

BRUSSEL HUISVESTING

ACTIVITEITENVERSLAG 2024



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



INLEIDING

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stuiten we op tal van problemen bij de toepassing van het fundamentele recht op behoorlijke huisvesting: de demografische druk, de verhoging van de huurprijzen, ongelijke toegang tot huisvesting, armoede, onvoldoende sociale woningen alsook slechte kwaliteit van een deel van de woningvoorraad.

Deze obstakels beïnvloeden de woningmarkt doordat ze de vraag vergroten, de toegang tot een degelijke woning bemoeilijken. Het is voor de overheid erg moeilijk om oplossingen te vinden voor al die vragen. De leefkwaliteit van de burgers wordt daardoor ook aangetast.

De zorgwekkende begrotingssituatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het feit dat er momenteel geen regering is, maken het nog ingewikkelder om een antwoord te bieden op de vele uitdagingen op de woningmarkt.

Om deze uitdagingen aan te gaan nemen Brussel Huisvesting en zijn partners maatregelen om de woningkwaliteit te verbeteren, de huisvestingskosten van huurders met een laag inkomen gedeeltelijk te dekken en om nieuwe betaalbare woningen te bouwen en bestaande woningen te renoveren.

Concreet voert het bestuur een groot aantal maatregelen uit, zoals de strijd tegen ongezone of leegstaande woningen, de toekenning van financiële steun aan gezinnen met een laag inkomen en de financiering van huisvestingsactoren. Het bestuur is ook betrokken bij de herziening van de regelgeving en het opstellen van nieuwe wetgeving.

Daarnaast werkt Brussel Huisvesting aan de vereenvoudiging van de administratieve procedures en informeren en sensibiliseren we burgers over hun rechten en steunmaatregelen, om hen te ondersteunen bij hun zoektocht naar huisvesting.

Brussel Huisvesting versterkt ook zijn partnerschappen met verenigingen, plaatselijke besturen en actoren uit de huisvestingssector.

Tijdens de regeerperiode 2019-2024 zijn tal van nieuwe initiatieven opgezet. De basisopdrachten van het bestuur zijn versterkt met meerdere acties uit het Noodplan Huisvesting 2020-2024 (NPH). Het NPH, een overkoepelend plan waar de actoren uit de sector bij betrokken zijn, bundelde acties die gericht waren op kwaliteitsverbetering en het vergroten van het aanbod aan sociale woningen, betere overheidsinitiatieven inzake huisvesting, steun aan huurders, het garanderen van het recht op huisvesting en de bevordering van toegang tot eigendom van een woning. Brussel Huisvesting heeft een actieve rol gespeeld in de uitvoering van het plan door tal van acties op zich te nemen.

Dit jaarverslag geeft een overzicht van de acties die Brussel Huisvesting in 2024 heeft ondernomen.

Momenteel wordt nog altijd onderhandeld over de vorming van een gewestregering. Geconfronteerd met deze ongeziene situatie probeert Brussel Huisvesting de gevolgen van de afwezigheid van een regering te verzachten, die vooral voelbaar zijn op budgettair vlak en voor onzekerheid zorgen bij verschillende huisvestingsactoren.

Vanuit organisatorisch oogpunt heeft het bestuur in 2024 zijn administratieve eenheden gereorganiseerd om zijn interne werking te verbeteren, maar ook om de burgers beter van dienst te kunnen zijn. Met name op die nieuwe basis heeft Brussel Huisvesting de operationele plannen van zijn diensten opgesteld voor 2025.

De succesvolle acties die in 2024 en tijdens de hele vorige regeerperiode zijn uitgevoerd, zijn het resultaat van de motivatie en inzet van onze medewerkers, partners en beleidsverantwoordelijken. Het lijkt geen twijfel dat we samen met onze partners de huidige en toekomstige uitdagingen aankunnen en de noodzakelijke omstandigheden blijven creëren zodat elke Brusselaar over een betaalbare en kwaliteitsvolle woning kan beschikken.



David Van Vooren
Directeur-generaal Brussel Huisvesting



INHOUD

1. De activiteiten van Brussel Huisvesting.. 4

1.1. Controle van de overeenstemming met de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen	5
1.1.1 Presentatie.....	6
1.1.2 Acties en cijfergegevens.....	6
1.1.3 In de kijker	11
1.2. Opsporen en bestrijden van leegstand	12
1.2.1 Presentatie.....	13
1.2.2 Acties en cijfergegevens	13
1.2.3 In de kijker	22
1.3. Toekennen van financiële steun aan huurders en eigenaar-verhuurders	24
1.3.1 Presentatie.....	25
1.3.2 Acties en cijfergegevens.....	25
1.4. Strijd tegen discriminatie op de woningmarkt.....	31
1.4.1 Presentatie.....	32
1.4.2 Acties en cijfergegevens.....	33
1.5. Subsidies toekennen aan de huisvestingsactoren	35
1.5.1 Presentatie.....	36
1.5.2 Acties en cijfergegevens.....	36
1.6. Het publiek en de huisvestingsactoren informeren	39
1.6.1 Presentatie.....	40
1.6.2 Voorzieningen en cijfergegevens	40
1.6.3 In de kijker	45

1.7. Het huisvestingsbeleid ondersteunen	46
1.7.1 Wetgevend aspect	47
1.7.2 Registratie van de woninghuurovereenkomsten gesloten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ..	50
1.7.3 Europese projecten	52
1.7.4 Coördineren van een programma voor de tijdelijke huisvesting en de inschakeling op de woningmarkt (Brussel Helps Ukraine).....	53
1.7.5 Studies en onderzoeken.....	54
1.7.6 Adviesraad voor Huisvesting.....	55
1.7.7 Begroting.....	55
1.7.8 Beleidsnota, Beleidsbrief en opvolging van de strategische en operationele doelstellingen	56
1.7.9 Parlementaire vragen.....	57

2. Over Brussel Huisvesting 58

Organisatie	60
2.1.1 De Algemene Directie.....	61
2.1.2 De administratieve eenheden	61
2.1.3 Organogram en personeel.....	62



De activiteiten van Brussel Huisvesting

1.



1.1

CONTROLE VAN DE OVEREENSTEMMING MET DE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN UITRUSTINGSNORMEN



1.1.1 Presentatie

De controle van de conformiteit van huurwoningen¹ is een van de voornaamste acties die Brussel Huisvesting onderneemt om het recht op behoorlijke huisvesting voor iedereen te bevorderen.

De controle van de verhuurde of voor verhuur bestemde woningen heeft hoofdzakelijk betrekking op de naleving van de volgende criteria:

- **Veiligheid:** stabiliteit en elektrische, gas- en verwarmingsinstallaties;
- **Gezondheid:** aanwezigheid van vocht, parasieten, natuurlijke verlichting, ventilatie, oppervlakte, plafondhoogte en toegankelijkheid;
- **Uitrusting:** warm en koud water, elektrische voorzieningen, verwarming, kookvoorzieningen, deurbel en brievenbus, branddetectoren.

De controle vindt plaats:

- **Na een klacht**, die voornamelijk wordt ingediend door de huurder, maar ook, in mindere mate, door de gemeenten, OCMW's of erkende verenigingen die ijveren voor inschakeling via huisvesting (VIH's);
- **Op eigen initiatief**, met name op basis van informatie van partners;
- **Na een melding van non-conformiteit** door de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting;
- **Op basis van een aanvraag van een conformiteitscontroleattest** voor een woning waarvoor een verhuurverbod geldt, ingediend door de verhuurder om dit verbod op te heffen;

- **Naar aanleiding van een aanvraag van een conformiteitsbewijs** (niet verplicht) door de houder van het zakelijke recht die zich ervan wil vergewissen dat de woning aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen voldoet alvorens de woning te verhuren en wanneer deze nog niet bewoond is.

Bovendien voeren de inspecteurs van Brussel Huisvesting elk jaar een tiental bezoeken uit op verzoek van het parket of de politie in het kader van strafrechtelijke vervolgingen van verhuurders die verdacht worden van huisjesmelkerij.

Sinds 2018 is Brussel Huisvesting ook belast met het toekennen van het label kwaliteitsvolle studentenwoning.

¹ Controle van de naleving van de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van te huur aangeboden woningen, uitgevoerd in overeenstemming met Titel III, hoofdstuk 1 van de Brusselse Huisvestingscode.

1.1.2 Acties en cijfergegevens

In vergelijking met de vorige jaren is er een voortdurende toename van het aantal dossiers.

In 2024 blijft het aantal klachten en aanvragen van conformiteitscontroleattesten stijgen terwijl het aantal op eigen initiatief geopende dossiers blijft status quo. De verwittigingen over niet-conformiteit nemen nog af ten opzichte van 2023. Deze daling is het gevolg van een wijziging van de Huisvestingscode die op 1 november 2024 in werking trad en waarbij de verwittigingen voor niet-conformiteit² werden afgeschaft.

² Ordonnantie van 4 april 2024 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting

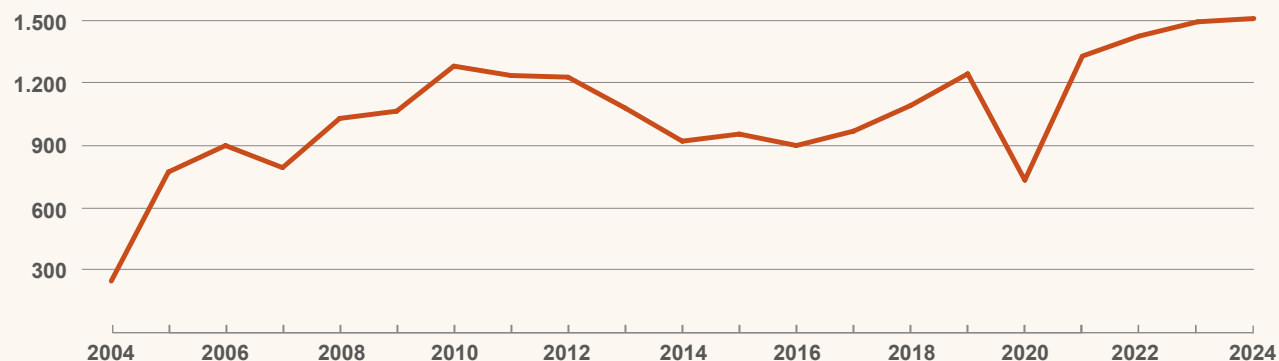
Evolutie van het aantal dossiers per procedure

Procedures	2022	2023	2024	Schommeling (tussen 2023 en 2024)
Klachten	621	746	854	↗ + 14 %
Controleattesten	302	340	417	↗ + 22 %
Initiatieven	122	124	123	Bijna status quo
Verwittigingen over niet-conformiteit	145	30	10	↘ - 66 %
Totaal	1.190	1.240	1.404	

A. Inspecties

In 2024 voerden de 14 inspecteurs belast met de controle van huurwoningen **1.474 inspecties** uit. Het aantal uitgevoerde inspecties blijft op hetzelfde peil in vergelijking met 2023 (1.480 inspecties in 2023). Dit cijfer omvat alle uitgevoerde bezoeken, aangezien een dossier meerdere inspecties ter plaatse kan inhouden.

Evolutie van het aantal inspecties

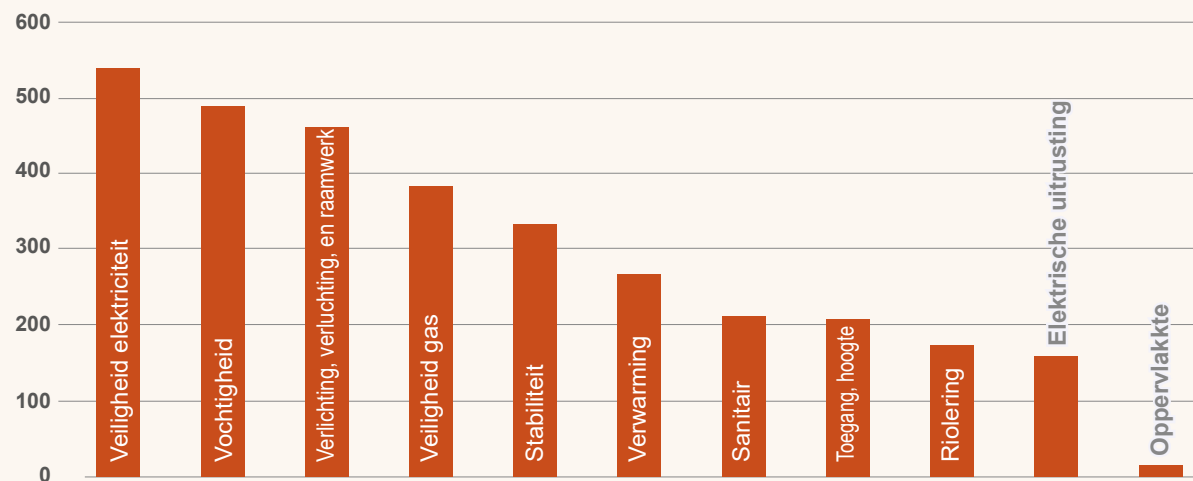


B. Aard van de vastgestelde gebreken

In vergelijking met 2023 verandert er niets aan de vijf belangrijkste gebreken die in 2024 werden vastgesteld, alleen hun volgorde van belangrijkheid verschilt:

1. **Gevaarlijke staat van de elektrische installaties (16%)**
2. **Aanwezigheid van vocht (14%)**
3. **Gebreken die te maken hebben met de natuurlijke verlichting, de staat van het schrijnwerk en de verluchting (14%)**
4. **Gevaarlijke staat van de gasinstallaties (12%)**
5. **Gebreken die te maken hebben met de stabiliteit in brede zin (10%)**

Aard van de vastgestelde gebreken



C. Beslissingen

Na de controle van een huurwoning kunnen er verschillende beslissingen volgen:

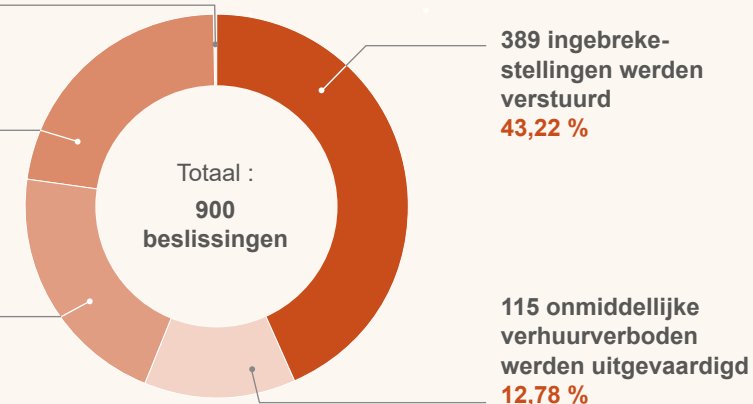
- **De woning kan conform worden verklaard** als aan alle elementaire vereisten op het gebied van veiligheid, gezondheid en uitrusting is voldaan.
- **De verhuurder kan in gebreke worden gesteld** om binnen een maximumtermijn van 12 maanden (verlengbaar met eenzelfde periode) aanpassingswerken uit te voeren. Na afloop van deze termijn kan de niet-conforme woning een verhuurverbod krijgen opgelegd indien de werken niet werden uitgevoerd of als de woning ondanks de werken nog steeds niet conform is.
- **De woning mag onmiddellijk een verhuurverbod worden opgelegd** in het geval van een klaarblijkelijk gevaar.

Aantal beslissingen per type beslissing :

6 woningen werden geacht conform te zijn
0,01 %

203 woningen werden conform verklaard nadat ze het voorwerp waren geweest van een ingebrekestelling
22,56 %

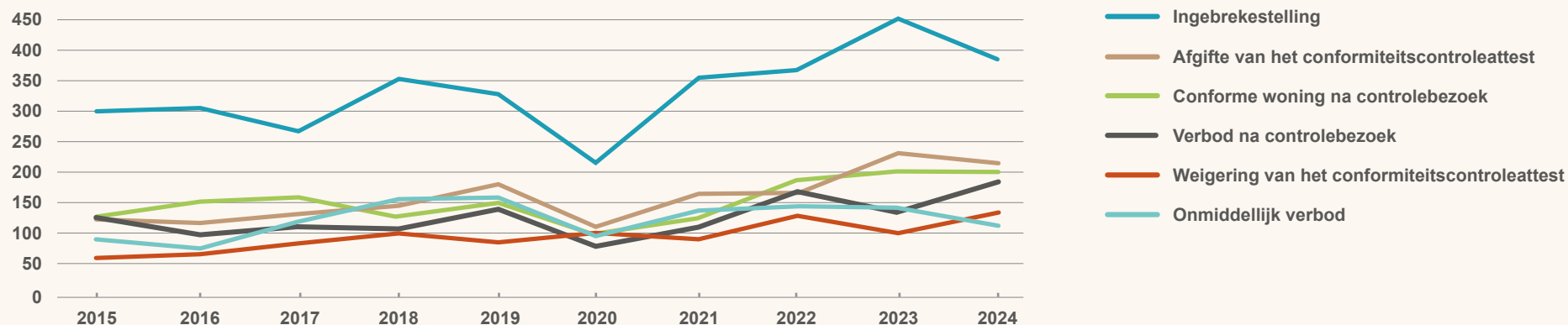
187 verhuurverboden werden uitgevaardigd na een ingebrekestelling
20,78 %



Hier moet worden benadrukt dat de hierboven vermelde aantallen beslissingen dossiers omvatten die vóór 2024 werden geopend. Bovendien zijn er meer beslissingen dan er dossiers zijn omdat er voor sommige dossiers twee

beslissingen zijn (een ingebrekestelling, gevolgd door een beslissing na de ingebrekestelling of een nieuw bezoek).

Evolutie van het aantal beslissingen, per type beslissing



► Verdeling van de beslissingen inzake aanvragen van een conformiteitscontroleattest in 2024

Om een verhuurverbod op te heffen moet de verhuurder na de werken een conformiteitscontroleattest aanvragen en verkrijgen.

De beslissing die wordt genomen na een aanvraag van dit attest betreft hetzij een aflevering hetzij een weigering van het attest.

In vergelijking met 2023 is de verdeling van de beslissingen als volgt veranderd:

- **215** (-10%) attesten **werden toegekend**;
- **131** (+7%) attesten **werden geweigerd**, vaak wegens een voorbarige aanvraag, ofwel voordat alle werken waren voltooid.

D. Boetes

Nadat de overtredende verhuurder is gehoord, kan hem een administratieve boete worden opgelegd¹ voor het te huur stellen van een niet-conforme woning of voor de niet-naleving van een beslissing tot verhuurverbod.

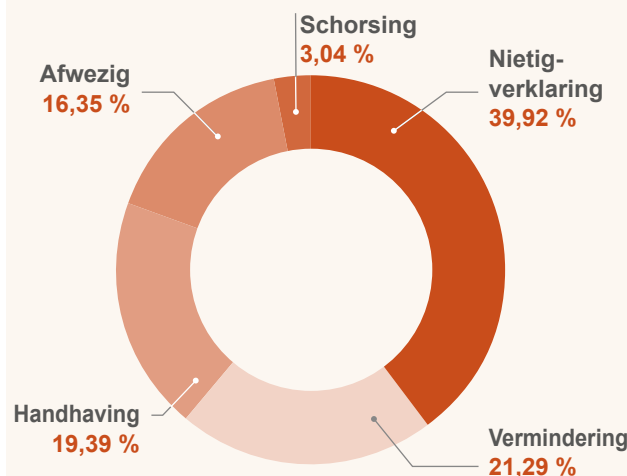
Het bedrag van de boete (tussen 2.000 en 25.000 EUR) is evenredig met het aantal en de ernst van de vastgestelde gebreken. Dit bedrag kan worden verdubbeld in het geval van recidive.

In 2024 heeft Brussel Huisvesting in het kader van de controle van huurwoningen:

- **316 boeteramingen** aan verhuurders verzonden (net als in 2023).

- **294 hoorzittingen** georganiseerd, goed voor een totaal geraamd boetebedrag van 2.493.450 EUR, ofwel een gemiddelde geraamde boete per hoorzitting van 8.481 EUR. De mediaanwaarde van deze boeteramingen bedraagt 6.500 EUR.
- **158 boetes opgelegd**, voor een totaalbedrag van 1.109.650 EUR.

Verdeling van de beslissingen tot het opleggen van boetes na hoorzittingen



In vergelijking met 2023 waren er minder boeteverminderingen in 2024 (-6%). De beslissingen tot nietigverklaring stegen daarentegen (+7%). Aan de verhoudingen van de andere types beslissingen veranderde weinig.

E. Sociale dossiers

Na een beslissing om een verhuurverbod op te leggen, krijgt de huurder een individuele maatschappelijke begeleiding om hem te helpen bij zijn herhuisvestingsinitiatieven. De sociale cel van Brussel Huisvesting informeert de huurder over zijn rechten, onderzoekt zijn situatie en geschikte herhuisvestingsmogelijkheden. De cel volgt de huurder ook op totdat hij in zijn nieuwe woning is ingetrokken.

Er worden drie specifieke steunmaatregelen voorgesteld:

1. **Vijf prioriteitsrechten** voor het verkrijgen van een sociale woning;
2. **Een verhuis- en huurtoelage** van het Gewestelijke Solidariteitsfonds;
3. **Huisvestingstafels**, waar huurders instrumenten voor het vinden van een woning worden aangereikt.

Bovendien beschikt Brussel Huisvesting sinds 2022 over vijf transitwoningen om huurders in een extreme noodsituatie op te vangen.

In 2024 bood Brussel Huisvesting via zijn sociale cel aan **231 huurders ondersteuning**, ofwel een status quo ten opzichte van 2023.

¹ Artikel 10 van de Brusselse Huisvestingscode

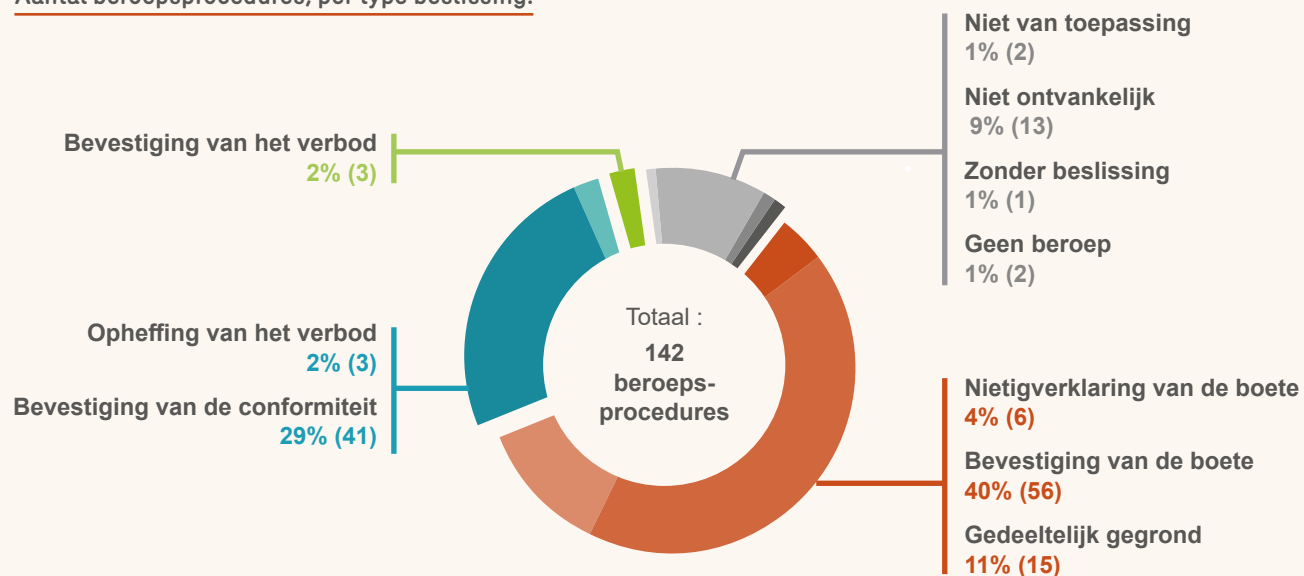
F. Beslissingen

De verhuurder of de huurder heeft het recht een administratief beroep in te dienen bij de gemachtigd ambtenaar tegen de technische eindbeslissingen en de beslissingen tot het opleggen van een boete van Brussel Huisvesting.

In 2024 bedroeg het aantal beroepen ingediend tegen een beslissing over de conformiteit van de woningen **142**, ofwel 30% van het totale aantal beroepen (472) ingediend tegen beslissingen inzake de conformiteit van woningen, leegstaande woningen, huurtoelages en herhuisvestingstoelages.

Op een totaal van 142 beroepen gaven 6 beroepen aanleiding tot een nietigverklaring van de boete (4%) en 3 tot een opheffing van het verhuurverbod (2%).

Aantal beroepsprocedures, per type beslissing:



Meer informatie is te vinden op de pagina [Conformiteit huurwoningen](#), op de website [be.brussels](#).

1.1.3 In de kijker

De 20ste verjaardag van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie (GHI)

In 2024 vierde Brussel Huisvesting samen met zijn partners het twintigjarige bestaan van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Dit is een directie van vitaal belang die zich al twee decennia inzet voor een behoorlijke huisvesting van Brusselse huurders.

Het evenement

Naar aanleiding van de twintigste verjaardag van de GHI organiseerde Brussel Huisvesting op 17 oktober 2024 een conferentie waarop ook de Brusselse staatssecretaris voor Huisvesting aanwezig was.

Tijdens een voormiddag vol uiteenzettingen en debatten werd de balans opgemaakt van het twintigjarige bestaan van de GHI, waarbij enerzijds de bevoegdheden en de voornaamste verwezenlijkingen van de directie werden benadrukt en anderzijds een zeker aantal vooruitzichten voor de toekomst werden geschetst. Ook de wijzigingen van de Brusselse Huisvestingscode en het besluit elementaire verplichtingen kwamen aan bod, alsook de transitwoningen die door Brussel Huisvesting ter beschikking worden gesteld. Dat laatste is een bijzonder belangrijk project, dat tot stand kwam in samenwerking met de gewestelijke Grondregie.

Voorts werden de partnerschappen in de kijker gezet en de vzw Convivence, de Habitat cel van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek en de substituut van de Procureur des Konings kwamen hun opdrachten toelichten evenals hun samenwerking met de GHI. Bovendien kwamen vooruitzichten inzake de uitbreiding van de partnerschappen

en de wensen voor de komende jaren aan bod.

Ter afsluiting van het evenement vond een debat plaats over de manieren waarop het recht op behoorlijke huisvesting kan worden verzekerd. Een vertegenwoordiger van de Franstalige balie van Brussel en juridische adviseur van het Centre d'Appui Social Energie van de Fédération des Services Sociaux, een vertegenwoordiger van de Brusselse afdeling van het Nationaal eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat (NEMS) alsook een vertegenwoordiger van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRW) wisselden van gedachten over dit onderwerp.

Uitdagingen en vooruitzichten

Sinds haar oprichting bestond de voornaamste uitdaging van de GHI uit het opbouwen van geloofwaardigheid als actor bij uitstek die garant staat voor de naleving van technische normen die het dagelijkse leven van honderdduizenden Brusselaars beïnvloeden. De directie moest het vertrouwen en het respect winnen van zowel de huurders, verhuurders als van hun representatieve organisaties. De GHI denkt dat dit doel vandaag bereikt is, dankzij een goede samenwerking

met het parket, de gemeenten en vele andere partners.

Vandaag treft een wooncrisis het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, net als in andere grote Europese steden, en dat heeft een invloed op de opdrachten van de directie. Zo deinen heel wat huurders ervoor terug een klacht in te dienen omdat ze vrezen dat ze naderhand geen nieuwe woning meer zullen vinden. Dat maakt de strijd tegen ongezonde woonomstandigheden zeer ingewikkeld, maar dankzij de motivatie en een volharding, alsook een nauwe samenwerking met haar partners, blijft de GHI gestaag op haar doel afgaan.

In 2026 zullen nieuwe technische verplichtingen in werking treden, het resultaat van een veeleisende collectieve inspanning. De GHI bereidt er zich al nauwgezet en vol enthousiasme op voor.

De prioriteiten van Brussel Huisvesting en de GHI zijn nog altijd even duidelijk, namelijk de strijd tegen huisjesmelkerij en sterk verwaarloosde woningen maar ook het aanmoedigen van de nodige renovatiewerken om de staat van de Brusselse huurwoningen te verbeteren.



Conferentie 20e verjaardag IRL op 17 oktober 2024

1.2

OPSPOREN EN BESTRIJDEN VAN LEEGSTAND



1.2.1 Presentatie

Wie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gebouw of een deel van een gebouw dat bestemd is voor huisvesting gedurende meer dan 12 opeenvolgende maanden leeg laat staan, begaat een overtreding tegen de Huisvestingscode en kan een administratieve boete krijgen¹.

In dat verband spant Brussel Huisvesting zich in om een einde te stellen aan leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door:

1. **Het detecteren van vermoedelijk leegstaande woningen, door de werkelijke bewoning na te gaan en, in voorkomend geval, door een boete op te leggen aan de eigenaars die de leegstand niet kunnen rechtvaardigen**

1 De wettelijke bepalingen met betrekking tot sancties voor leegstaande woningen zijn terug te vinden in de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (Hoofdstuk III - Art. 20-23).

2 Krachtens artikel 19/3, 4°, van de Huisvestingscode, dat het volgende bepaalt: "Tot bewijs van het tegendeel worden woningen met name als leegstaand beschouwd waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar".

3 De OVB's zijn de gemeenten, OCMW's, autonome gemeentebedrijven, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (Titel I - Artikel 2, §1, 40° van de Brusselse Huisvestingscode).

Daartoe onderneemt **Brussel Huisvesting actie**:

- ▶ **op eigen initiatief** (na een vaststelling op het terrein of op basis van lijsten met woningen met een zeer laag water- of elektriciteitsverbruik²);
- ▶ **op basis van klachten** van gemeenten.

Elke leegstaande woning wordt jaarlijks gecontroleerd door de inspecteurs van Brussel Huisvesting tot ze daadwerkelijk betrokken wordt.

Op basis van deze monitoring wordt jaarlijks een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen opgesteld en aan de gemeenten ter beschikking gesteld.

2. **Het verlenen van juridische, financiële, administratieve of technische ondersteuning aan openbare vastgoedbeheerders³** (OVB's) die acties ondernemen om woningen opnieuw te huur te stellen, zoals vordering tot staking, overname in openbaar beheer of onteigening. Deze acties kunnen ook op eigen initiatief door het bestuur worden uitgevoerd.

1.2.2 Acties en cijfergegevens

A. Controleren van leegstaande woningen

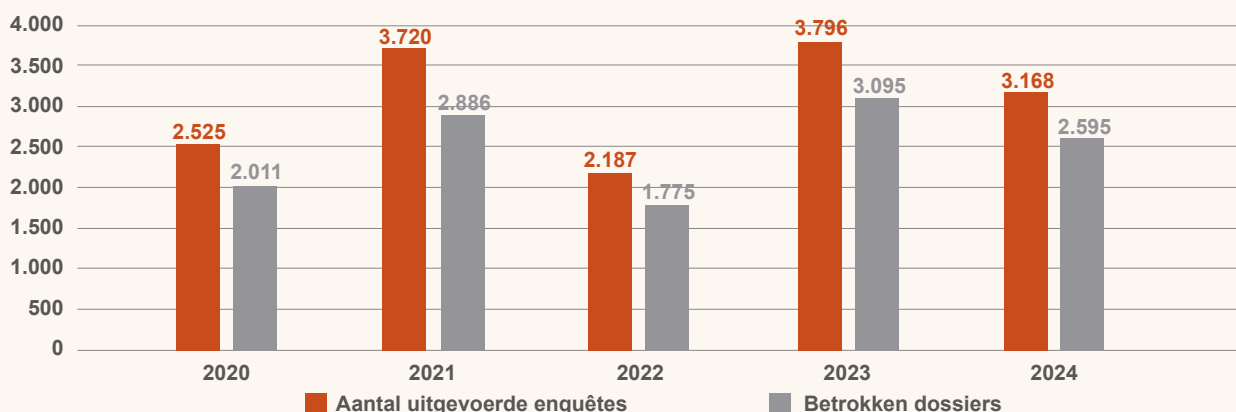
A.1 Enquêtes

In vergelijking met 2023 en wegens een vermindering van het aantal personeelsleden dat controletaken kreeg toegewezen, konden er in 2024 minder inspecties worden uitgevoerd.

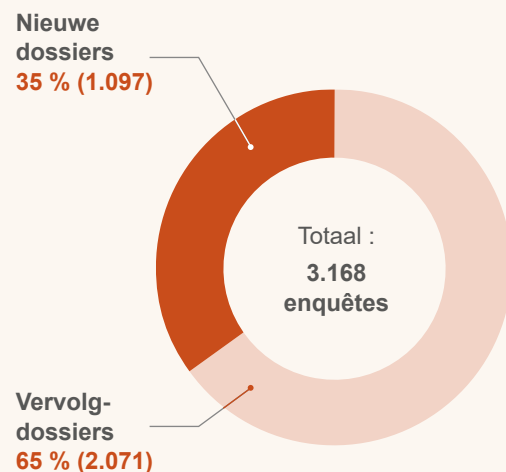
Maar door een doeltreffendere detectie van vermoedelijk leegstaande woningen dankzij de studie van de onderzoekers van het Brussels Studies Institute ([zie 1.2.3.A1](#)) konden de beschikbare middelen op een optimale wijze worden benut.

In vergelijking met 2023 blijft de verhouding tussen het aantal enquêtes en het aantal dossiers stabiel (+/- 80%).

Evolutie van het aantal enquêtes en van de betrokken dossiers



Verdeling van het totaal aantal enquêtes



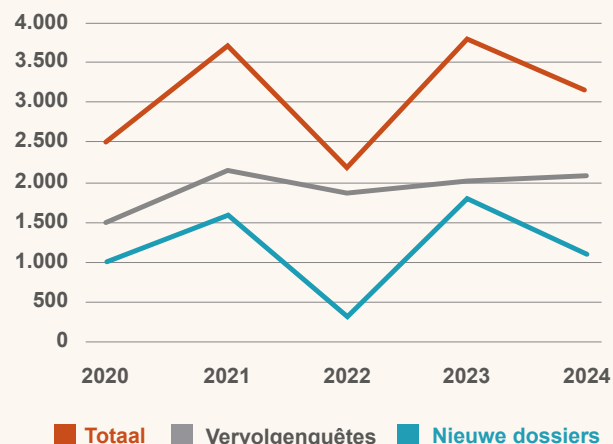
Van de 3.168 inspecties in 2024 waren er 2.071 (65%) vervolgenquêtes.

In vergelijking met 2023 stellen we een stijging vast van het aandeel vervolgenquêtes (65% in 2024 tegen 53% in 2023).

In de loop der jaren nam immers het aantal enquêtes toe, wat maakte dat Brussel Huisvesting ook meer reeds bestaande adressen opnieuw moet controleren (elke leegstaande woning wordt jaarlijks gecontroleerd tot een einde is gesteld aan de leegstand).

Bovendien zelfs met een beperkt aantal personeelsleden dat de enquêtes uitvoert, moet voorrang worden gegeven aan reeds gecontroleerde adressen en adressen die betrekking hebben op klachten.

Evolutie van het aantal vervolgenquêtes en het aantal enquêtes met betrekking tot nieuwe dossiers



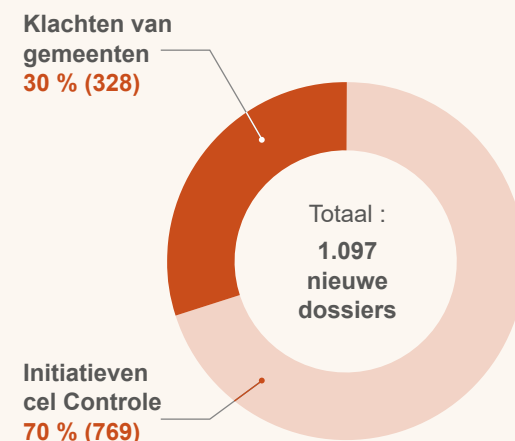
De jaarlijkse evolutie van het aantal enquêtes toont enerzijds aan dat het volume vervolgenquêtes stabiel blijft en anderzijds dat het aantal enquêtes met betrekking tot nieuwe dossiers sterk afhangt van het aantal beschikbare enquêteurs bij Brussel Huisvesting (zo had in 2022 de afwezigheid van 3 op 9 enquêteurs een grote invloed op het volume enquêtes met betrekking tot nieuwe dossiers in de loop van dat jaar).

Er moet een minimumaantal personeelsleden aan de enquêtes worden toegewezen opdat de reeds geopende dossiers kunnen worden opgevolgd. Indien immers de nodige personeelsleden voor de opvolging van overtredingsdossiers niet beschikbaar zijn, bestaat het risico dat de vastgestelde overtreding blijft voortduren.

A.2 Nieuwe dossiers

In 2024 werden 1.097 nieuwe dossiers (35%) geopend.

Oorsprong van de nieuwe dossiers



In 2024 vond 30% van de nieuwe enquêtes plaats naar aanleiding van klachten van gemeenten. Het percentage op eigen initiatief uitgevoerde enquêtes bedraagt 70%.

A.3 Resultaten van de enquêtes

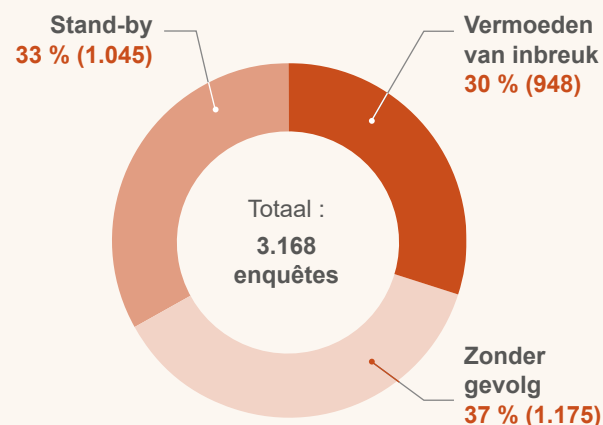
37% van de enquêtes werd “zonder gevolg” geklasseerd, wat betekent dat er geen enkele veronderstelde overtreding werd vastgesteld. Het betreft hoofdzakelijk adressen die al ter plaatse zijn geïnspecteerd en waar de jaarlijkse controle heeft uitgewezen dat er een effectieve bewoning is.

De “standby-dossiers” (33%) zijn dossiers die de enquêteurs op een later moment zullen behandelen. Het gaat om:

- Hetzij woningen die als leegstaand worden beschouwd maar die minder dan 12 opeenvolgende maanden leeg staan;
- Hetzij woningen waarvan de objectieve redenen voor leegstand gekend zijn (lopende werken, lopende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, nieuwe eigenaar, goed verkocht of te koop gesteld, enz.).

30% van de uitgevoerde enquêtes leiden tot een vermoeden van overtreding.

Resultaten van de 3.168 enquêtes

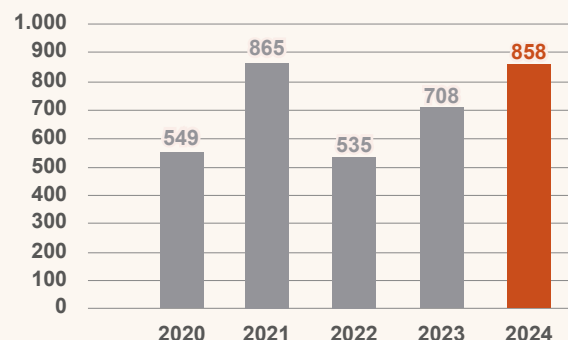


B. Administratieve sancties

B.1 Verwittigingen

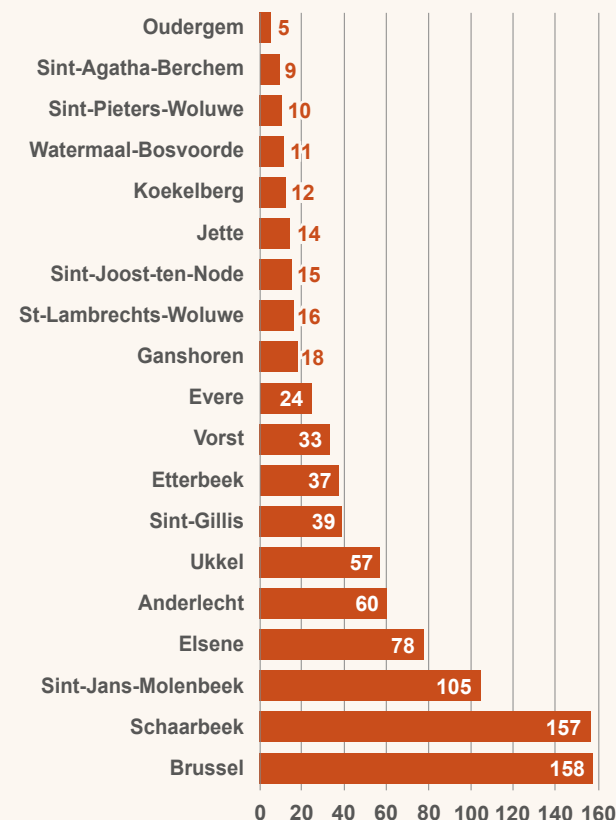
Wanneer het vermoeden dat een woning leegstaat wordt bevestigd door een enquête ter plaatse, wordt een waarschuwingsbrief gestuurd naar de eigenaar, die drie maanden de tijd heeft om het vermoeden van overtreding te weerleggen of door geldig te motiveren waarom de woning leegstaat.

Evolutie van het aantal waarschuwingen



In 2024 steeg het aantal verzonden waarschuwingsbrieven met 21% in vergelijking met 2023. Deze stijging kan hoofdzakelijk worden verklaard door een doeltreffendere detectie van de vermoedelijk leegstaande woningen. De door Brussels Studies Institute (BSI) gevoerde studie ([zie 1.2.3.A](#)) heeft bijgedragen aan een meer doelgerichte aanpak op basis van de beschikbare gegevens waardoor mogelijk leegstaande woningen sneller en nauwkeuriger kunnen worden opgespoord.

Verdeling van de waarschuwingen per gemeente in 2024

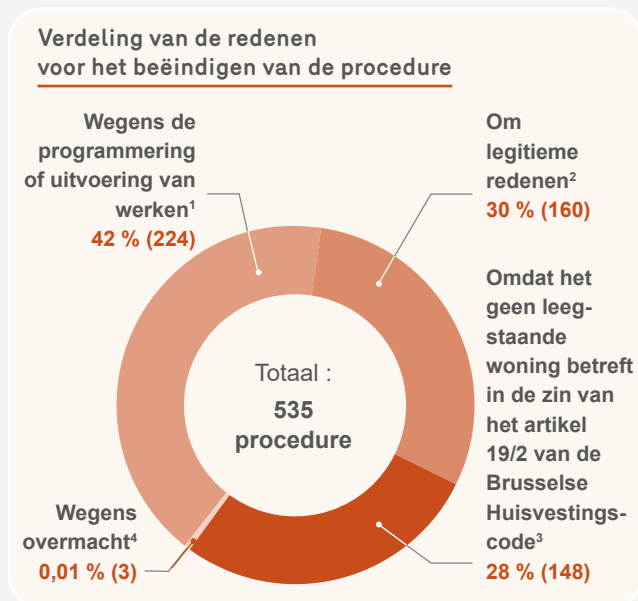


Het aantal betekende waarschuwingen in de gemeenten Schaarbeek en Brussel is hoger dan in de andere gemeenten omdat zij meer klachten indienen bij Brussel Huisvesting. Het aantal uitgevoerde enquêtes en hun resultaten hangen daarentegen ook af van de oppervlakte van de gemeente en het aantal adressen.

B.2 Afsluiting van procedures

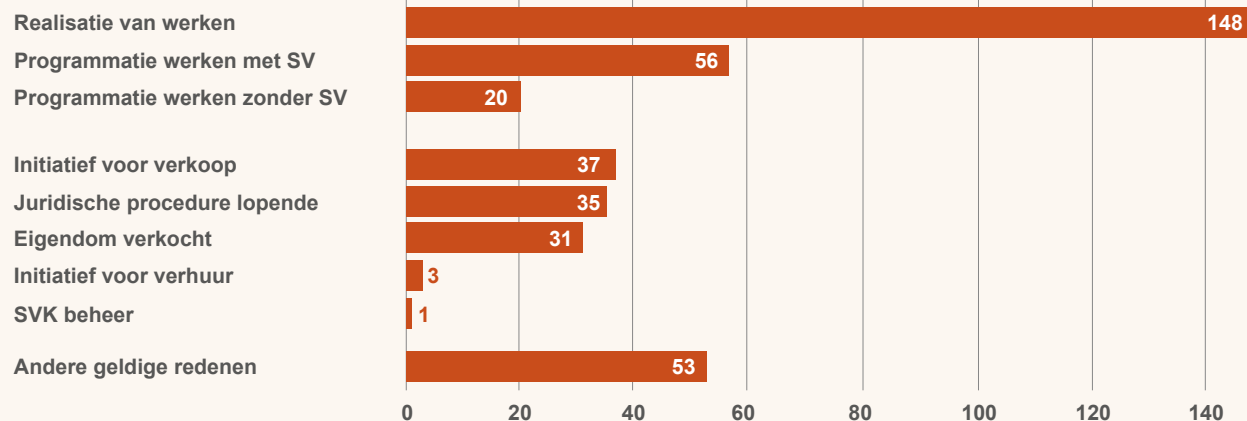
Brussel Huisvesting stuurde in 2024 na de bevestiging van vermoedelijke leegstand 858 waarschuwingen naar eigenaars opdat deze, indien mogelijk, het vermoeden van leegstand zouden kunnen weerleggen of geldig kunnen motiveren waarom de woning leegstaat.

In 535 dossiers kon een einde worden gesteld aan de overtredingsprocedure. De betrokken eigenaars konden inderdaad aantonen dat de leegstand van hun woningen gerechtvaardigd was:



In 2024 beëindigde de inspecteur in 71,8% van de gevallen de procedure omdat de eigenaar **legitieme redenen** kon aanvoeren voor de leegstand of omdat er werken lopende of geprogrammeerd zijn.

Verdeling van het type geldige redenen en werken



“Andere legitieme redenen” kunnen bijvoorbeeld zijn omstandigheden die vereisen dat de woning in de staat blijft waarin het zich bevindt (verzekeringsexpertise, politieonderzoek) of procedures om de bestemming te wijzigen.

In 2024 werd een analyse gemaakt van de dossiers waarin de procedure werd afgesloten om “andere legitieme redenen” en daaruit blijkt dat de meeste van die dossiers

betrekking hebben op situaties waarin tijdens de procedure de wettelijke bestemming of het aantal woningen werd gewijzigd of herzien door de stedenbouwkundige dienst van de betrokken gemeente. Bijgevolg zal deze reden vanaf 2025 afzonderlijk worden opgenomen in de lijst met de redenen voor een afsluiting van een administratieve procedure.

1 Stappen die effectief, voortdurend en op doortastende wijze werden ondernomen om de werken uit te voeren en een eind te stellen aan de leegstand. De planning van de werkzaamheden maakt elke bewoning van het goed onmogelijk, ook een tijdelijke en/of gedeeltelijke bewoning indien het goed bestaat uit verschillende wooneenheden. Werken die effectief, voortdurend en op doortastende wijze werden ondernomen om een eind te stellen aan de leegstand.

2 De ingeroepen omstandigheden verhinderden de bewoning. Het blijven voortduren van de leegstand ligt buiten de wil van de eigenaar(s). Er moet een oorzakelijk verband zijn tussen de aangevoerde reden en de leegstand van de woning.

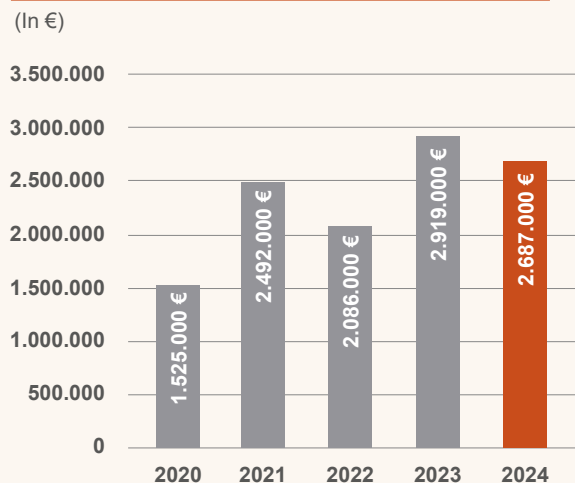
3 Het goed is geen “woning” (bijvoorbeeld: het goed is bestemd als een kantoor), de woning wordt effectief “gebruikt” als zodanig (geregeld en continu gebruik van de woning), de woning stond leeg maar minder dan “12 opeenvolgende maanden”.

4 De klassieke theorie (met name rechtspraak van de Raad van State) bepaalt overmacht aan de hand van drie criteria, die op een cumulatieve wijze worden beoordeeld: externe factoren (de gebeurtenis vindt plaats buiten de wil om van de betreffende persoon), de onvoorspelbaarheid van het optreden van de gebeurtenis (men gaat ervan uit dat wanneer een gebeurtenis is aangekondigd, men de nodige maatregelen kan treffen om de schade te beperken) en onweerstaanbaarheid (de gebeurtenis is onoverkomelijk, het gaat niet om een eenvoudige belemmering of een probleem van grotere omvang).

B.3 Boetes

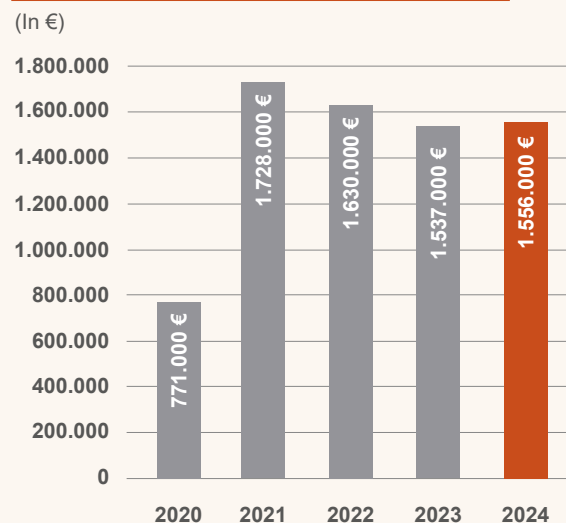
Als de leegstand wordt bewezen en de eigenaar geen geldige redenen kan geven voor die leegstand of geen geval van overmacht kan inroepen, wordt als sanctie een administratieve boete opgelegd.

Evolutie van het bedrag van de opgelegde boetes



In 2024 daalde het totaal aantal opgelegde boetes met 8%.

Evolutie van het bedrag van de geïnde boetes



In vergelijking met 2023 **bleef het aantal geïnde boetes in 2024 stabiel** (1.556.000 EUR tegen 1.537.000 EUR in 2023).

Het verschil tussen het bedrag van de opgelegde boetes en het bedrag van de geïnde boetes kan worden verklaard door :

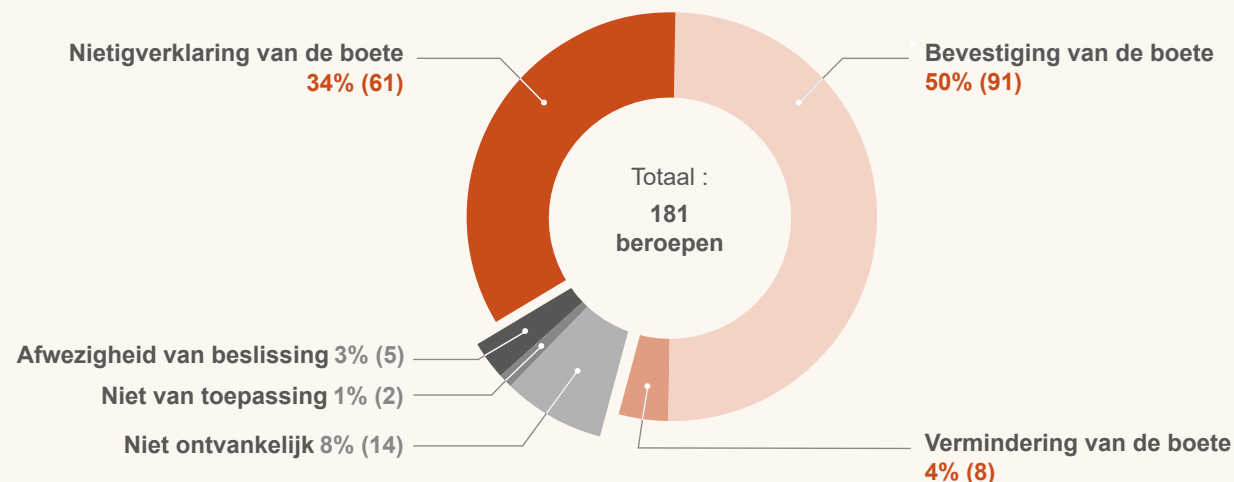
- De duur van de verschillende na te leven verplichtingen met betrekking tot de inningsprocedure voor opgelegde boetes.
- De beslissingen tot nietigverklaring van boetes of tot vermindering van het boetebedrag, uitgesproken door de gemachtigd ambtenaar naar aanleiding van de indiening van een beroep.

B.4 Beroepen

De eigenaar beschikt over het recht om bij de gemachtigd ambtenaar een opschortend beroep in te dienen tegen de beslissing van Brussel Huisvesting om een administratieve boete op te leggen.

In 2024 bedroeg het aantal beroepen ingediend tegen een beslissing tot het opleggen van een boete van de woningen 181 (ofwel 38% van het totale aantal beroepen (472) ingediend tegen beslissingen inzake de conformiteit van woningen, leegstaande woningen, huurtoelages en herhuisvestingstoelages).

Aantal beroepen, per type beslissing:



Op een totaal van 181 beroepen gaven 61 aanleiding tot een nietigverklaring van de boete, ofwel 34% van de ingediende beroepen.

91 boetes werden bevestigd (50%) en 8 boetes gaven aanleiding tot een vermindering van het boetebedrag (bijvoorbeeld wanneer een bewijs werd voorgelegd van de bewoning van een verdieping van een gebouw met meerdere woningen of wanneer een fout werd gemaakt bij het opmeten van de gevel, enz.).

In vergelijking met 2023 stellen we een sterke daling vast van het aandeel nietigverklaringen van boetes (53% in 2023 tegen 34% in 2024) en een stijging van het aandeel bevestigingen van boetes (34% in 2023 tegen 50% in 2024).

Dit resultaat toont de positieve impact van de samenwerkingsvergaderingen tussen de directie Juridische Zaken Huisvesting (DJZH) - die de beroepen behandelt - en de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) - die de leegstaande woningen controleert. In deze vergaderingen, die sinds 2023 plaatsvinden, werd rechtspraak uitgewisseld tussen juristen, werd gedebatteerd over de interpretatie en de toepassing van de wetgeving en werd gezorgd voor een verbetering en uitbreiding van de motivering van de beslissingen. Tegelijk vonden er ook vergaderingen plaats tussen de leidend ambtenaar van de DHLW en de gemachtigd ambtenaar van de DJZH om de beslissingen te monitoren.

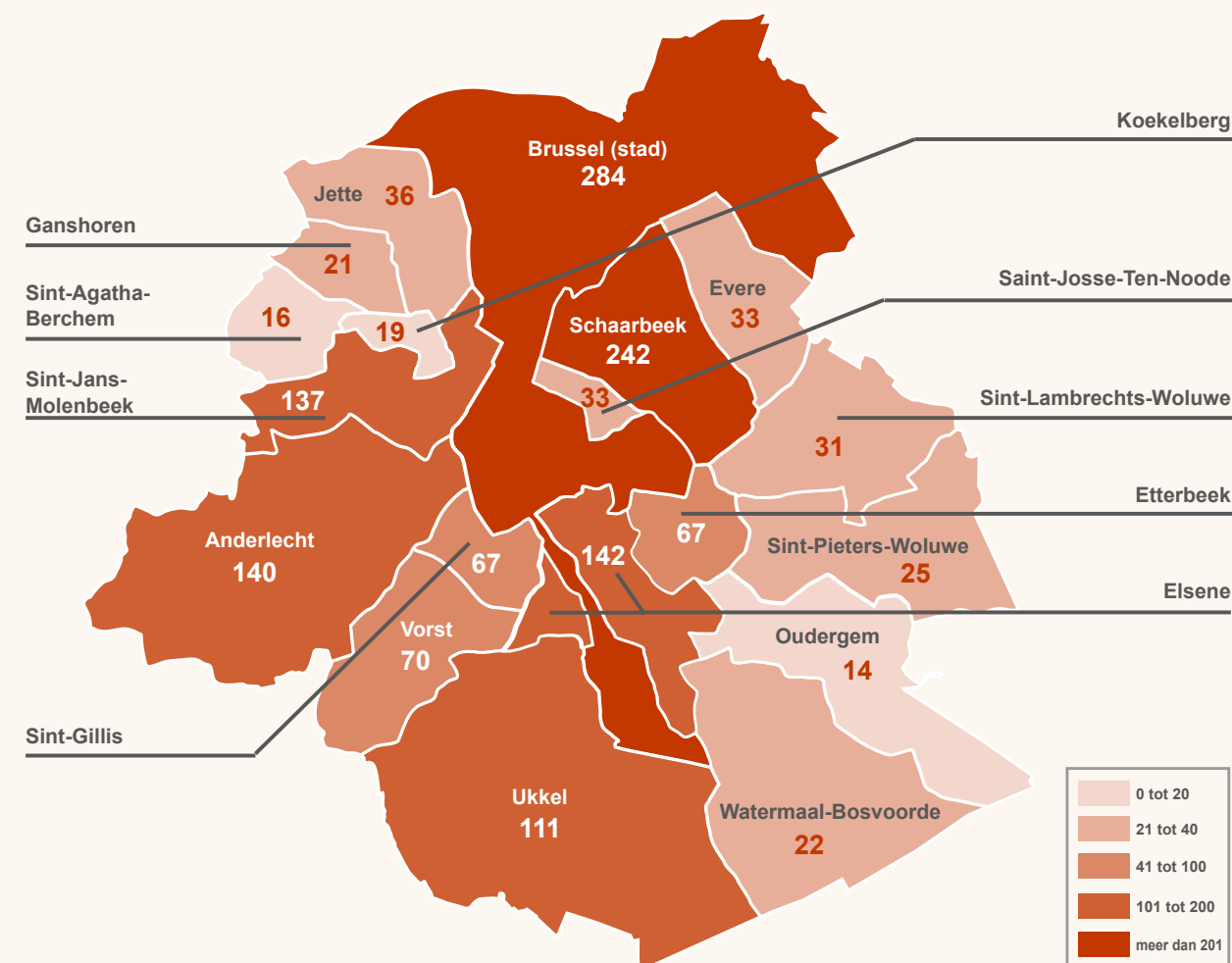
C. Inventaris van leegstaande woningen

Sinds begin 2023 kan elke gemeente online de lijst van leegstaande woningen op haar grondgebied raadplegen, in toepassing van artikel 14/1, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

De lijst wordt elk kwartaal bijgewerkt en bevat de adressen die werden gecontroleerd tijdens de twaalf maanden die voorafgaan aan het online zetten van het betreffende adres.

Op 31 december 2024 telde de lijst 1.510 leegstaande woningen. Opgelet, want deze lijst bevat alle adressen van de leegstaande panden, ook die welke met een geldige reden leegstaan.

Inventaris van leegstaande woningen per gemeente



D. Herwaarderingsacties voor leegstaande gebouwen

Brussel Huisvesting heeft een multidisciplinair team (juristen, architecten, beheerders van werken, administratief beheerders) om de openbare vastgoedbeheerders (OVB) te ondersteunen bij hun verschillende acties om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen (in openbaar beheer nemen, bevel tot stopzetting van de leegstand, voorkooprecht, onteigening).

Bovendien beschikt het bestuur over de mogelijkheid om deze acties op te starten, in het bijzonder om gebruik te maken van het openbaar beheersrecht (OBR).

D.1 Acties ondernomen in het kader van de ordonnantie inzake het openbaar beheersrecht

In 2024 richtte Brussel Huisvesting zich in het kader van zijn acties ter ondersteuning van de OVB op 30 nieuwe adressen waarvoor een eerste aanvraag van bezoek werd ingediend door een openbare vastgoedbeheerder, goed voor **een totaal van 64 woningen**.

Bezoeken van leegstaande woningen

► 50 aanvragen van een bezoek uitgaande van de OVB:

- 30 aanvragen voor een eerste poging tot bezoek;
- 20 aanvragen voor een tweede poging tot bezoek.

In vergelijking met 2023 werd een sterke toename vastgesteld van de aanvragen van bezoeken uitgaande van de OVB (+62%). De door Brussel Huisvesting gevoerde sensibiliserings- en informatieacties over het openbaar beheersrecht werpen dus hun vruchten af.

► 35 pogingen tot bezoek uitgevoerd door Brussel Huisvesting:

- 17 eerste pogingen tot bezoek die aanleiding gaven tot 8 effectieve bezoeken;
- 18 tweede pogingen tot bezoek die aanleiding gaven tot 18 effectieve bezoeken.

In 2024 steeg het aantal pogingen tot bezoek aanzienlijk, van 24 in 2023 naar 35 in 2024, met andere woorden een stijging van 45%.

► 26 bezoeken uitgevoerd door Brussel Huisvesting:

In 2024 steeg het aantal uitgevoerde bezoeken met 300% ten opzichte van 2023.

Deze cijfers tonen aan dat het team van Brussel Huisvesting dat ondersteuning biedt aan de OVB, en dat in 2023 werd opgeleid, vandaag volledig operationeel is en het vertrouwen van de operatoren geniet.

Voortzetten van de procedures

In 2024 werden vijf voorstellen van een overname in beheer verzonden naar de eigenaars van leegstaande woningen:

► **Afsluiting van twee dossiers** wegens het einde van de problematische situatie (verkoop of nieuwe bewoning).

► Verzending van een ingebrekestelling voor twee dossiers:

- een dossier gaf aanleiding tot de ondertekening van een beheersovereenkomst ([zie 1.2.3.B](#));
- een dossier gaf aanleiding tot de verzending van een kennisgeving.

► Eén procedure is nog geopend.

Technische studies

► **Verwezenlijking van 16 voorstudies** ter ondersteuning van de OVB: opstellen van een bezoekrapport, plannen van de bestaande situatie indien nodig, schetsen en een eerste budgettaire raming van de operatie.

► **Verwezenlijking van 4 volledige studies** ter ondersteuning van de OVB: opstellen van de plannen van de verwachte situatie alsook van een volledige en gedetailleerde opmeting.

Afsluitingen van dossiers

► De procedure voor de uitvoering van het OBR werd **afgesloten voor 27 adressen**. De voornaamste criteria voor het afsluiten van de dossiers zijn bewoning (26%), de uitvoering of programmering van werken (26%) en verkoop (22%).

D.2 Acties voor het beëindigen van leegstand

Op basis van deze regeling kan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, in kort geding, aan de houder van een zakelijk recht op een leegstaande woning elke nuttige maatregel opleggen om te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn bewoonbaar is. Deze actie kan worden opgestart op verzoek van de administratieve overheden of een vereniging die actief is op het gebied van het recht op huisvesting.

► Brussel Huisvesting bleef deze regeling toepassen, wat aanleiding gaf tot de opening van vier nieuwe dossiers in 2024:

- **Een dossier werd afgesloten** omdat de woning opnieuw werd bewoond alvorens gerechtelijke stappen werden genomen;
- **Een dossier is in afwachting**, wegens een gebrek aan budget om de opdracht toe te kennen aan de advocaat van het Gewest;
- **Twee dossiers werden onderworpen aan een ingebrekestelling** om de leegstaand te beëindigen. Deze twee ingebrekestellingen werden aan de eigenaars verzonden door de advocaat van het Gewest. Bovendien werd een verzoekschrift om stopzetting ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg en de hoorzitting werd vastgelegd in maart 2025. In 2025 zal ook een verzoek om stopzetting worden ingediend.

► De opvolging van vier bestaande dossiers kreeg ook een vervolg in 2024:

- **Heropening van een dossier uit 2022:** verzending van een ingebrekestelling in 2024 en indiening van een verzoekschrift om stopzetting begin 2025;
- **Indiening van een verzoekschrift om stopzetting** bij de rechtbank van eerste aanleg. De hoorzitting is vastgelegd voor februari 2025;
- **Opvolging van de twee beschikkingen van de rechtbank van eerste aanleg uit 2023 en die de eigenaar verplichten de woning in een welbepaalde termijn weer in gebruik te nemen:** controle van de nieuwe bewoning en opvolging van de uitvoering van de opgelegde dwangsommen die de gerechtsdeurwaarder in 2024 heeft betekend (100 EUR/dag vertraging in het geval van niet-uitvoering).

D.3 Onbeheerde nalatenschappen

De enquêteurs van Brussel Huisvesting worden regelmatig geconfronteerd met leegstaande woningen waarvan de eigenaars zijn overleden zonder gekende erfgenamen. Deze leegstand maakt dat het gebouw in verval raakt, veroorzaakt overlast voor burens, niet-betaling van de onroerendgoedbelasting, de aanwezigheid van krakers, enz.

► Ook in 2024 ging Brussel Huisvesting **op zoek naar eventuele erfgenamen of zocht het uit of de betreffende woning in het bezit van de Staat** kon komen om deze te renoveren en weer op de huurmarkt te brengen:

- **Indiening van 6 verzoekschriften** bij de familierechtbank voor het aanwijzen van een curator voor een onbeheerde nalatenschap.
- **Vorbereiding van 5 dossiers** voor verzending naar de advocaten van Brussel Huisvesting. Deze dossiers zijn in afwachting, wegens een gebrek aan budget om de opdracht toe te kennen aan de advocaten van het Gewest;
- **Afsluiting van 9 dossiers** om de volgende redenen:
 - Aanwijzing van een curator na een verzoekschrift ingediend bij de familierechtbank door Brussel Huisvesting: 3 dossiers
 - Aanwijzing van een curator na een verzoekschrift ingediend bij de familierechtbank door een derde: 2 dossiers
 - Verkoop van het vastgoed: 2 dossiers
 - Afsluiting door de familierechtbank: 1 dossier
 - Er is geen sprake van een onbeheerde nalatenschap: één dossier.



Meer informatie is te vinden op de pagina
[Leegstaande woningen](https://be.brussels/leegstaandewoningen), op de website be.brussels.

1.2.3 In de kijker

A. Afronding en indiening van de studie over leegstaande woningen

A.1 Studie over leegstaande woningen

Om deze opdracht zo goed mogelijk te volbrengen heeft Brussel Huisvesting een studie besteld met als titel “Analyse van de haalbaarheid en de operationaliteit van een inventarisatie van de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”. Deze studie had meer bepaald betrekking op de implementatie van een tool waarmee Brussel Huisvesting het aantal leegstaande woningen in het Gewest kan identificeren en de gegevens jaarlijks kan bijwerken.

De studie werd in 2020 toegewezen aan de onderzoekers van het Brussels Studies Institute (BSI) in samenwerking met het Brussels Informatie-, Documentatie- en Onderzoekscentrum (BRIO, VUB) en het Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT, ULB).

De aan het BSI toevertrouwde studie liep helaas veel vertraging op, hoofdzakelijk wegens de moeilijke toegang tot de nodige gegevens. Het eindverslag werd aan Brussel Huisvesting bezorgd en in januari 2024 voorgesteld aan de staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting.

A.2 Methodologie

Het Brussels Studies Institute heeft de tool ontwikkeld volgens een aanpak gebaseerd op risicoanalyse om een prioriteit aan te brengen in de controleacties van de inspecteurs van Brussel Huisvesting.

A.3 Proces

De kruising van geanonimiseerde gegevens afkomstig uit bronnen beheerd door overheidsbesturen of intercommunales (zoals kadasters, het rijksregister, de Kruispuntbank van Ondernemingen van België en de cijfers over een lage waterconsumptie van (Vivaqua)) in combinatie met controles op het terrein door Brussel Huisvesting - op een willekeurige en getrapte steekproef van 5.000 representatieve gebouwen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - leverde een bruikbaar statistisch model op.

Door dat model toe te passen op alle gebouwen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kon Brussel Huisvesting een tool ontwikkelen waarmee aan elk gebouw een getal kan worden toegekend dat het risico op leegstand weergeeft¹ - d.w.z. een vermoeden van leegstand -, waardoor zodoende leegstaande woningen veel gericht kunnen worden gedetecteerd dan voorheen.

A.4 Resultaten

Bovenop de ontwikkeling van een tool voor de weergave van een leegstandrisico, leverde de studie voor de eerste keer een betrouwbare raming op van het aantal leegstaande woningen in het Gewest.

Het aantal leegstaande woningen dat weer op de huisvestingsmarkt zou kunnen worden gebracht wordt op 4.500 geraamd, ofwel minder dan 2% van het vastgoedbestand.

A.5 Inventaris

Op basis van de gegevensbank “leegstaande woningen” (kadaster) die uit de studie voortkwam, werd een inventaris van de effectief leegstaande woningen opgemaakt. Deze wordt driemaandelijks bijgewerkt op grond van de op het terrein uitgevoerde controles van Brussel Huisvesting.

In samenwerking met ConnectIT (GOB) ontwikkelde Brussel Huisvesting eveneens een technisch instrument dat de openbare vastgoedbeheerders (OVb) toegang geeft tot deze inventaris van de leegstaande woningen.



Voor meer informatie kunt u [de samenvatting lezen van de analyse van de haalbaarheid en de operationaliteit van een inventarisatie van de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#) alsook [het artikel over het gewestelijke kadaster van vermoedelijk leegstaande woningen](#).

¹ Elk adres krijgt een getal tussen 0 en 1. Hoe dichterbij 1 ligt, hoe hoger het risico op leegstand.

B. Eerste toepassing van het openbaar beheersrecht door de gewestelijke Grondregie

Het openbaar beheersrecht geeft een OVB de mogelijkheid een (langer dan 12 maanden) leegstaande of ongezonde woning - met of zonder de toestemming van de eigenaar - tijdelijk in beheer te nemen om die te renoveren en tegen een verlaagde huurprijs te verhuren voor een periode van minimaal 9 jaar.

Het doel van het openbaar beheersrecht is om de nodige renovatiewerken uit te voeren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten van de Brusselse Huisvestingscode opdat deze kan worden verhuurd aan personen die aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning voldoen en die verplicht een woning moeten verlaten die niet in orde is met de verplichtingen inzake gezondheid, veiligheid en uitrustingen of van wie de woning een verhuurverbod kreeg opgelegd door de burgemeester.

In oktober 2024 paste de gewestelijke Grondregie het openbaar beheersrecht voor de eerste keer toe in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wat een grote vooruitgang betekende voor de strijd tegen leegstand.

Een woning in Sint-Pieters-Woluwe stond al sinds 2014 leeg. De eigenaar had ondanks meerdere administratieve boetes nooit maatregelen genomen om de woning te renoveren. Dankzij de toepassing van het openbaar beheersrecht zal de woning worden gerenoveerd. Vervolgens zal ze ter



beschikking worden gesteld aan een gezin dat door Brussel Huisvesting wordt begeleid nadat de woning waarin ze verbleven een verhuurverbod kreeg opgelegd.

Door juridische, technische, administratieve en financiële bijstand te verlenen aan de OVB's voor hun inspanningen

om leegstaande woningen weer op de huurmarkt te brengen, heeft Brussel Huisvesting een sleutelrol gespeeld in de verwezenlijking van dit project.

1.3

TOEKENNEN VAN FINANCIËLE STEUN AAN HUURDERS EN EIGENAAR- VERHUURDERS



1.3.1 Presentatie

Brussel Huisvesting bevordert de toegang tot een behoorlijke huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door het toekennen van financiële steun aan huurders met een laag inkomen die aan de toekenningsvoorwaarden voldoen. Er kunnen drie types financiële steun worden toegekend:

- De huurtoelage¹ ;
- De herhuisvestingstoelage² (verhuistoelage en/of huurtoelage) ;
- De tegemoetkoming in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuizings- of installatiekosten³.

Bovendien, heeft de Ordonnantie van 22 juni 2023 tot invoering in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit een wintermoratorium ingevoerd dat de uitzetting van huurders tussen 1 november en 15 maart verbiedt.

Als de huurder de huur tijdens de winterperiode niet betaalt, kan de verhuurder een schadevergoeding vragen aan Brussel Huisvesting om het financiële verlies te dekken.

¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage.

² Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestingstoelage.

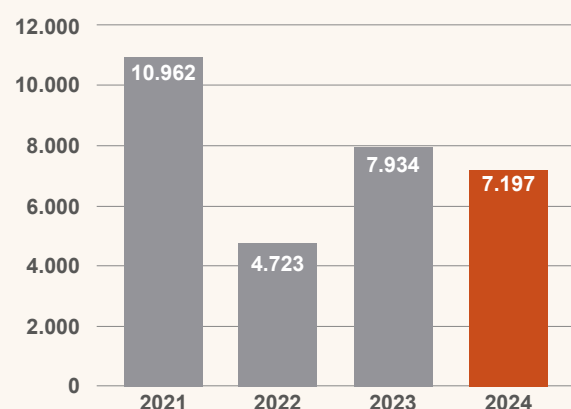
³ Ordonnantie van 17 juli houdende de Brusselse Huisvestingscode en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 2015 betreffende de procedures van de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de toekenning van tussenkomsten in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuis- en installatiekosten van het Gewestelijk solidariteitsfonds.

1.3.2 Acties en cijfergegevens

A. Huurtoelage

Deze toelage is bestemd voor Brusselaars met een laag inkomen, die huurder zijn op de privémarkt, en ingeschreven als kandidaat-huurders op de wachtlijst voor sociale woningen.

Evolutie van het aantal aanvragen voor een toekenning van de huurtoelage

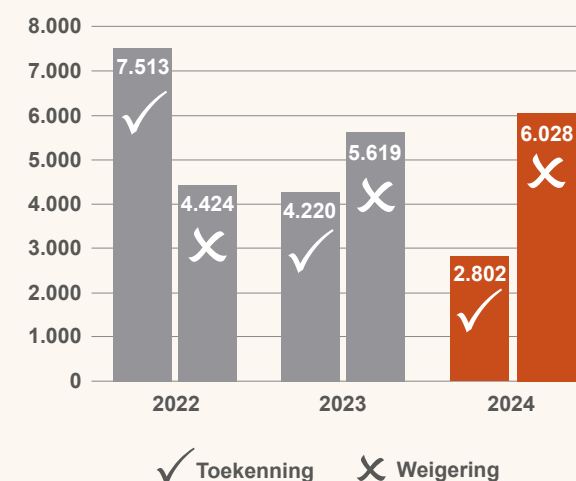


In 2024 werden 7.197 nieuwe aanvragen voor een huurtoelage ingediend bij Brussel Huisvesting.

In vergelijking met 2023 werd een vermindering van het aantal aanvragen vastgesteld. Nochtans is het nog te vroeg om geloofwaardige hypothesen naar voren te schuiven met betrekking tot deze vermindering.

Sinds deze toelage in 2021 in het leven werd geroepen behandelden de diensten van Brussel Huisvesting 30.816 aanvragen (tot 31 december 2024).

Evolutie van de beslissingen voor aanvragen van een toekenning van de huurtoelage (per type beslissing)

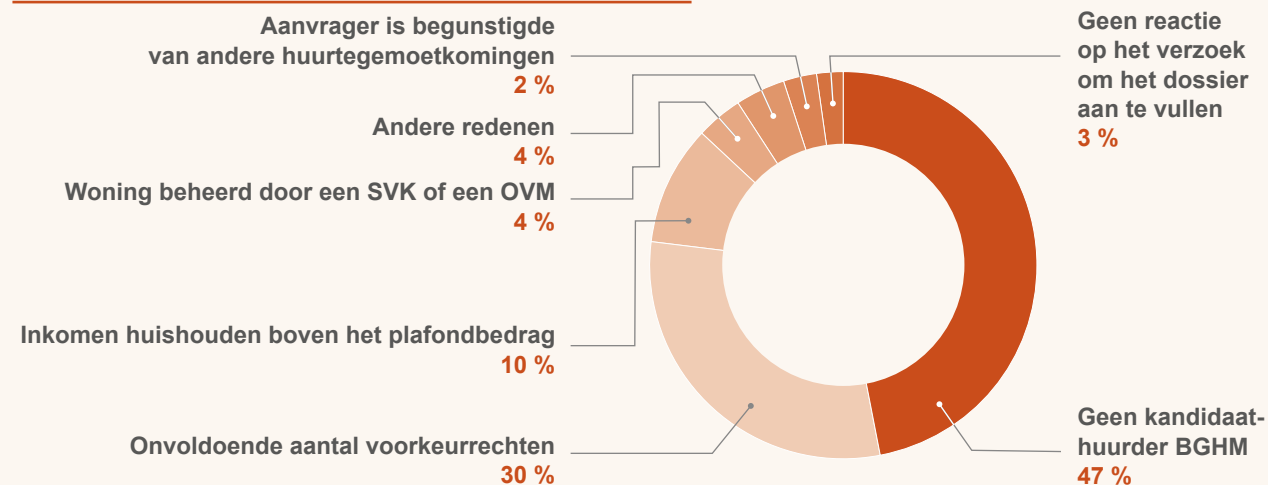


In 2024 kan het hoge aantal afgewezen aanvragen van de huurtoelage (6.028) worden verklaard door twee elementen:

- Enerzijds voldeed een groot deel van de aanvragers niet aan de voorwaarden.
- En anderzijds gaven sommige aanvragers geen gehoor aan het verzoek om ontbrekende bewijsstukken in te dienen.

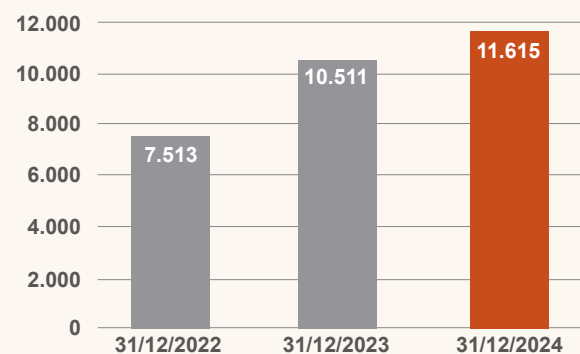
Bovendien moet worden opgemerkt dat de toekennings- of afwijzingsbeslissingen in 2024 ook betrekking hadden op een aantal in 2023 ingediende dossiers.

Redenen voor de afwijzing van aanvragen van de huurtoelage



In vergelijking met de voorgaande jaren is er geen verandering merkbaar met betrekking tot de redenen voor een afwijzing van de aanvragen van de huurtoelage. Deze redenen komen overeen met die van de voorgaande jaren.

Evolutie van het aantal dossiers in betaling (begunstigden per jaar)

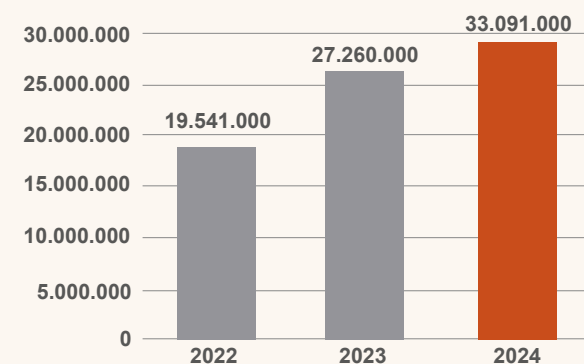


Op 31 december 2024 was de situatie van de dossiers waarvoor een huurtoelage is toegekend (14.535) de volgende:

- voor 11.615 dossiers is er een betaling.
- 517 dossiers zijn opgeschort¹ of in overdracht².
- 2.403 dossiers zijn afgesloten³.

Het totaalbedrag van de in 2024 uitgekeerde toelagen is 33.091.000 EUR.

Evolutie van het jaarlijkse budget voor betalingen (In €)



¹ Bijvoorbeeld: een begunstigde die overleden is en waarvoor het dossier in afwachting is van overdracht naar een ander gezinslid.

² Bijvoorbeeld: er is een administratieve behandeling van een verhuizing lopende na de toekenning van de toelage.

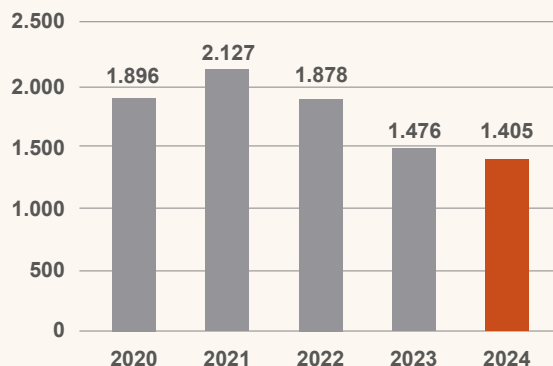
³ Bijvoorbeeld: de begunstigde kreeg een sociale woning toegewezen

B. Herhuisvestingstoelage

De herhuisvestingstoelage is bestemd voor personen die dakloos zijn geweest of een woning huurden die als ongeschikt¹ wordt beschouwd of niet aangepast aan de handicap of de leeftijd van een van de leden van het huishouden en nu een (andere) huurwoning betrekken.

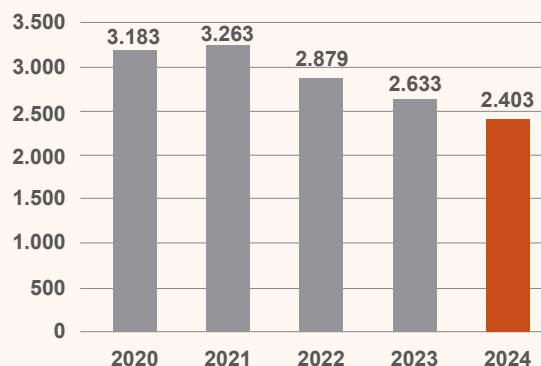
Voorafgaand aan de toekenning van de herhuisvestingstoelage inspecteert de Cel Inspectie-Herhuisvesting van Brussel Huisvesting de woning die werd bewoond op het ogenblik van de aanvraag om na te gaan of de aanvrager een woning bewoont die in aanmerking komt voor de herhuisvestingstoelage.

Evolutie van het aantal aanvragen voor een toekenning van de herhuisvestingstoelage



Van 2023 tot 2024 daalde het aantal aanvragen met 5%. Deze daling kan worden verklaard door het succes van de huurtoelage (van kracht sinds 1 oktober 2021), waarvoor een vereenvoudigde administratieve toekenningsprocedure geldt.

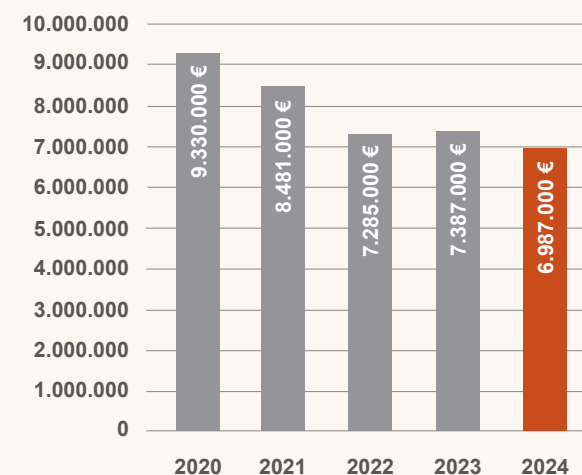
Evolutie van het aantal dossiers in betaling (begunstigden per jaar)



Op 31 december 2024 was het aantal gezinnen dat een herhuisvestingstoelage ontving gedaald met 9% ten opzichte van 2023. Deze geleidelijke daling sinds 2021 kan worden verklaard door de nieuwe huurtoelage.

Evolutie van het jaarlijkse budget voor betalingen

(In €)



Het totaalbedrag van de in 2024 uitgekeerde herhuisvestingstoelagen is 6.987.000 EUR.

¹ Niet-conform verklaard op basis van de verplichtingen inzake uitrusting, gezondheid en veiligheid van de Brusselse Huisvestingscode

C. Tegemoetkoming in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuizings- of installatiekosten

Wanneer een woning een verhuurverbod moet krijgen omdat ze ongezond is, kunnen de bewoners die gedwongen zijn de woning te verlaten een financiële tegemoetkoming genieten om de verhuizings- of installatiekosten gedeeltelijk te dekken alsook de huur van hun nieuwe woning.

De betaling van deze tegemoetkoming gebeurt door het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit¹, dat voor dit doel werd opgericht en dat wordt gefinancierd met de opbrengst van de boetes die worden opgelegd in het kader van de controle van de naleving van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingscriteria van de woningen.

In 2024 werden er **77 financiële tegemoetkomingen** toegekend, waaronder:

- **29 toekenningen van financiële steun uitsluitend voor een verhuizing;**
- **48 toekenningen van financiële steun voor verhuizing gecombineerd met steun ter gedeeltelijke dekking van de nieuwe huurprijs.**

In vergelijking met 2023 wordt een daling van 15% vastgesteld van het aantal toegekende financiële tegemoetkomingen voor een nieuwe huurprijs en de verhuizingskosten (77 in 2024 tegen 91 in 2023).

Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan de daling met 30% van het aantal toegekende financiële

tegemoetkomingen voor de loutere verhuizing (29 in 2024 tegen 41 in 2023). Het aantal toegekende tegemoetkomingen voor een verhuizing in combinatie met een tegemoetkoming voor een nieuwe huurprijs blijft stabiel, namelijk 50 in 2023 en 48 in 2024.

D. Vergoeding “Winterstop”

De ordonnantie van 22 juni 2023² heeft aan de Brusselse Huisvestingscode nieuwe regels toegevoegd met betrekking tot gerechtelijke uitzettingen. Deze heeft in het bijzonder een winterstop ingevoerd die de uitzetting van huurders verbiedt tussen 1 november en 15 maart, behalve indien de rechter uitdrukkelijk één van de vier uitzonderingen toepast die zijn opgesomd in de Brusselse Huisvestingscode³.

Als de huurder tijdens deze winterperiode de huur of de bewoningsvergoeding niet betaalt, kan de verhuurder aan Brussel Huisvesting een vergoeding vragen om zijn schade te dekken.

Om deze vergoeding te innen, moet de verhuurder bepaalde documenten voorleggen die bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarden. Hij moet met name een vonnis bezorgen dat de toestemming geeft tot uitzetting na 15 augustus, vóór of tijdens de winterstop, en een kopie van de aanmaning tot betaling van de huur die hij naar de huurder heeft gestuurd.

D.1. Vergoedingsaanvragen

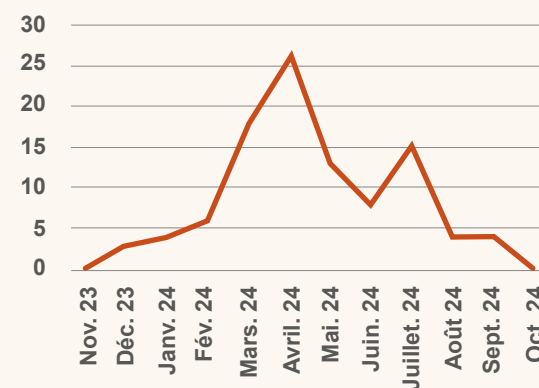
De verhuurder of zijn vertegenwoordiger kan een vergoedingsaanvraag indienen via een onlineformulier, via

de post of via e-mail. Een onlinesimulator laat de verhuurder toe vooraf na te gaan of hij voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze steun.

De aanvraag moet ten vroegste worden ingediend wanneer de huurder vertrekt (als hij de woning verlaat tijdens de winterstop) of vanaf 15 maart (als de huurder de woning op die datum nog altijd betreft) en uiterlijk op 15 september daaropvolgend.

Voor de winter 2023-2024 heeft Brussel Huisvesting 103 vergoedingsaanvragen ontvangen voor alle gerechtelijke kantons van Brussel (98 in het Frans en 5 in het Nederlands). Tijdens de twee maanden na het einde van de winterstop werd een piek in de aanvragen geregistreerd.

Aantal aanvragen per maand
tussen november 2023 en oktober 2024



¹ Het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit is een begrotingsfonds opgericht op grond van artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode. Het wordt beheerd door Brussel Huisvesting en voorziet in de specifieke toewijzing van bepaalde ontvangsten die verband houden met de conformiteitscontrole van woningen.

² Ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit.

³ Art. 233duodecies Winterstop - §1.

D.2. Beslissingen

Van de 103 aanvragen :

- werden uiteindelijk **53 dossiers uitbetaald die beantwoordden aan de wettelijke en reglementaire voorwaarden,**
- werden **6 dossiers voortijdig ingediend,**
- werden **44 dossiers geweigerd.**

Dit zijn de voornaamste redenen om de vergoedingsaanvraag te weigeren:

- De rechter heeft uitdrukkelijk de uitzetting van de huurder toegestaan, niettegenstaande de winterstop, door een wettelijke uitzondering toe te passen of door af te wijken van de winterstop wegens vermeende ongrondwettelijkheid;
- De uitzetting werd toegestaan vóór 15 augustus of werd pas toegestaan na 15 maart;
- Het vonnis beëindigde de huurovereenkomst niet en beval evenmin de uitzetting van de huurder;
- De betrokken woning is eigendom van openbare vastgoedbeheerder die een gewestelijke subsidie heeft ontvangen voor de aankoop of renovatie ervan.

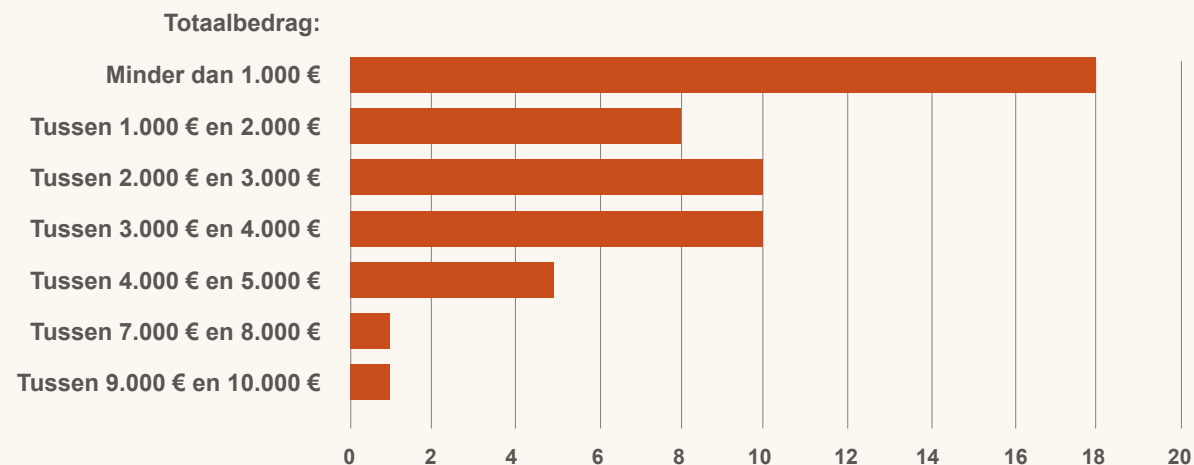
Voor 46 dossiers (of 44,6%), werd de beslissing meegedeeld in de maand van de aanvraag. 18 beslissingen (17,5%) werden meer dan drie maanden later meegedeeld. De gemiddelde termijn van behandeling bedraagt 47 dagen.

D.3. Bedragen van de betaalde vergoedingen en betalingstermijnen

Voor de **53 aanvaarde aanvragen** werd in het totaal **121.586,06 EUR** aan vergoedingen betaald, of een gemiddeld bedrag van **2.298 EUR** per aanvraag.

De uitsplitsing van de dossiers op basis van het in het totaal uitbetaalde bedrag (per schijf van 1.000 EUR) is als volgt:

Aantal gevallen naar totaal gecompenseerd bedrag

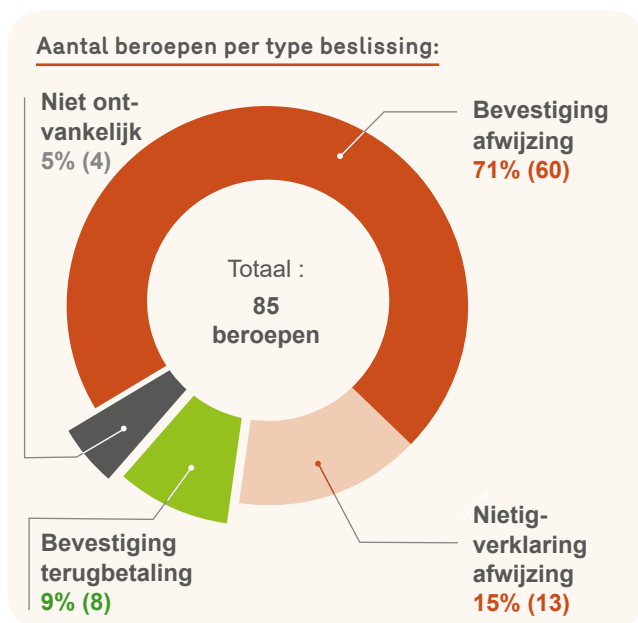


De gemiddelde termijn tussen de aanvraag en de betaling is 60 dagen. 80% van de vergoedingen werd betaald na minder dan drie maanden.

E. Beroepen

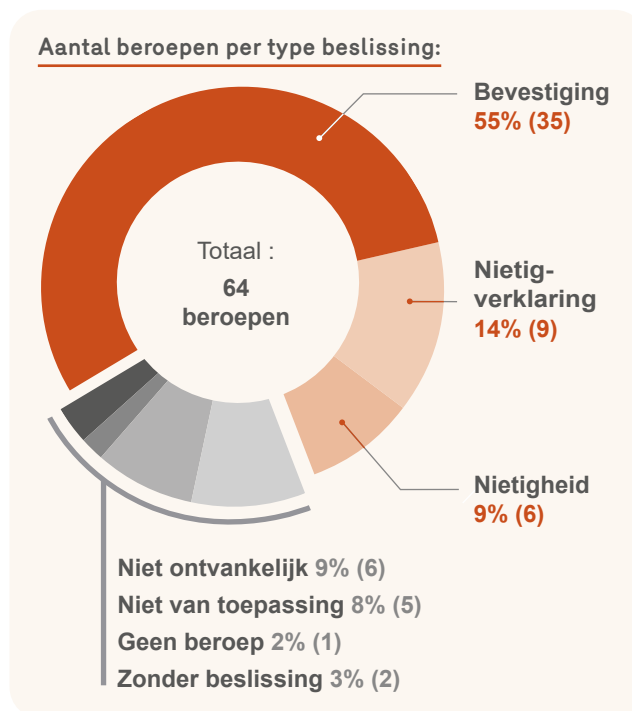
Personen van wie de aanvraag van een huurtoelage of een herhuisvestingstoelage werd afgewezen kunnen bij de gemachtigd ambtenaar een beroep indienen tegen de beslissing van Brussel Huisvesting.

Huurtoelage



Op een totaal van 85 ingediende beroepen in 2024 gaven 13 beroepen aanleiding tot een nietigverklaring van de beslissing van Brussel Huisvesting, ofwel 15% van de ingediende beroepen.

Herhuisvestingstoelage



Op een totaal van 64 ingediende beroepen in 2024, gaven 62 aanleiding tot een beslissing van de gemachtigd ambtenaar in 2024. In 2025 worden de twee resterende beslissingen genomen.

In 2024 gaven 9 beroepen aanleiding tot een nietigverklaring van de beslissing van Brussel Huisvesting, ofwel 14% van de 64 ingediende beroepen.



Om meer te weten te komen over de tegemoetkomingen voor particulieren en de compensatie voor verhuurders, raadpleeg de pagina's [Financiële steun](#) en [Wintermoratoriumcompensatie](#), op de website be.brussels.

1.4

STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE OP DE WONINGMARKT



1.4.1 Presentatie

Sinds 1 september 2019 is Brussel Huisvesting bevoegd voor het opsporen, vaststellen en sanctioneren van discriminatie bij de toegang tot huisvesting.

Het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit¹ verbiedt discriminatie op grond van een limitatieve lijst van zogenoemde “beschermden” criteria (bv. nationaliteit, leeftijd, vermogen, gezondheidstoestand, enz.²). Men spreekt over discriminatie wanneer een persoon minder gunstig behandeld wordt dan een andere persoon op basis van één of meerdere van deze beschermde criteria, terwijl deze twee personen in een vergelijkbare situatie verkeren en er geen relevante rechtvaardiging voor de verschillende behandeling is.

Een verhuurder, eigenaar of makelaar mag een kandidaat-koper of -huurder niet discrimineren.

Om discriminatie op de huisvestingsmarkt te bestrijden beschikt Brussel Huisvesting over een gespecialiseerde cel. Die cel komt tussen op basis van een klacht van een slachtoffer of van een melding afkomstig van een getuige van discriminatie op de huisvestingsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Na ontvangst van de klacht of melding wordt het dossier onderzocht en geanalyseerd om na te gaan of de feiten mogelijk een geval van discriminatie op de huisvestingsmarkt zijn. Er kan bijkomende informatie gevraagd worden.

- Als de verstrekte inlichtingen onvolledig zijn of geen eventuele inbreuk zouden vormen op aangelegenheden die tot het bevoegdheidsdomein van Brussel Huisvesting behoren, zal de klacht of melding onontvankelijk verklaard worden. Er zijn veel redenen voor onontvankelijkheid: woningen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, klacht om een andere reden dan discriminatie (bv. ongezonde woning) of nog het uitblijven van een reactie op herhaalde verzoeken om bijkomende informatie.
- Brussel Huisvesting kan een discriminatietest uitvoeren als aan de wettelijke voorwaarden voldaan is en als deze test noodzakelijk is om het bestaan van de inbreuk te kunnen aantonen.
- Als een klacht of melding gegrond is, kan aan de discriminatiepleger, nadat deze gehoord werd, een boete van 125 € tot 6.200 € worden opgelegd. In bepaalde gevallen kunnen zelfs strafrechtelijke sancties worden opgelegd. Indien er bij de discriminatie opzet in het spel is, kan de boete zo vaak worden opgelegd als er slachtoffers van discriminatie zijn, tot een maximumbedrag van 20.000 € alles samen

Brussel Huisvesting kan echter geen compenserende maatregelen voor het slachtoffer uitspreken, zoals een vergoeding.



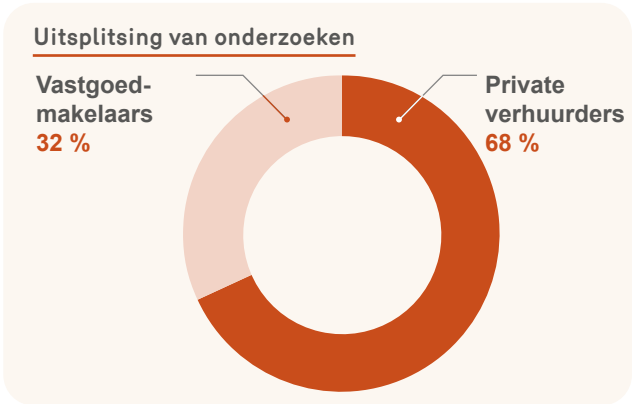
1 Op 4 april 2024 heeft de Brusselse wetgever het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit aangenomen. Dit wetboek trad in werking op 16 oktober 2024 en vervangt Titel X “Gelijke behandeling en de bestrijding van discriminatie” van de Brusselse Huisvestingscode.

2 Meer informatie over de beschermde criteria is te vinden op de pagina [Discriminatie op de huisvestingsmarkt](#), op de website [be.brussels](#).

1.4.2 Acties en cijfergegevens

A. Overtreders¹

De klachten en meldingen betreffen zowel gedrag van vastgoedmakelaar (32%) als van particuliere verhuurders (68%).



In vergelijking met 2023 werd in 2024 geen enkele melding noch klacht over het gedrag van openbare verhuurders geregistreerd (deze feiten vertegenwoordigden 5% van de klachten en meldingen in 2023).

We merken ook een daling op van het percentage klachten en meldingen over het gedrag van vastgoedmakelaars, van 48% in 2023 naar 32% in 2024. Het percentage klachten en meldingen over het gedrag van particuliere huurders is daarentegen toegenomen tot 68% in 2024. In 2023 ging het om 47%.

B. Overtredingen²

De belangrijkste vorm van discriminatie die wordt vastgesteld, is directe discriminatie³, op de voet gevolgd door het weigeren van een woning aan een kandidaat-huurder of geen antwoord verstrekken aan een kandidaat-huurder. Eenzelfde dossier kan betrekking hebben op meerdere types overtredingen.



C. Criteria

Met betrekking tot de beschermde criteria (het discriminatiecriterium op basis waarvan het verboden gedrag zou hebben plaatsgevonden), lijkt vermogen (oorsprong en aard van de middelen) nog steeds en veruit het meest voorkomende discriminatiecriterium, gevolgd door nationaliteit, (nationale of etnische) herkomst, gezinsverantwoordelijkheden, sociale situatie, seksuele geaardheid, taal, leeftijd, handicap en verblijfsstatus.



¹ Het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit van 4 april 2024 voorziet in een vermoeden van discriminatie. De bewijslast wordt omgekeerd: wie beweert geen discriminatie te hebben gepleegd, moet dit bewijzen. Dit is een bijzonderheid van de antidiscriminatiwetgeving.

² Wanneer de ontvankelijkheid van de klacht of melding wordt onderzocht, maakt een eerste analyse het mogelijk het type discriminatie in kwestie te identificeren. Aan het eind van de procedure is het mogelijk dat niet alle vermeende inbreuken of discriminatiefeiten behouden blijven in de eindbeslissing.

³ Voor de definities van de verschillende types discriminatie: zie punten 14 tot 18 van artikel 5 van het gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 4 april 2024 houdende het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit.

D. Hoorzittingen en testen

Hoorzittingen

In 2024 hebben er zeven hoorzittingen plaatsgevonden met overtredende verhuurders en vastgoedmakelaars.

Testen

Er kan een discriminatietest plaatsvinden als aan de wettelijke voorwaarden voldaan is en als deze test noodzakelijk is om het bestaan van de inbreuk te kunnen aantonen.

Dat komt er in de meerderheid van de gevallen op neer dat men één of twee gefingeerde identiteiten gebruikt om fictieve kandidaturen in te dienen bij een verhuurder of een vastgoedmakelaar om na te gaan of het gegeven antwoord een verschil in behandeling inhoudt.

- **In 2024 hebben er vijf niet-proactieve testen** plaatsgevonden (uitgevoerd naar aanleiding van een klacht of melding).
- Er kunnen ook op eigen initiatief proactieve testen worden uitgevoerd, zonder klacht of melding. **In 2024 vonden 80 proactieve testen plaats.**

E. Beslissingen

In 2024 zijn er 32 dossiers behandeld, waarover Brussel Huisvesting de volgende beslissingen heeft genomen:

- **4 beslissingen tot oplegging van een administratieve boete** voor een totaalbedrag van 4.600 EUR zijn betekend aan de overtredders;
- **6 dossiers zijn in behandeling;**
- **5 dossiers zijn onontvankelijk verklaard** omdat ze niet binnen de bevoegdheid van Brussel Huisvesting vielen;
- **7 beslissingen om niet te vervolgen** (dossiers waarin de inbreuk is vastgesteld, maar het bestuur argumenten heeft aanvaard waardoor de vervolging kon worden gestaakt);
- **10 beslissingen tot seponering** omdat het dossier als onvolledig werd beschouwd (onvoldoende medewerking van het slachtoffer of de getuige om het vermoeden van discriminatie vast te stellen, gebrek aan bewijs, identiteit van de verhuurder onbekend ondanks opzoeken, ...).

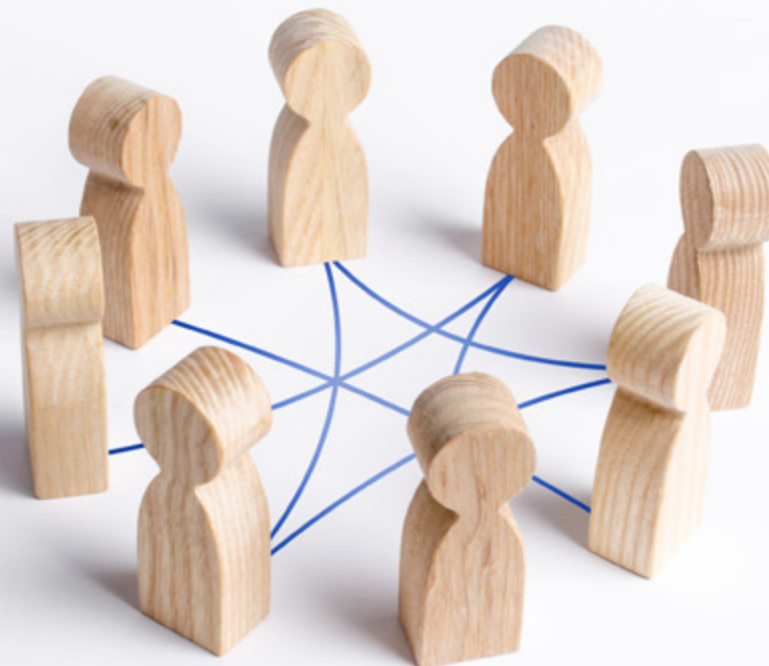


Meer informatie is te vinden op de pagina

is te vinden op de pagina [Discriminatie op de huisvestingsmarkt](#), op de website [be.brussels](#).

1.5

SUBSIDIES TOEKENNEN AAN DE HUISVESTINGSACTOREN



1.5.1 Presentatie

Brussel Huisvesting kent subsidies toe aan verschillende operatoren in het kader van de uitvoering van hun acties inzake huisvesting. Het bestuur is verantwoordelijk voor de behandeling van de aanvragen, de toekenning en betaling van subsidies alsook de controle ervan.

De subsidies die in 2024 zijn vastgelegd, worden hieronder opgesomd. Wat meer specifiek de subsidies betreft aan gemeenten die huisvestingscontracten hebben ondertekend, gaat het om uitgetrokken bedragen, dat wil zeggen bedragen uit vorige begrotingen maar die het jaar 2024 dekken.



1.5.2 Acties en cijfergegevens

A. Subsidies aan de gemeenten en OCMW

► Steun voor de inschakeling van personen in een kwetsbare situatie op de huurmarkt

5.000.000 EUR (vastgelegd in 2023) voor de jaren 2023 en 2024.

Deze steun is in de eerste plaats bedoeld voor personen afkomstig van Oekraïne en die genieten van tijdelijke bescherming.

► Socialisering van een deel van het gemeentelijke en OCMW-woningbestand

Het Noodplan Huisvesting (NPH) bepaalt dat huurders van een gemeentelijke of OCMW-woning onder bepaalde voorwaarden een huurprijs kunnen krijgen die voldoet aan de voorwaarden voor sociale woningen. In dit geval compenseert het Gewest de inkomstenderving ten gevolge van deze huurvermindering, via een subsidie aan de gemeenten en OCMW. In 2024 heeft Brussel Huisvesting deze maatregel verder uitgerold voor 13 gemeenten of OCMW.

In 2024 zijn er 14 subsidies toegekend aan gemeenten en OCMW, voor een totaalbedrag van **8.935.644 EUR**, voor de socialisering van 2.687 woningen.

► Subsidies aan de OCMW in het kader van de voorkoming van en begeleiding bij uithuiszettingen van huurders

1.620.000 EUR, toegekend in twee fasen:

- Een eerste subsidie van 1.080.000 EUR voor de periode van 01.07.2023 tot 30.06.2024.

- Een tweede subsidie van 540.000 EUR voor de periode van 01.07.2024 tot 31.12.2024 om de financiering te dekken van de extra werklust als gevolg van de hervorming van de uitzettingsregeling

► Subsidies aan de 16 gemeenten die de huisvestingsovereenkomst hebben getekend

Het Noodplan Huisvesting (NPH) voorziet in het sluiten van een huisvestingsovereenkomst met elke gemeente om gedeelde doelstellingen op het gebied van huisvesting te bepalen alsook de aangewende middelen om die te behalen.

1.879.257 EUR (totaalbedrag van de subsidies) werd toegekend om de financiering te dekken van het gemeentepersoneel aangeduid als “referent voor de opvolging van het huisvestingscontract” na de ondertekening van 2022 tot 2023 van 16 huisvestingscontracten met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

► Verwerven van onroerend goed om er sociale woningen van te maken

196.250 EUR werd toegekend om sociale woningen te maken.

B. Werkingsubsidie aan Homegrade

Homegrade is een vzw die Brusselaars helpt met stedenbouwkundige, milieu- en huisvestingskwesties. De subsidie beoogt de werkingskosten te dekken van hun informatieopdracht over de bestaande voorzieningen inzake huisvesting (huurtoelage, SVK, enz.).

- ▶ **5.740.669 EUR** werd toegekend door Leefmilieu Brussel, Urban en Brussel Huisvesting. Het door Brussel Huisvesting vastgelegde budget bedraagt 97.204 EUR.

C. Subsidies aan verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH)

De VIH hebben als doel de integratie via huisvesting van elke persoon of elk huishouden in een situatie van sociale onzekerheid (om financiële en gezondheidsredenen, bestaansmoeilijkheden of toegang tot informatie).

- ▶ **6.755.902 EUR** werd toegekend voor 51 verenigingen in 2024..

D. Dotaties aan het Woningfonds

- ▶ **13.713.019 EUR** werd toegekend voor de toekenning van hypotheekleningen aan gezinnen met een bescheiden of laag inkomen. De dotatie is bedoeld om het verschil te compenseren tussen de totale interesten voor een theoretische lening voor de leencapaciteit van het Woningfonds en de verwachte interesten van de leners van het Fonds.
- ▶ **2.226.595 EUR** werd toegekend voor de financiering van de begeleiding van het sociale programma van de huursector (sociale begeleiding van huurders en gezinnen die een lening willen aangaan).
- ▶ **1.485.409 EUR** werd toegekend om de kosten voor de uitvoering van de Alliantie Wonen te dekken. De bedoeling is 1.000 woningen met hoge energieprestaties te koop te stellen voor gezinnen die daarvoor in aanmerking komen.
- ▶ **940.433 EUR** werd toegekend om de kosten voor de uitvoering van het Huurwaarborg-programma te dekken.
- ▶ **114.230 EUR** werd toegekend om de stijging van de onroerende voorheffing te compenseren (12% stijging van de agglomeratiebelasting in de onroerende voorheffing vanaf 2016).

E. Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)

Dotaties

- ▶ **45.081.000 EUR** werd toegekend voor de financiering van de solidariteitsbijdrage in de tekorten van de erkende huisvestingsmaatschappijen in 2024. Er werd eveneens een bijkomende 7.225.607 EUR toegekend.
- ▶ **20.097.000 EUR** werd toegekend om de werkingskosten van de BGHM te dekken. Er is een loonindexeringstoelage toegekend van 676.000 EUR.
- ▶ **18.359.000 EUR** werd toegekend voor de terugbetaling aan de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) van de reducties toegekend aan huurders met kinderen ten laste en gezinsleden met een handicap. Er werd eveneens een bijkomende 12.875.357 EUR toegekend.
- ▶ **4.136.000 EUR** werd toegekend om de personeels- en werkingskosten te dekken van de vzw "Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders" (DMBSH) om personeel ter beschikking te kunnen blijven stellen in de OVM.
- ▶ **4.808.000 EUR** werd toegekend om de werkings- en begeleidingskosten voor sociale cohesieprojecten te dekken.
- ▶ **1.142.400 EUR** werd toegekend voor de werkingskosten van de Pool Expertise en Ondersteuning van de Vastgoedmaatschappijen van Overheidsdiensten.

- ▶ **450.000 EUR** werd toegekend voor de werking van de Adviesraden van de Huurders.
- ▶ **143.000 EUR** werd toegekend voor de ontwikkeling van fotovoltaïsche installaties op de sociale woningen beheerd door de OVM.
- ▶ **250.000 EUR** werd toegekend voor de ontwikkeling van de applicatie “Appinest” (IT-toepassing waarmee sociale huurders een vraag om technische interventie kunnen indienen, hun persoonlijke gegevens kunnen raadplegen, wijzigingen kunnen melden, enz.).
- ▶ **110.000.000 EUR** werd toegekend voor de uitvoering van het strategische investeringsplan bestemd voor de voortzetting van de duurzame renovatie van het sociale woningbestand.
- ▶ **35.000 EUR** werd toegekend voor de terugbetaling aan de OVM van de kosten die werden vastgelegd in het kader van de steun aan personen met beperkte mobiliteit of met een handicap.
- ▶ **68.000 EUR** werd toegekend om de werkingskosten te dekken die de BGHM nodig heeft voor de socialisering van een deel van het woningbestand van de gemeenten en de OCMW.
- ▶ **586.578 EUR** werd toegekend voor de uitvoering van opdrachten in het kader van de Gewestelijke Veiligheidsraadsactie.

Investeringssubsidies

- ▶ **35.000 EUR** werd toegekend voor het dekken van de meerkosten voor de opbouw van het proefproject “La Marolle”.
- ▶ **150.000.000 EUR** werd toegekend in de vorm van een lening.

F. Subsidies aan de Sociale Verhuurkantoren (SVK) en aan de Federatie van SVK (FEDSVK)

SVK zijn erkende vzw die worden gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze beheren de verhuring van woningen die hoofdzakelijk toebehoren aan privé-eigenaars en ze zetten die te huur aan een betaalbare prijs voor gezinnen met een laag inkomen.

- ▶ **SVK: 29.341.117 EUR** (27.469.335 EUR als totale basissubsidie voor de 24 SVK en een toegekende bijkomende subsidie van in het totaal 1.871.782 EUR voor de toepassing van de nieuwe berekeningsmethode voor de subsidies¹) werd toegekend voor 7.946 gesubsidieerde woningen.

De FedSVK is een vzw die de 24 SVK coördineert die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft erkend. Ze staat ten dienst van de SVK die er lid van zijn, vertegenwoordigt hen, verdedigt hun belangen en organiseert de promotie van de sector.

- ▶ **FedSVK: 311.000 EUR** werd toegekend om de werkingskosten te dekken.

G. Subsidies aan de Community Land Trust Brussels (CLTB)

De CLTB bouwt betaalbare woningen voor bewoners met een laag inkomen. Bewoners kopen hun woning, maar niet de grond waarop die gebouwd is. Ze worden bovendien betrokken bij het ontwerp en beheer van de huisvestingsprojecten. Daarnaast werkt de CLTB samen met de plaatselijke verenigingen opdat zijn projecten zouden voldoen aan de behoeften van de wijken, door gemeenschapsinfrastructuur op te nemen in de projecten. Samen met de bewoners worden ook sociale projecten opgezet.

- ▶ **500.000 EUR** om de werkingskosten te dekken.

H. Subsidies aan verschillende organisaties voor diverse projecten

- ▶ **1.148.134 EUR** uitgetrokken voor verschillende projecten (aanwinst van woningen, beheer en ondersteuning van opvang bij burgers, ...) geleid door 11 organisaties.

¹ Naar aanleiding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 maart 2021 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren.

1.6

HET PUBLIEK EN DE HUISVESTINGS- ACTOREN INFORMEREN



1.6.1 Presentatie

Brussel Huisvesting **licht de Brusselaars** in over zijn diensten en voorzieningen voor huisvestingssteun alsook over de nieuwe wetgeving en de wijzigingen aan de bestaande huisvestingswetgeving die van toepassing zijn op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Daarnaast **deelt Brussel Huisvesting zijn ervaring, expertise en kennis** van het gewestelijke huisvestingsbeleid met zijn partners, de plaatselijke actoren, de verenigingen die actief zijn op dit gebied en huisvestingsexperten.

Dankzij zijn contacten met de burgers, de professionals uit de sector, de verschillende gewestelijke of federale besturen en de politieke actoren beschikt Brussel Huisvesting over relevante informatie inzake huisvesting. Zo zet het bestuur zijn ontwikkeling als **expertisecentrum**

op het vlak van huisvesting voort. Bovendien centraliseert Brussel Huisvesting de informatie over zijn bevoegdheden en die van zijn partners en beschikt het bestuur over zijn eigen documentatiecentrum over huisvesting.

Het bestuur stelt ook zijn communicatievaardigheden ter beschikking van de actoren uit de sector, alsook de nodige **communicatiekanalen** om aan hun behoeften te voldoen.

Brussel Huisvesting wil zich enerzijds positioneren als een **sterk merk**, dat visueel herkenbaar is, en anderzijds **zijn bekendheid verhogen** bij zijn doelgroepen.

Om zijn doelstellingen te bereiken doet het bestuur het volgende:

- Het organiseert evenementen (colloquia, Middagen van de Huisvesting, opleidingen);
- Het bestelt communicatiecampagnes of voert die uit;
- Het verspreidt inhoud via de website be.brussels;
- Het verspreidt nieuwsbrieven en externe mailings;
- Het beheert zijn sociale media en communicatiekanalen;
- Het maakt informatieve videoclips;
- Het antwoordt op de vragen van de pers;
- Het organiseert telefonische hulplijnen voor Brusselaars die informatie zoeken over de voorzieningen voor huisvestingssteun.

1.6.2 Voorzieningen en cijfergegevens

A. **0800 40 400, het centrale nummer van Brussel Huisvesting**

Voor alle vragen over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunnen Brusselaars gratis bellen naar het nummer 0800 40 400.

- Brussel Huisvesting beantwoordt via zijn Wooninformatiecentrum de vragen om algemene informatie van burgers op maandag, woensdag en vrijdag van 9 tot 12 uur. Indien nodig worden de burgers doorverwezen naar de bevoegde diensten.

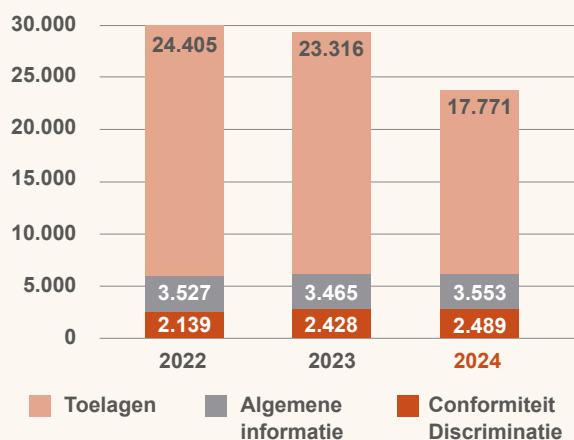
- Meer specifiek over toelagen aan particulieren, leegstaande woningen, de conformiteit van woningen, de discriminatie op de woningmarkt werden elke werkdag van 9 tot 12 uur telefonische permanenties georganiseerd.

De medewerkers van Brussel Huisvesting hebben in 2024 in het totaal 23.813 telefoonoproepen beantwoord, tegenover 29.232 in 2023 en 30.125 in 2022.

In 2024 betroffen de vragen om informatie de volgende domeinen:

- Toekenning van toelagen en voortgang van de dossiers: **17.771 oproepen**, of 23% minder dan in 2023 (23.316 oproepen).
- Algemene informatie over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: **3.553 oproepen**, of 2% meer dan in 2023 (3.465 oproepen).
- Klachten over niet-conforme woningen en discriminatie op de woningmarkt: **2.489 oproepen**, of 2% meer dan in 2023 (2.428 oproepen).

Evolutie van het aantal beantwoorde oproepen op het nummer 0800 40 40



Het aantal telefonische vragen om inlichtingen is afgenomen. Deze vermindering valt met name te verklaren door het feit dat meer en meer burgers op de hoogte zijn van de toekenningvoorwaarden van de nieuwe huurtoelage en dat de behandeling van de dossiers hierover op kruissnelheid is gekomen.

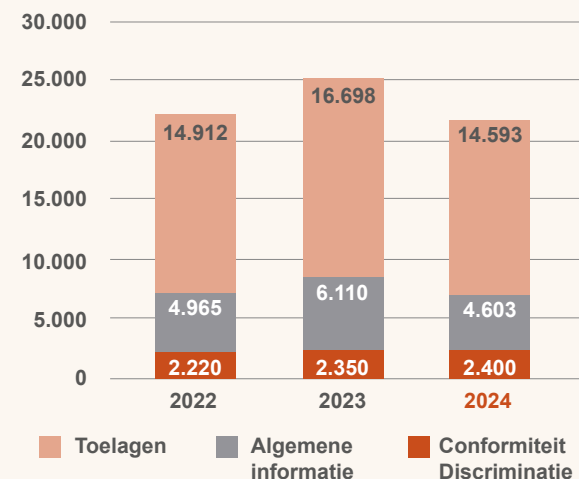
B. E-mail

In 2024 hebben de medewerkers van Brussel Huisvesting in het totaal 21.596 e-mails beantwoord, wat 14% minder is dan in 2023 (25.158 e-mails).

De e-mails hadden betrekking op de volgende domeinen:

- **Vragen om informatie over de toelagen en over de voortgang van de dossiers:** 14.593 e-mails, wat 13% minder is dan in 2023 (16.698 e-mails). Deze afname is het gevolg van de communicatie over de huurtoelage. Het aantal e-mails wordt stabiel, na een toename de afgelopen jaren naar aanleiding van de invoering van de nieuwe huurtoelage.
- **Algemene informatie over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:** 4.603 e-mails op het generieke e-mailadres huisvesting@gob.brussels. Dit is 25% minder dan in 2023 (6.110 e-mails).
- **Klachten over niet-conforme woningen en discriminatie op de woningmarkt:** 2.400 e-mails, of 2% meer dan in 2023 (2.350 e-mails).

Evolutie van het aantal beantwoorde e-mails



C. Website: www.huisvesting.brussels

In oktober 2024 werd de website van Brussel Huisvesting huisvesting.brussels in het kader van de gewestelijke webstrategie geïntegreerd in het gewestelijke webportaal be.brussels (zie 1.6.3 In de kijker - Integratie van de website van Brussel Huisvesting huisvesting.brussels in het gewestelijke webportaal be.brussels).

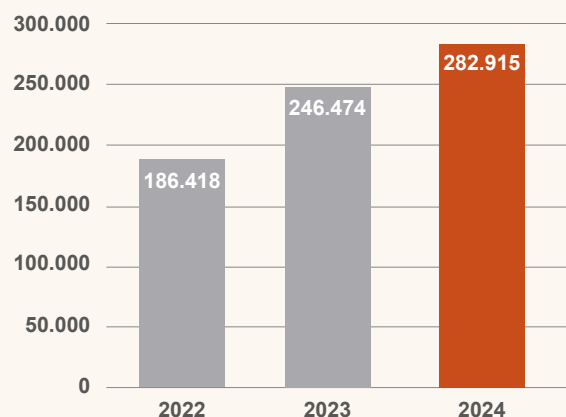
In 2024 werden de “huisvestingspagina’s” van beide websites in het totaal 282.915 keer bezocht, wat 14% meer is dan in 2023 (huisvesting.brussels werd in 2023 namelijk 246.474 keer bezocht).

Deze stijging is vooral te wijten aan de interesse van de Brusselaars voor de nieuwe regels voor woninghuurovereenkomsten (indexering van de huurprijzen, registratie van de huurovereenkomsten, rookmelders en andere nieuwigheden in de wetgeving).

Sinds de integratie van de website van Brussel Huisvesting ‘huisvesting.brussels’ in het gewestelijke webportaal ‘be.brussels’ (tussen 1 oktober en 31 december 2024) zijn dit **de 5 meest bezochte pagina’s**, in dalende volgorde van aantal bezoeken:

1. [Huurtoelage](#)
2. [Huurprijsindexatie met correctiefactoren](#)
3. [Rookmelders](#)
4. [Huurprijsindexatie](#)
5. [Huurcontracten voor woningen \(modellen en bijlage\)](#)

Evolutie van het aantal bezoeken aan de website



D. Sociale netwerken

Brussel Huisvesting is actief op Facebook, Instagram, LinkedIn en YouTube.



Momenteel is [Facebook](#) nog altijd het voornaamste sociale netwerk van Brussel Huisvesting. Het bestuur biedt er de Brusselaars toegankelijke en dynamische informatie aan over zijn diensten en projecten. In 2024 had de pagina 5.000 volgers.



[Instagram](#) heeft een hoog betrokkenheidsgehalte en maakt Brussel Huisvesting zichtbaarder bij jongvolwassenen door er informatie te verschaffen over de activiteiten en diensten van het bestuur en over onderwerpen die met huisvesting te maken hebben. Het aantal abonnees bedroeg 3.500 in 2024.



Via [LinkedIn](#), het grootste professionele online sociaal netwerk, deelt Brussel Huisvesting zijn expertise en kennis over het gewestelijke huisvestingsbeleid met de actoren uit de sector. Het bestuur versterkt er ook zijn “employer branding” door zijn medewerkers centraal te stellen. In 2024 had de pagina 1.150 volgers.

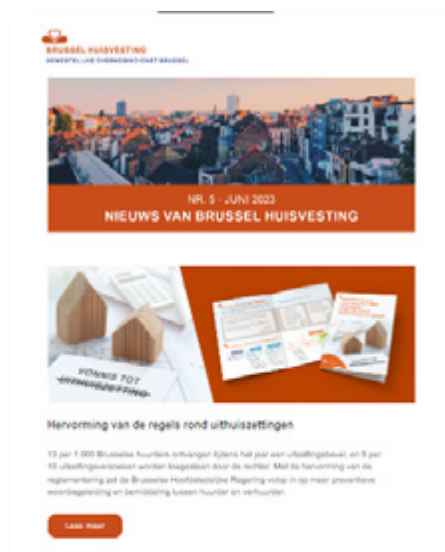


Op zijn [YouTube](#)-pagina stelt Brussel Huisvesting in videoclips zijn verschillende diensten voor, alsook andere organisaties uit de sector, studies, enz. In het kader van employer branding zijn in 2024 vier videoportretten gemaakt om de diensten van Brussel Huisvesting in de kijker te plaatsen. Die video's stellen het werk voor van de sociale cel, de cel Discriminatiebestrijding, de cel Controle Leegstaande Woningen alsook de werkgroep “Huisvesting”, die is opgericht voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

E. Nieuwsbrieven

Brussel Huisvesting stuurt **4 keer per jaar een nieuwsbrief naar de Brusselse organisaties die actief zijn in de huisvestingssector** alsook naar de Brusselaars die interesse hebben voor het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze nieuwsbrief verspreidt informatie zowel in de vorm van artikelen als van videoclips, over studies, over huisvestingswetgeving, over de diensten van Brussel Huisvesting, enz.

Zeven externe e-mails zijn ook verstuurd naar de actoren uit de huisvestingssector, om hen in te lichten over specifieke initiatieven gelinkt aan het gewestelijke huisvestingsbeleid.



F. Maken van brochures en folders

Om burgers en professionals in te lichten over de nieuwe regelgeving alsook over de wijzigingen aangebracht aan de bestaande regelgeving op het vlak van huisvesting zijn er in 2024 **3 folders en 3 brochures** gemaakt en verspreid door Brussel Huisvesting:

- [Discriminatie op de woningmarkt;](#)
- [Genderongelijkheid op het vlak van huisvesting;](#)
- [De woninghuurovereenkomst in de praktijk;](#)
- [Hoe klacht indienen bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie;](#)
- [De Paritaire Huurcommissie;](#)
- [Registratie van huurovereenkomsten in Brussel.](#)

De plaatselijke besturen en verenigingen zijn op de hoogte gebracht van het bestaan van deze folders en brochures via een externe mailing en kregen de kans ze te bestellen bij Brussel Huisvesting. Via dit initiatief wil het bestuur de plaatselijke actoren ondersteunen in hun dienstverlening aan de Brusselaars.



Om brochures en folders van Brussels Logement te raadplegen, gaat u naar de pagina [Documentatie van Brussel Huisvesting](#) op de website [be.brussels](#).

G. Onthaal

Aan het onthaal op de gelijkvloerse verdieping van de Iris Tower kunnen Brusselaars documenten afgeven voor Brussel Huisvesting.

Burgers kunnen via de digitale kiosken ook snel informatie vinden over de diensten van het bestuur.



H. Opleidingen en Middagen van de Huisvesting

In 2024 heeft Brussel Huisvesting zijn opleidingsactiviteiten en de “Middagen van de Huisvesting” hervat.

Opleidingen

Het bestuur heeft drie opleidingen georganiseerd voor professionals uit de huisvestingssector. Die hadden betrekking op de volgende domeinen:

- Maatregelen tegen discriminatie in de huisvestingssector (februari 2024);
- Conformiteit van de woningen, elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting (juni 2024);
- De strijd tegen leegstaande woningen: wettelijk kader, openbaar beheersrecht en administratieve boetes (november 2024).

Alle opleidingen kunnen online bekeken worden via het YouTube-kanaal van Brussel Huisvesting.

Middagen van de Huisvesting

De “Middagen van de Huisvesting” hebben als doel actuele huisvestingsthema's voor te stellen aan een professioneel publiek. De drie “Middagen” die in 2024 hebben plaatsgevonden, betroffen de volgende onderwerpen:

- Hoe hebben online platformen voor kortetermijnverhuur de dynamiek van het toerisme en het stadsleven in Brussel veranderd (april 2024);
- Genderongelijkheid op het vlak van huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (juni 2024);
- Leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (oktober 2024).

Om de behandelde onderwerpen samen te vatten en toegankelijk te maken voor een breder publiek is er een korte video van 2 à 3 minuten gemaakt voor elk behandeld onderwerp.



Middagen van de Huisvesting van 10 oktober 2024



Om meer te weten te komen over de opleidingen en Middagen van de Huisvesting, bezoek de pagina [Opleidingen en middagen van Brussel Huisvesting](#) op de website be.brussels.

1.6.3 In de kijker

Integratie van de website 'huisvesting.brussels' in het gewestelijke webportaal 'be.brussels'

Sinds 1 oktober 2024 informeert Brussel Huisvesting de Brusselaars over huisvestingskwesties via de officiële website van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 'be.brussels'.

Het voormalige webadres van Brussel Huisvesting - www.huisvesting.brussels - blijft evenwel actief, maar bezoekers worden automatisch doorgestuurd naar de pagina "huisvesting" van de website 'be.brussels'. Dankzij deze doorverwijzing naar de officiële gewestelijke website verloopt de overgang naadloos en wordt de ononderbroken toegang tot informatie over het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gegarandeerd.

Deze verandering maakt deel uit van de gewestelijke webstrategie, die als doel heeft de digitale communicatie en de online diensten van het Gewest te vereenvoudigen en toegankelijker te maken, zowel voor burgers als voor professionals.

Informatie beschikbaar

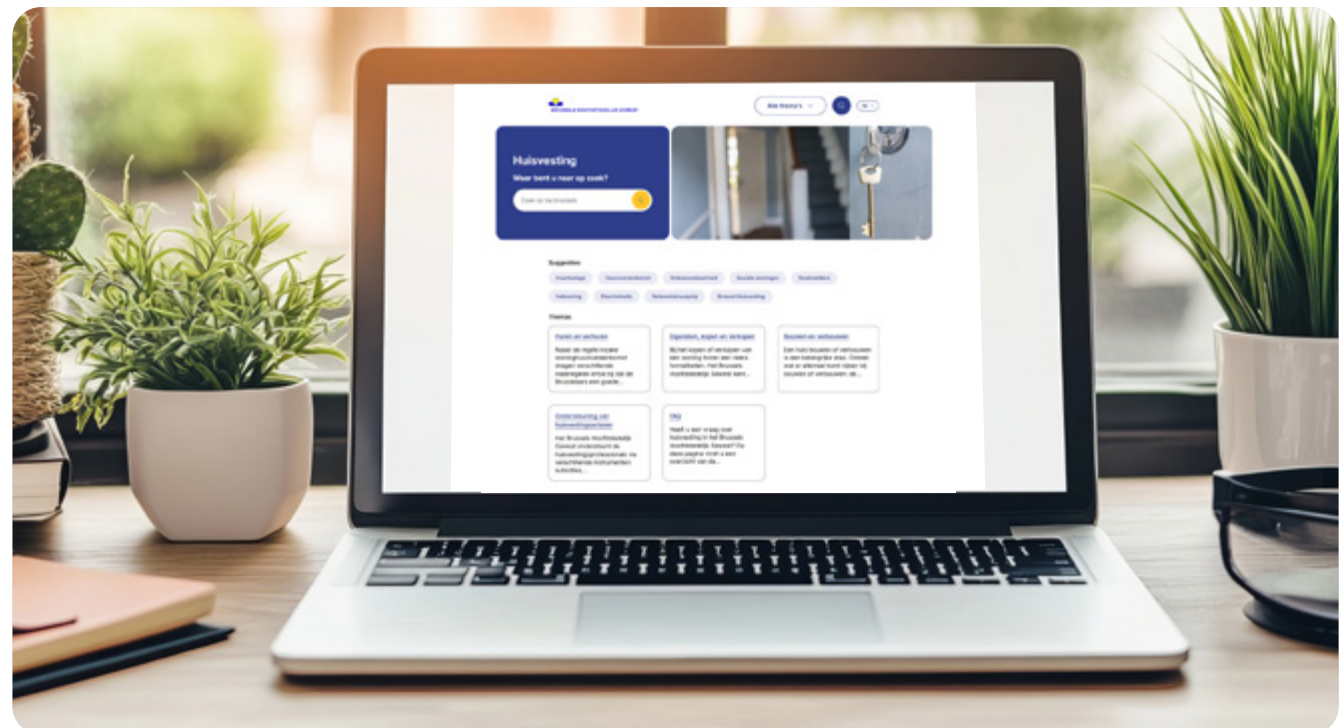
Het nieuwe gewestelijke webplatform bevat in de rubriek "[huisvesting](#)" zowel de bedrijfsinformatie als de informatie over de diensten en bevoegdheden van Brussel Huisvesting.

Bezoekers vinden er inlichtingen over met name de volgende thema's:

- [Conformiteit van de huurwoningen](#): Controle van de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.
- [Leegstaande woningen](#) en [discriminatie](#): Acties tegen leegstand en discriminatie op de woningmarkt.
- [Woninghuurovereenkomst](#): Sjablonen, huurindexering, rol van de Paritaire Huurcommissie.
- [Financiële steun](#): Toelagen voor burgers en subsidies voor actoren uit de huisvestingssector.
- [Ondersteuning voor de actoren uit de huisvestingssector](#).

De rubriek "huisvesting" verstrekt ook informatie over de volgende onderwerpen:

- [Huren en verhuren](#): Praktische handleidingen en regelgeving.
- [Aankoop, verkoop en eigendom](#): Alles over het kopen of verkopen van een onroerend goed.
- [Bouwen en renoveren](#): Nuttige informatie over de procedures, normen en premies.



1.7

HET HUISVESTINGSBELEID ONDERSTEUNEN



1.7.1 Wetgevend aspect

A. De regelgeving aanpassen

In de loop van de legislatuur 2019-2024 heeft Brussel Huisvesting meegewerkt aan het uitwerken van de wetwijzigingen en de nieuwe rechtsbepalingen die noodzakelijk waren wegens de uitvoering van bepaalde acties van het Noodplan Huisvesting van de staatssecretaris voor Huisvesting.

Dit juridische werk resulteerde in de goedkeuring van talrijke regelgevende teksten door de regering en het parlement. In 2024 werd de volgende regelgeving goedgekeurd en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (BS) of trad (treedt) ze in werking:

- Ordonnantie van 28 september 2023 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een **voorkeurrecht voor huurders** van wie de woning te koop wordt aangeboden: goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 15 juni 2023, gepubliceerd in het BS op 27 december 2023 en in werking getreden op 6 januari 2024.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 november 2023 tot bepaling van de **elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting** van de woningen: gepubliceerd in het BS op 12 januari 2024, en de inwerkingtreding is gepland op 1 januari 2026.
- Ordonnantie van 22 december 2023 **houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode**: goedgekeurd tijdens de zitting van de Ministerraad op 9 november 2023, gepubliceerd in het BS op 12 januari 2024 en in werking getreden op 13 januari 2024.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 januari 2024 betreffende **de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie**: gepubliceerd in het BS op 1 maart 2024 en in werking getreden op 11 maart 2024.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 januari 2024 tot vaststelling van de **lijst van substantiële en aanzienlijke kwaliteitsgebreken** als bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode: gepubliceerd in het BS op 1 maart 2024 en in werking getreden op 11 maart 2024.
- Ordonnantie van 4 april 2024 **houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting**: goedgekeurd in tweede lezing tijdens de zitting van de Ministerraad op 30.11.2023, gepubliceerd in het BS op 22 april 2024 en in werking getreden op 1 november 2024.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 7 maart 2024 **tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting**: gepubliceerd in het BS op 29 maart 2024 en in werking getreden op 8 april 2024.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 maart 2021 **tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren**: gepubliceerd in het BS op 21 maart 2024 en in werking getreden op 31 maart 2024.
- Ordonnantie van 25 april 2024 **houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten**: goedgekeurd in tweede lezing tijdens de zitting van de Ministerraad op 7 maart 2024, gepubliceerd in het BS op 2 mei 2024 en in werking getreden op 1 januari 2025.
- Besluiten van 2 mei 2024 tot invoering van respectievelijk een **standaardmodel van huurovereenkomst** ten indicatieve titel, een **verklarende bijlage** in toepassing van artikel 218, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode, en **modellen van opzegging en beëindiging** ten indicatieve titel: gepubliceerd in het BS op 10 september 2024 en in werking getreden op 1 novembere 2024.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 september 2024 tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 2015 betreffende de **procedures van de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk**

Gewest en de toekenning van tussenkomsten in het bedrag van de nieuwe huurprijs en de verhuis- en installatiekosten van het Gewestelijk solidariteitsfonds: gepubliceerd in het BS op 23 september 2024 en in werking getreden op 1 november 2024.

Er valt ook op te merken dat het gemeenschappelijke decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 4 april 2024 houdende het Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit (publicatie in het BS van 16 april 2024 en inwerkingtreding op 16 oktober 2024) in art. 204 bepaalt dat “Titel X - Gelijke behandeling en de bestrijding van discriminatie” van de Brusselse Huisvestingscode vanaf 16 oktober 2024 wordt opgeheven.

De bepalingen uit titel X van de Brusselse Huisvestingscode staan nu in het voornoemde gemeenschappelijke decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 4 april 2024.

B. In de kijker

B.1 Aanneming en inwerkingtreding van de ‘Ordonnantie woninghuurovereenkomst’

Huisvesting staat centraal in het menselijke bestaan en is bovendien een essentiële basis om zich te registreren als rechthebbende van of omte blijven genieten als begunstigde van sociale rechten.

Het recht op huisvesting is daarom van bijzonder belang. Toch is dit basisrecht steeds minder effectief voor mensen in een precaire situatie. Veel Brusselaars hebben geen toegang tot tal van rechten inzake hulp bij de toegang tot huisvesting, uitzettingspreventie, herhuisvesting na een uitzetting, discriminatiebestrijding en het regelen van huurgeschillen.

Om huisvestingsrechten gegarandeerd toegankelijk en effectief te maken heeft er tijdens de regeerperiode 2019-2024 een evaluatie plaatsgevonden van de ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst.

Deze evaluatie betrof met name de verbreking van een huurovereenkomst, de billijkheid van de huurprijs, de sanctionering van de schending van het eigendomsrecht door de verhuurder alsook de beperking van het gebruik van kortlopende huurovereenkomsten. Specifieke aandacht ging ook naar de doeltreffendheid van het recht op beroep voor mensen in een precaire situatie.

Dankzij het werk van de juristen van Brussel Huisvesting heeft deze evaluatie geleid tot een wijziging van de wetgeving inzake huurovereenkomsten.

Op 4 april 2024 heeft de Regering haar goedkeuring gehecht aan **de ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting**.

De wijziging van de regelgeving inzake huurovereenkomsten beoogt de obstakels weg te nemen die de toegang belemmeren tot fatsoenlijke, betaalbare en duurzame huisvesting. Ze heeft aanpassingen mogelijk gemaakt in de volgende domeinen:

► **De bevoegdheden van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie**

- De controle op de vereisten inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting van huurwoningen, uitgevoerd door Brussel Huisvesting via zijn Gewestelijke Huisvestingsinspectie, wordt uitgebreid naar woningen die nog niet zijn verhuurd of niet meer worden verhuurd.
- Een huurder die klacht heeft ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie of die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de Paritaire Huurcommissie (PHC) krijgt extra bescherming tijdens de looptijd van de procedure.
- Een verhuurder die wil nagaan of het goed dat hij wil verhuren voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen kan een conformiteitsattest aanvragen bij Brussel Huisvesting.

► **De huurwaarborg**

- De waarborg mag niet meer bedragen dan het equivalent van twee maanden huur (lasten niet inbegrepen), en het bedrag daarvan mag niet langer contant betaald worden aan de verhuurder.

- De verhuurder moet de huurder de waarborg terugbetalen binnen twee maanden na zijn vertrek.

► **De huurovereenkomst van korte duur** (Maximaal 3 jaar)

- Als de verhuurder een huurovereenkomst van korte duur voorstelt, moet hij de meest recente huurprijs die werd toegepast voor de woning vermelden.
- De basishuurprijs mag negen jaar lang niet worden verhoogd (behalve voor de indexering en de herziening van de huurprijs in bepaalde omstandigheden).
- Huurovereenkomsten van korte duur mogen maar één keer worden verlengd

► **Ongecontroleerde uitzettingen** (zonder dwangbevel)

- Uitzettingen die worden uitgevoerd zonder dat de verhuurder beschikt over een rechterlijke beslissing die de uitzetting toestaat, zullen strenger bestraft worden (schadevergoeding tot 18 maanden huur voor de huurder).

► **De huurovereenkomst**

- Het huurcontract moet een beperkende lijst bevatten met de lasten die de huurder moet betalen, en op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst moet de verhuurder een afzonderlijke afrekening opstellen van de lasten van het voorbije jaar.
- De huurder is verplicht een brand- en waterschadeverzekering af te sluiten.
- Bepalingen in de huurovereenkomst die verbieden huisdieren te hebben of zich te domiciliëren op het

adres van de gehuurde woning zijn niet langer geldig.

- Standaardsjablonen voor een opzeggingsbrief zullen worden aangeboden, zodat elke partij goed op de hoogte is van haar rechten bij de ontbinding van de huurovereenkomst.

Deze wetswijzigingen zijn in werking getreden op 1 november 2024.

De wijzigingen die de precontractuele fase en het sluiten van het contract betreffen, zijn enkel van toepassing op huurovereenkomsten gesloten of vernieuwd vanaf 1 november 2024. De andere wijzigingen zijn van toepassing op alle lopende huurovereenkomsten.



Meer informatie, is te vinden op de pagina [Huurovereenkomst](https://be.brussels/huurovereenkomst), op de website 'be.brussels'.

B.2 **Start van de werkzaamheden van de Paritaire Huurcommissie (PHC)**

In 2024 werd de laatste hand gelegd aan de wijzigingen van de regelgeving die noodzakelijk waren om de Paritaire Huurcommissie van start te laten gaan.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de samenstelling, de organisatie, de werking en de bezoldiging van de Paritaire Huurcommissie alsook het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de lijst van substantiële en aanzienlijke kwaliteitsgebreken als bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode - noodzakelijk voor de

invoering van de PHC - werden op 25 januari 2024 definitief goedgekeurd door de Regering.

De leden van de Paritaire Huurcommissie en de effectieve en vervangende voorzitter zijn aangewezen, respectievelijk op 2 mei 2024 en op 30 mei 2024.

De Paritaire Huurcommissie is een onafhankelijke en onpartijdige commissie die een gratis en niet-dwingend advies kan uitbrengen over de redelijkheid van de huurprijs van elke woninghuurovereenkomst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op vraag van de huurder, de eigenaar of elke andere belanghebbende. Enkel private woonhuurovereenkomsten komen in aanmerking. Huurovereenkomsten met een openbare vastgoedmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor, waarvan de huurprijs geregeld wordt door een ordonnantie of een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, vallen buiten de bevoegdheid van de commissie.

De adviezen, die binnen twee maanden worden uitgebracht, zijn met name gebaseerd op het rooster van de referentiehurprijzen alsook op de eventuele kwaliteitsgebreken van de woning. Als het advies besluit tot herziening van de huurprijs, dan stelt de PHC een bemiddeling voor tussen de betrokken partijen om de huurprijs aan te passen aan de werkelijke huurwaarde.

De Paritaire Huurcommissie is paritair samengesteld, met vier vertegenwoordigers van de huurders en vier vertegenwoordigers van de verhuurders. Tijdens de vergaderingen zetelen er slechts twee vertegenwoordigers van de huurders en twee vertegenwoordigers van de verhuurders. De debatten van de commissie worden geleid

door een voorzitter die niet deelneemt aan de beraadslaging.

De PHC is operationeel sinds oktober 2024 en de eerste adviesaanvraag werd ingediend op 7 oktober 2024.

Burgers kunnen [aanvragen indienen op de website 'be.brussels'](#), of via een aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs¹ op het adres van de GOB - Brussel Huisvesting (Iris Tower).

Vanuit wetgevend oogpunt valt ook op te merken dat de ordonnantie van 4 april 2024 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting² in artikel 12 het volgende invoert:

- Een nieuwe bescherming voor huurders in artikel 107/2, tweede lid van de Brusselse Huisvestingscode: “De huurder die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij

de Paritaire Huurcommissie [...], geniet bescherming gedurende een periode van drie maanden vanaf de dag die volgt op de aanhangigmaking. De opzegging door de verhuurder, na de aanhangigmaking bij de Paritaire Huurcommissie, wordt tijdens voormelde periode opgeschort en heeft slechts uitwerking na het verstrijken van deze periode.”

- Een nieuwe mogelijkheid om een zaak aanhangig te maken bij de Paritaire Huurcommissie in artikel 221 van de Huisvestingscode: De partijen kunnen uitdrukkelijk, en uiterlijk een maand voor de uitvoering van de werken bedoeld in het eerste lid [van artikel 221]³, overeenkomen dat deze werken zullen leiden tot een huurverhoging. In geval van onenigheid kan de zaak worden voorgelegd aan de Paritaire

Huurcommissie voor een advies over de billijkheid van deze verhoging.

In 2024 werd er slechts één advies gepubliceerd op de website van het Gewest. Dit advies bepaalt dat de huurprijs niet overmatig is en gaat dus niet in op de vraag van de verzoekende partij.



Meer informatie, is te vinden op de pagina [Paritaire Huurcommissie](#), op de website [be.brussels](#).

¹ Op basis van het afdrukbaar formulier dat beschikbaar is op de website [be.brussels](#) (zie link hierboven) naar het volgende adres: GOB - Brussel Huisvesting (Iris Tower) ter attentie van de Paritaire huurcommissie Sint-Lazarusplein 2 - 1035 Brussel.

² Deze ordonnantie is in werking getreden op 1 november 2024, dus tijdens de periode waarin de commissie actief werd.

³ Werken uitgevoerd om de energieprestaties van de huurwoning te verbeteren of om de woning aan te passen aan de handicap of het verlies van autonomie van de huurder.

1.7.2 Registratie van de woninghuurovereenkomsten gesloten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De Ordonnantie van 25 april 2024 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffigerechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten wijzigt de registratieprocedure voor woninghuurovereenkomsten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf 1 januari 2025.

Het afgelopen jaar werd de ontwikkeling van het registratieplatform [www.irisrent.brussels](#) afgerond en zijn de protocollen voor gegevensuitwisseling die nodig zijn voor de implementatie van de huurovereenkomstregistratie afgewerkt en goedgekeurd. Het operationele kader werd opgezet in de tweede helft van 2024: ontwikkeling IT-tool met Paradigm, testen van de applicatie, analyseren van de impact op de gegevensbescherming, informeren van de Brusselse betrokken partijen, enz.

De gewestelijke registratie van huurovereenkomsten is operationeel sinds 1 januari 2025, samenvallend met de inwerkingtreding van de voornoemde ordonnantie.

Surf naar het platform [www.irisrent.brussels](#) om een huurovereenkomst te registreren. Het online formulier moet worden ingevuld en het huurcontract met bijlagen moet worden geüpload naar het platform.

Wie moeite heeft met het gebruik van digitale tools kan een papieren formulier invullen dat dan moet worden ingediend bij Brussel Huisvesting.

► De voordelen van registratie

Registratie biedt voordelen voor zowel de verhuurder als de huurder:

- De registratie bevestigt het contract tegenover derden en vergemakkelijkt de erkenning ervan door de vrederechter bij een geschil (**meer rechtszekerheid**).
- Ze vormt een **verplichte voorwaarde om te onderhandelen over een langere opzegtermijn** wanneer de huurder vertrekt **alsook om de huurprijs te mogen indexeren** (in dat geval is ook de EPB-verklaring vereist).

In de nabije toekomst zal de inzameling en analyse van de geregistreerde gegevens een beter inzicht verschaffen in de huurmarkt en gebruikt kunnen worden om het rooster met indicatieve huurprijzen aan te vullen.



Meer informatie, is te vinden op de pagina [Registratie woninghuurovereenkomst](#), op de website be.brussels

BEROEP BIJ HET GRONDWETTELIJK HOF EN “DUBBELE REGISTRATIE”

Na een verzoek tot nietigverklaring door de federale overheid heeft het Grondwettelijk Hof op 3 april 2025 een bepaling van de Brusselse ordonnantie vernietigd die erin voorzag de huurovereenkomsten enkel op het niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te registreren. Het Hof oordeelde dat de afschaffing van de verplichting de huurovereenkomsten op federaal niveau te registreren indruiste tegen de verdeling van de bevoegdheden over de verschillende bestuursniveaus.

Als gevolg van dit arrest moeten verhuurders van Brusselse woningen hun huurovereenkomsten registreren op twee verschillende platformen:

- [Irisrent](#) (gewestelijk platform)
- [MyRent](#) (platform van de Federale Overheidsdienst Financiën)

Momenteel zijn Brussel Huisvesting en de FOD Financiën aan het overleggen opdat de burgers hun plicht via één enkele stap zouden kunnen vervullen. Het is de bedoeling te komen tot één procedure waarmee tegelijk het gewestelijke platform en het federale platform worden aangevuld.



1.7.3 Europese projecten

A. NETCO

Tot in 2024 was Brussel Huisvesting partner van het Europese NETCO-netwerk (Network of Cities for Collaborative Housing), waar nog 16 andere steden/regio's in Europa deel van uitmaakten.

Dit netwerk kwam voort uit een voorstel van de stad Barcelona en een financiering van het programma “Burgers, gelijkheid, rechten en waarden” (CERV) van de Europese Commissie om het samenwerkend leren alsook de dialoog tussen gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren, huisvestingsactoren en organisaties van de civiele maatschappij over collectieve woonvormen te promoten.

De doelstellingen van het NETCO-netwerk waren het uitwisselen van goede praktijken en het bespreken van moeilijkheden, het analyseren van de huidige situatie en het delen van kennis.

Van 29 tot 31 januari 2024 heeft Brussel Huisvesting via zijn Europese projectcoördinatoren een conferentie georganiseerd over de strijd tegen discriminatie en uitsluiting uit de woningmarkt via gezamenlijke huisvesting.

Het NETCO-project liep af in april 2024.

B. Cities 4 Co-housing

Cities 4 Co-housing is een netwerk voor vernieuwingsoverdracht van URBACT dat gericht is op het herzien van het klassieke concept van betaalbare woningen. Het project ging van start op 1 september 2024 en loopt af op 31 augustus 2026.

Dit netwerk is gebaseerd op het antispeculatieve model van de Community Land Trust (CLT) en geïnspireerd op het vernieuwende project CALICO in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en beoogt het succes ervan te herhalen in vijf partnersteden in heel Europa.

Het netwerk heeft als doel de ontwikkeling van betaalbare woningen te bevorderen op lange termijn, en tegelijk zelfstandige en duurzame gemeenschappen aan te moedigen die waarde hechten aan onderlinge hulp, integratie in de wijk, gendergelijkheid en een sterk samenhorigheidsgevoel.

Brussel Huisvesting is de Lead Partner van het netwerk “Cities 4 Co-housing”, dat werd opgericht in samenwerking met 5 Europese partners:

- Gaiurb (Vila Nova de Gaia, Portugal)
- MDAT (Thessaloniki, Griekenland)
- Gemeente Napels (Napels, Italië)
- Ayuntamiento de Fuenlabrada (Fuenlabrada, Spanje)
- Gemeente Nikšić, lokale gemeenschap van Stara Varoš (Nikšić, Montenegro)



1.7.4 Coördineren van een programma voor de tijdelijke huisvesting en de inschakeling op de woningmarkt (Brussel Helps Ukraine)

De massale toestroom van Oekraïners naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf maart 2022 vereiste een actieplan in de vorm van een programma voor tijdelijke huisvesting om te vermijden dat deze mensen op straat zouden moeten slapen. Deze werkzaamheden werden geconsolideerd in 2023.

In 2024 heeft Brussel Huisvesting, via de werkgroep “Huisvesting” van Brussels Helps Ukraine, de opgezette tools verbeterd om ze aanpasbaar te maken aan andere crisissen.

Naar aanleiding van haar beslissing van 4 april 2024 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het publiek uitgebreid dat de begunstigde is van de uitgevoerde acties:

- **Opvang bij burgers:** staat voortaan open voor iedereen. Het IT-platform Bemyguest zal een geconsolideerd overzicht bieden van de beschikbare opvangplaatsen bij burgers en zal een beter reactievermogen garanderen bij een nieuwe crisis.
- **Tijdelijke huisvesting** in semiautonome centra: dit wordt uitgebreid naar iedereen die aan bepaalde voorwaarden voldoet (verblijfsvergunning, ingeschreven bij de gemeente en bij het OCMW, inkomen, autonoom op sociaal, psychologisch en gezondheidsvlak, in staat om in een gemeenschap te leven).

Deze uitbreiding maakt het gemakkelijker de collectieve centra die al bestonden voor de komst van de Oekraïners te verlaten, door een dynamiek in twee fasen te creëren:

1. De collectieve centra richten zich op het afronden van de migratietrajecten.
2. De semiautonome centra vangen de in aanmerking komende begunstigten op uit andere collectieve centra om hun integratie op de woningmarkt te bevorderen en sneller opvangplaatsen vrij te maken.

Concreet staat huisvestingssteun nu open voor vluchtelingen (begunstigten van internationale, subsidiaire of tijdelijke bescherming) en voor personen die dakloos zijn of dreigen te worden en die aan de vastgestelde criteria voldoen.

De tools van de werkgroep “Huisvesting” zijn herzien en aangevuld:

- IT-platform Bemyguest: er wordt nagedacht over een geoptimaliseerd beheer door een specialist, zodat de gemeenten dit beheer niet langer op zich moeten nemen. Een permanente oplossing wordt verwacht in 2025.

- Integratie op de woningmarkt: infosessies en huisvestingstafels (budget, profilering, hulp bij het zoeken, begeleiding bij de bezoeken, huurverplichtingen).
- Captatie van woningen: deze nieuwe tool is eind 2024 opgestart om doelgroepen in moeilijkheden te ondersteunen (65+, grote gezinnen, niet-invaliderende gezondheidsproblemen).

De betrokkenheid van Brussel Huisvesting bij de logistieke steun aan de Oekraïense bewoners van semiautonome centra (huisvestingsovereenkomsten, huisvestingsvergoedingen) bleef behouden in 2024. Deze activiteiten zullen vanaf 2025 volledig worden overgenomen door Brussel Synergie.

1.7.5 Studies en onderzoeken

Het gebruik van studies gebaseerd op relevante wetenschappelijke gegevens is van het grootste belang om inzicht te verschaffen in de besluitvorming en de praktijk, met name inzake het huisvestingsbeleid.

Deze studies leveren objectieve en wetenschappelijke kennis over de huisvestingsproblematiek op een gegeven grondgebied, de kenmerken van de markt, de verschillende actoren, het doelpubliek, enz. Deze benadering is essentieel om de beste praktijken te promoten, de resultaten te verbeteren en de impact van maatregelen en het beleid te maximaliseren.

De volgende studies verricht - op initiatief van Brussel Huisvesting en betrekking hebbende op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - werden in dat verband opgestart, zijn lopende of afgerond in 2024.

A. Opgestarte studies

► Analyse over opvang bij burgers

- **Doel:** aangepaste instrumenten en maatregelen uitwerken om de opvang bij burgers te omkaderen en de onthalende en de onthaalde partijen zo goed mogelijk te ondersteunen.
- **Voltooiing:** April 2026.

► Analyse van de brandveiligheid van hoge woongebouwen

- **Doel:** bepalen wat de beste maatregelen zijn die ingevoerd moeten worden (prijs/doeltreffendheid) om de bewoners van dergelijke hoge woongebouwen zo goed mogelijk te beschermen tegen brandrisico's.
- **Voltooiing:** Juni 2025.

► Aannemen van een gemeenschappelijk referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen

- **Doel:** ontwikkelen van gemeenschappelijke criteria op het gebied van aanpasbare en aangepaste woningen voor alle huisvestingsoperatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opdat onder meer projectontwikkelaars weten wat de ontwerpnormen zijn waaraan ze zich moeten houden.
- **Voltooiing:** Mei 2025.

B. Lopende studie

► Uitwerking van drie methodologieën met het oog op de ontwikkeling van een rooster van de referentiehuurprijzen, een enquête over de private huurwoningen en een profiel van de verhuurders

- **Doel:** drie nieuwe methodologieën ontwikkelen om enerzijds met betrekking tot het rooster van de referentiehuurprijzen en de enquête over de private huurwoningen de onvolkomenheden, anomalieën en tekortkomingen van de huidige methodologieën te corrigeren, en anderzijds om met betrekking tot het profiel van de verhuurders te beschikken over een eerste overzicht van een methodologie.
- **Voltooiing:** Eind 2025.

C. Afgeronde studie

► Analyse van de haalbaarheid en de operationaliteit van een telling van de leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- **Doel:** een tool ontwikkelen om leegstand op te sporen, waarmee het risico op leegstand kan worden voorspeld en een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het aantal leegstaande woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- **Voltooiing:** Januari 2024.

1.7.6 Adviesraad voor Huisvesting

De betrokkenheid van de huisvestingsactoren is doorslaggevend bij de uitwerking van het huisvestingsbeleid.

In dat verband treedt de Adviesraad voor Huisvesting (ARH) op als een adviesorgaan dat bestaat uit vertegenwoordigers van de openbare huisvestingsoperatoren, van het verenigingsleven, van de vakbonden, van de werkgeversorganisaties, van de privésector en alsook uit enkele experts.

De ARH vormt een forum voor discussie, het uitwisselen van gedachten en advies inzake het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De Adviesraad

onderzoekt met name de voorontwerpen van ordonnanties of regelgevende besluiten die door regeringsleden worden ingediend.

De Adviesraad kan, op eigen initiatief, studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Brussel Huisvesting is verantwoordelijk voor de administratieve en logistieke ondersteuning van de ARH.

In 2024 kwam de Adviesraad zeven keer bijeen en bracht hij vijf adviezen uit, [die te raadplegen zijn via het gewestelijke webplatform 'be.brussels'](#).



Meer informatie, is te vinden op de pagina [Adviesraad voor Huisvesting](#), op de website [be.brussels](#).



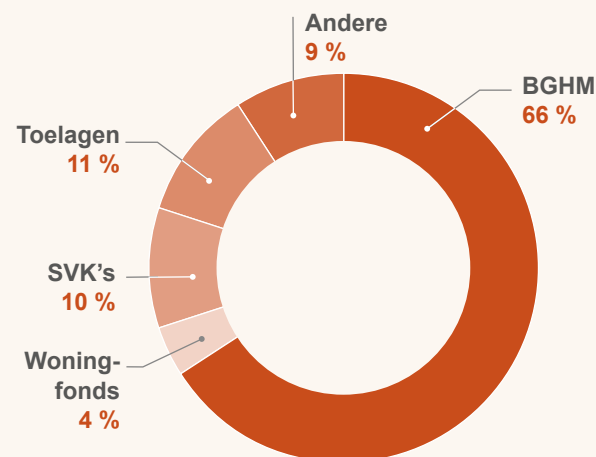
1.7.7 Begroting

Brussel Huisvesting helpt de staatssecretaris voor Huisvesting bij het opstellen van de jaarlijkse begroting, ziet erop toe dat deze begroting goed wordt uitgevoerd en beheert gedurende het hele jaar alle begrotingsgerelateerde verrichtingen.

In 2024 vereffende Brussel Huisvesting 295.434.481 euro, waarvan het grootste deel (79%) werd besteed aan de toekenning van subsidies. Opsplitsing van de uitgevoerde begroting

Begroting in termen van vereffeningskredieten

	Begroting (vereffeningskredieten van de begroting 2024 op 31 december)	Uitvoering	Uitvoerings- percentage
Begroting	301.758.000 €	295.434.481 €	97,90 %
Leningen	375.000.000 €	205.000.000 €	54,67 %
Totaal	676.758.000 €	500.434.481 €	73,95 %

Opsplitsing van de uitgevoerde begroting

► De grootste uitgavenposten van de uitgevoerde begroting zijn de subsidies aan de BGHM, de SVK en het Woningfonds. Deze subsidies bedragen:

- 193.688.558 EUR voor de BGHM (66 %) ;
- 13.181.762 EUR voor het Woningfonds (4%) ;
- 27.750.129 EUR voor de SVK (10 %).

► De huurtoelagen vertegenwoordigen 11% van de uitgevoerde begroting en bedragen in totaal 33.091.008 EUR

► De uitgaven onder de benaming “andere” vertegenwoordigen 9% van de uitgevoerde begroting

(27.723.025 EUR) en omvatten bijvoorbeeld de werkingsuitgaven en de studiekosten, maar ook de subsidie categorieën die minder aanzienlijk zijn in termen van vereffening; daaronder vallen onder meer de subsidies aan de VIH.

De aan de VIH betaalde subsidies bedroegen 6.292.141 EUR, wat overeenkomt met 2,13% van de uitgevoerde begroting.

Naast al deze uitgaven zal in 2024 voor 205.000.000 EUR aan leningen aan de BGHM worden toegekend.

1.7.8 Beleidsnota, Beleidsbrief en opvolging van de strategische en operationele doelstellingen

Er wordt jaarlijks een “beleidsbrief Huisvesting” opgesteld die een up-to-date versie is van de vorige beleidsbrief, en die de strategische en operationele doelstellingen bevat die werden vastgelegd in de oriëntatienota die aan het begin van de legislatuur werd uitgewerkt door de bevoegde staatssecretaris.

In 2024 had de beleidsnota per thematische cluster¹, met de beleidsbrief voor het eerste jaar van de regeerperiode, uiterlijk tegen 31 oktober 2024 aan het Brussels Parlement bezorgd moeten zijn².

Aangezien de vorming van de Brusselse Regering langer duurt dan verwacht, kon de Beleidsnota 2024-2029/ Beleidsbrief 2025 van de cluster “Territoriale Ontwikkeling - Huisvesting”³ niet in 2024 worden bezorgd.

In 2024 werd echter een ontwerp van beleidsbrief 2025 opgesteld over de bevoegdheden van Brussel Huisvesting. Dit ontwerp kan als basis dienen voor de uitwerking van de definitieve beleidsnota voor de huidige regeerperiode, als er een nieuwe Regering is gevormd en de bevoegde minister of staatssecretaris voor Huisvesting is aangewezen.

Bovendien heeft het bestuur zijn strategische en operationele doelstellingen vastgelegd in zijn operationele plan 2024 en heeft het de acties en projecten bepaald die vereist zijn voor de goede uitvoering van het huisvestingsbeleid.

Daarnaast vonden een regelmatige rapportering en opvolging plaats van de vooruitgang van de operationele doelstellingen beheerd door Brussel Huisvesting.

¹ Een thematische cluster is een groeperingen van entiteiten per beleidsdomein.

² In overeenstemming met artikel van het besluit van 30 mei 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de beheerscontrole.

³ De cluster “Territoriale ontwikkeling - Huisvesting” groepeer Brussel Huisvesting, Urban.brussels, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), Citydev.brussels en de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI).

1.7.9 Parlementaire vragen

Door mondelinge of schriftelijke parlementaire vragen te stellen kunnen de Brusselse volksvertegenwoordigers meer informatie krijgen over het door de staatssecretaris voor Huisvesting gevoerde beleid.

De mondelinge vragen worden door de staatssecretaris mondeling beantwoord in een parlementaire commissie voor een verzoek om uitleg, of tijdens een plenaire zitting van het Parlement voor een actualiteitsvraag.

In dat verband kan de staatssecretaris een beroep doen op haar bestuur om een ontwerp van antwoord op te stellen.

Brussel Huisvesting heeft in 2024 ontwerpen van antwoord opgesteld voor 65 parlementaire vragen (waarvan 44 schriftelijke vragen, 19 mondelinge vragen en 2 verzoeken om uitleg).





Over

Brussel Huisvesting

2.

Brussel Huisvesting is het bestuur inzake huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Dit bestuur van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) heeft als opdracht om samen met zijn partners de noodzakelijke omstandigheden te verwezenlijken om het fundamentele recht op een behoorlijke woning te garanderen voor iedereen.

Brussel Huisvesting wil in dit verband de motor en het kruispunt zijn van een doeltreffend, duurzaam en evolutief woonbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het bestuur maakt zijn visie waar en vervult zijn opdracht door de volgende acties op te zetten:

- Controle van de naleving van de normen die zijn vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode;
- Toekenning van toelagen aan particulieren;
- Strijd tegen leegstand, ongezonde woningen en discriminatie;
- Toekenning van subsidies aan de huisvestingsactoren;
- Inlichten van de Brusselaars en de huisvestingsactoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Ondersteuning voor de beslissingen van de gewestregering betreffende de uitvoering van haar huisvestingsbeleid.

Brussel Huisvesting hecht ook veel belang aan het volgende:

- De burgers een kwaliteitsvolle dienstverlening bieden;
- Partnerschappen met de plaatselijke besturen, de huisvestingsactoren en de andere gewestelijke overheidsdiensten ontwikkelen;
- Expertise bieden aan de politieke besluitvormers;
- Een aantrekkelijke organisatie zijn waar de werknemers zich professioneel kunnen ontplooiën.



2.1 ORGANISATIE



Om zijn visie en opdracht te verwezenlijken bestaat Brussel Huisvesting uit een structuur van drie operationele administratieve eenheden en drie transversale administratieve eenheden. De Algemene Directie overkoepelt alle administratieve diensten.

In 2024 werd de directie Woonbeleid en Actorenondersteuning opgericht om het bestuur efficiënter te structureren. Deze directie heeft met name de opdrachten overgenomen van de directie Studies en Subsidies alsook die van de directie Strategie, die nu niet meer bestaan. Tegelijk is het Wooninformatiecentrum (WIC) opgenomen in de directie Ondersteuning en Coördinatie.

2.1.1 De Algemene Directie

De **Algemene Directie** leidt en coördineert alle activiteiten van Brussel Huisvesting en waarborgt de goede uitvoering van de huisvestingsbeleid waartoe de Brusselse Hoofdstedelijke Regering beslist.

Naast deze opdracht om alle administraties te begeleiden, neemt de directeur-generaal van Brussel Huisvesting ook tijdelijk de functie van directeur van deze administratieve eenheid op zich.

2.1.2 De administratieve eenheden

A. De operationele diensten

► De directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) is verantwoordelijk voor het volgende:

- Financiële steun toekennen (toelagen) aan huurders met een laag inkomen;
- Leegstaande woningen opsporen en aanpakken.

► De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) zorgt voor het volgende:

- Controleren of de woningen beantwoorden aan de opgelegde normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor verhuurde of voor verhuring bestemde woningen;
- Discriminatie op de woonmarkt bestrijden;
- Het studentenhuisvestingslabel toekennen

► De directie Woonbeleid en Actorenondersteuning (DWA) heeft de volgende opdrachten:

- De subsidies beheren die Brussel Huisvesting toekent aan woningproducenten en -beheerders (BGHM, Woningfonds, gemeenten, enz.), aan verschillende verenigingen uit de huisvestingssector of in het kader van projectoproepen;
- De paragewestelijke instellingen belast met het huisvestingsbeleid financieren en controleren;
- Studies opstarten en ondersteunen inzake het huisvestingsbeleid;
- Europese projecten coördineren;

- Parlementaire vragen behandelen;
- Het huisvestingsbeleid voorbereiden en evalueren;
- Het secretariaat verzekeren van de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing en van de Paritaire Huurcommissie.

B. De transversale diensten

► De directie Juridische Zaken Huisvesting (DJZH) heeft volgende opdrachten:

- De administratieve beroepen behandelen die zijn ingediend tegen de in eerste instantie genomen beslissingen inzake huisvesting;
- De geschillen bij de Raad van State of de hoven en rechtbanken opvolgen;
- De administratieve eenheden ondersteunen op juridisch vlak;
- Het toezichthoudende kabinet bijstaan bij het wetgevende werk.

► De directie Ondersteuning & Coördinatie (DOC) helpt en ondersteunt de directeur-generaal en de administratieve eenheden van Brussel Huisvesting in de volgende bevoegdheidsdomeinen:

- Financiën en begroting;
- Human resources;
- Interne en externe communicatie;
- Beheerscontrole en interne controle;
- Overheidsopdrachten;

- Het beheer van transversale projecten;
- Het beheer van de werkruimtes;

De centralisering en verspreiding van de informatie over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via het Wooninformatiecentrum (WIC).

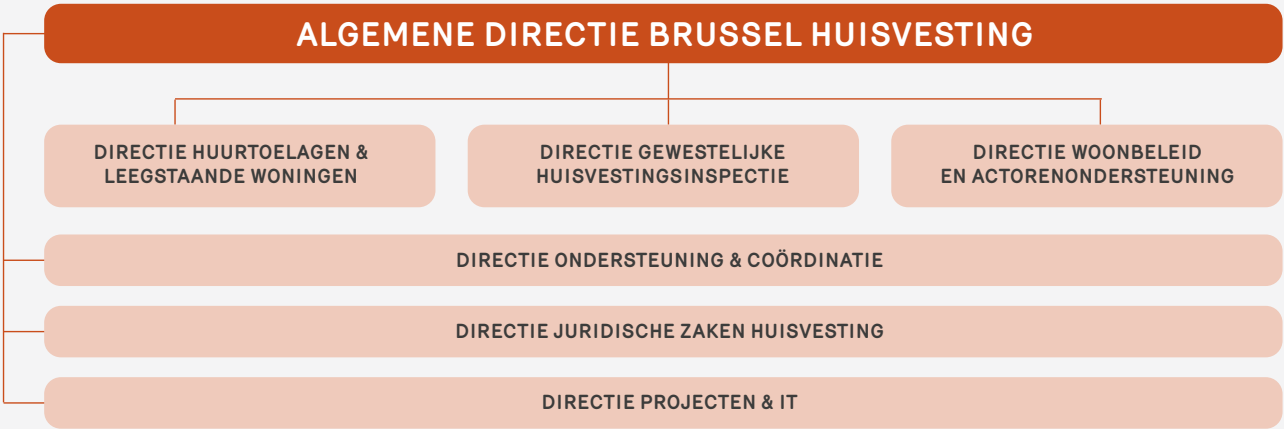
Het WIC beantwoordt ook algemene vragen van de burgers en verwijst hen door naar de bevoegde diensten voor meer specifieke vragen.

► **De directie Projecten & IT (DPIT)** biedt ondersteuning aan de directeur-generaal en aan de administratieve eenheden van Brussel Huisvesting op het gebied van:

- De ontwikkeling van projecten en informatietechnologie;
- De uitvoering van specifieke projecten (initiatie of samenwerking);
- Het verstrekken van advies, analyses en rapporten over de ontwikkeling van projecten, de bescherming van persoonsgegevens en informatietechnologie.

2.1.3 Organogram en personeel

A. Organogram



B. Personeelsplan op 31 december 2024

Op 31 december 2024 telde Brussel Huisvesting 146 personeelsleden. Het personeelsplan voorziet in 172 personeelsleden en dus is dit plan voor 84,9% verwezenlijkt.

Verdeling van 146 werknemers per administratieve eenheid

AD	25	≠ 3
DGHI	47	52 ≠ 5
DHLW	51	59 ≠ 8
DWA	17	22 ≠ 5
DOC	18	22 ≠ 4
DJZH	9	≠ 0
P&IT	23	≠ 1
Totaal :		
Effectief personeel : 146		
Personeelsplan: 172		
≠ Verschil : 26		

Effectief personeel Personeelsplan ≠ Verschil

Lay out en illustraties:

Wooninformatiecentrum, Brussel Huisvesting
© Fotocredits : cel communicatie, AdobeStock

© Brussel Huisvesting

Alle rechten voorbehouden

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

Activiteitenverslag 2024
Brussel, juni 2025



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

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

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels