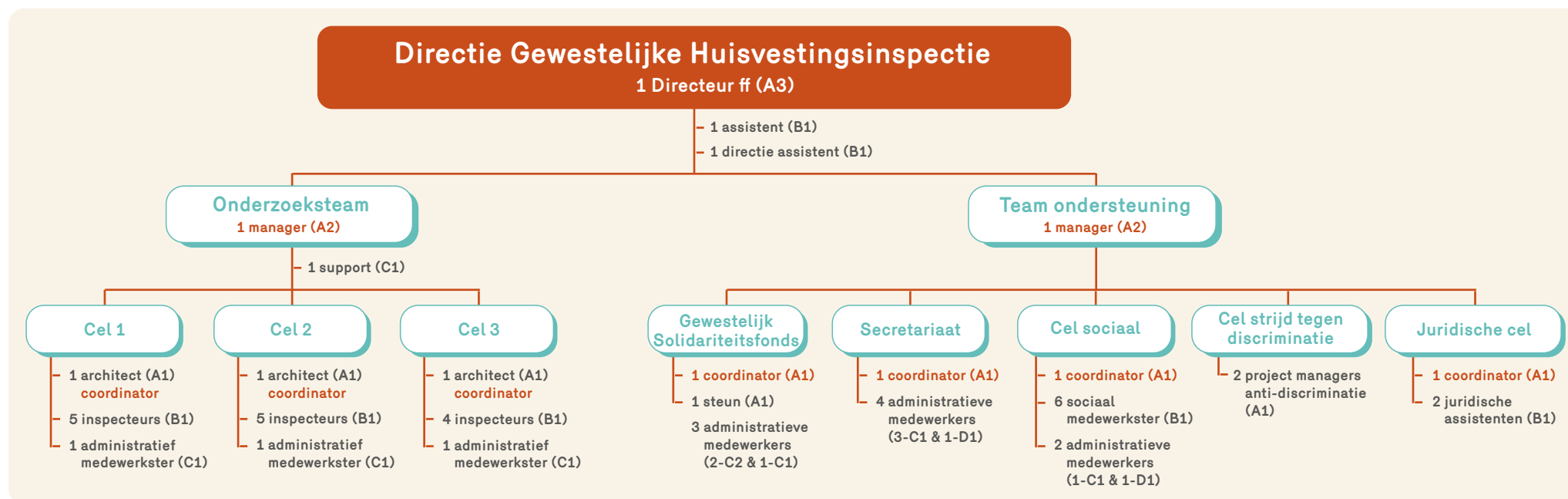
In 2022 gingen acht nieuwe collega's aan de slag bij de DGHI:

- ▶ In februari kwamen twee nieuwe inspecteurs bij de onderzoekscel en een assistent bij de juridische cel;
- ▶ In maart verwelkomden we een nieuwe inspecteur en een adjunct voor de sociale cel;
- ▶ In september kwam er een administratief adjunct bij de administratieve cel bij en werd er een inspecteur aangeworven;
- ▶ In december kwam een attaché via interne mobiliteit voor onze financiële cel werken.

Andere aanwervingsprocedures lopen nog. De betrekkingen in kwestie zijn:

- ▶ Een Franstalige architect
- ▶ Twee Nederlandstalige inspecteurs
- ▶ Een Franstalige inspecteur

→ Het organogram van de DGHI op 31 december 2022 ziet eruit als volgt:



Lay out en illustraties:

Cel communicatie, Brussel Huisvesting

© Brussels Huisvesting

Alle rechten voorbehouden

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

Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie
Activiteitenverslag 2022
Brussels, 2023



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

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

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels