

BRUSSEL HUISVESTING

ACTIVITEITEN- VERSLAG

2025



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



VOORWOORD

2025 was een bijzonder jaar voor Brussel Huisvesting. Het jaar stond in het teken van aanhoudende structurele uitdagingen op het vlak van huisvesting, gecombineerd met een bijzonder complexe institutionele en budgettaire situatie. Door het langdurige ontbreken van een volwaardige gewestregering en het gebruik van voorlopige twaalfden, waren de actiemogelijkheden beperkt en werd de noodzaak tot continuïteit van de openbare dienstverlening extra benadrukt.

Binnen dit kader bleef Brussel Huisvesting haar kerntaken uitvoeren: de kwaliteit van het woningbestand waarborgen, kwetsbare gezinnen ondersteunen, strijd voeren tegen ongezonde woonomstandigheden, leegstand en discriminatie, en de actoren binnen de sector bijstaan. Deze taken werden gerealiseerd in een context van toenemende druk op de Brusselse woningmarkt en hoge verwachtingen van burgers en partners.

Dit activiteitenverslag biedt een overzicht van de acties en behaalde resultaten van Brussel Huisvesting in 2025. Het onderstreept de continuïteit van het administratief handelen, ondanks een beperkte besluitvorming, en toont de capaciteit van de administratie om haar middelen te richten op de fundamentele prioriteiten. Er wordt tevens aandacht besteed

aan het vereenvoudigen van procedures, het versterken van samenwerkingen en het ontwikkelen van solide expertise ten dienste van het publiek.

2025 vormde bovendien een belangrijke stap in de reorganisatie van onze administratie. Brussel Huisvesting heeft intern verder gewerkt aan het verduidelijken van haar visie, taken en structuur. Deze dynamiek is erop gericht de samenhang van het administratief handelen te versterken, verantwoordelijkheden duidelijker te definiëren en de ambities van het bestuur af te stemmen op de beschikbare middelen. Dit vooruitziend en verantwoordelijk beleid is essentieel om de houdbaarheid van het publieke optreden te waarborgen. De initiatieven die eind 2025 zijn gestart, zullen in 2026 verder worden uitgebouwd.

Dit verslag kadert tevens in een overgangsperiode, die startte na de gewestverkiezingen in juni 2024. Het verrichte werk biedt een fundament voor de volgende legislatuur. De bevindingen, lessen en projecten die in deze pagina's worden beschreven, vormen een feitelijke basis om de uitvoering van de nieuwe beleidslijnen te ondersteunen. We kijken uit naar een vruchtbare samenwerking met de nieuwe politieke verantwoordelijken.

De resultaten die in dit verslag worden gepresenteerd, zijn het resultaat van de inzet en het professionalisme van de medewerkers van Brussel Huisvesting, evenals van de constructieve samenwerking met al onze partners. In een onzekere context was hun bijdrage bepalend om stabiliteit, continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening aan de burgers te waarborgen.



David Van Vooren
Directeur-generaal Brussel Huisvesting



INHOUD

1. De activiteiten van Brussel Huisvesting . 4

1.1. Controle van de naleving van de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting	5
1.1.1 Voorstelling.....	6
1.1.2 Acties en cijfergegevens.....	6
1.1.3 Op het voorplan.....	11

1.2. Opsporing en bestrijding van Leegstaande woningen	13
1.2.1 Voorstelling.....	14
1.2.2 Acties en cijfergegevens.....	14
1.2.3 Op het voorplan.....	23
Raamovereenkomst "opdracht voor werken"	23

1.3. Financiële steun aan huurders en verhuurders	24
1.3.1 Voorstelling.....	25
1.3.2 Acties en cijfergegevens.....	25
1.3.3 Op het voorplan.....	32

1.4. Bestrijding van discriminatie op de woningmarkt	34
1.4.1 Voorstelling.....	35
1.4.2 Acties en cijfergegevens.....	36

1.5. Toekenning van subsidies aan de huisvestingsactoren	39
1.5.1 Voorstelling.....	40
1.5.2 Acties en cijfergegevens ¹	40
1.5.3 Op het voorplan	43

1.6. Ondersteuning van het huisvestingsbeleid	44
1.6.1 Ondersteuning van het huisvestingsbeleid	45
1.6.2 Registratie van de woninghuurovereenkomsten gesloten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	46
1.6.3 Steun aan actoren	47
1.6.4 Realisatie en aansturing van studies en onderzoeken.....	53
1.6.5 Bijdrage aan het opstellen en opvolgen van de begroting ¹	55
1.6.6 Ondersteuning bij de beleidsaansturing en de opvolging van de doelstellingen	56
1.6.7 Opstellen van ontwerpen van antwoord op parlementaire vragen	56

1.7. Het publiek en de actoren uit de huisvestingssector informeren	57
1.7.1 Voorstelling.....	58
1.7.2 Maatregelen en cijfergegevens	58

2. Over Brussel Huisvesting 65

2.1. Organisatie	67
2.1.1 De Algemene directie	68
2.1.2 De administratieve eenheden	68
2.1.3 Organogram en personeel	70



De activiteiten van Brussel Huisvesting



1.1

CONTROLE VAN DE NALEVING VAN DE VEREISTEN INZAKE VEILIGHEID, GEZONDHEID EN UITRUSTING



1.1.1 Voorstelling

De controle op de conformiteit van huurwoningen¹ - woningen die worden verhuurd of die bestemd zijn voor verhuur - betreft voornamelijk 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.

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.

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 initiatief** van de inspectie, op basis van bij de partners verkregen informatie;
- **Naar aanleiding van een aanvraag van een conformiteitsattest** betreffende een woning waarop een verhuurverbod rust, ingediend door de verhuurder om dit verbod op te heffen;
- **Naar aanleiding van een aanvraag van een conformiteitsattest** (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.

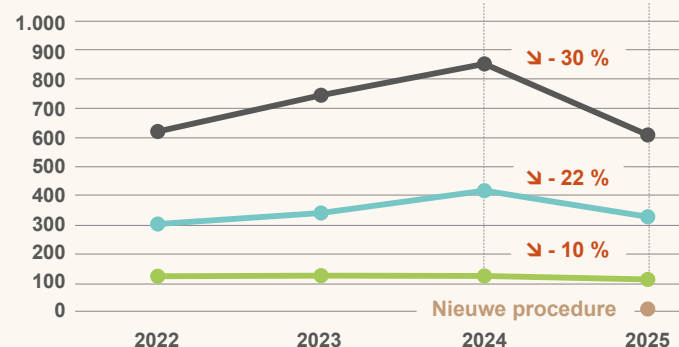
Sinds 2018 is Brussel Huisvesting ook belast met het toekennen van het label kwaliteitsvolle studentenwoning.

1.1.2 Acties en cijfergegevens

In vergelijking met 2024 neemt het aantal dossiers per procedure af, met uitzondering van de procedure voor het "conformiteitscontroleattest"², die opnieuw is ingevoerd: het aantal klachtendossiers daalt met 30%, het aantal controleattestdossiers met 22% en het aantal controles op eigen initiatief met 10%. De verwittigingen voor niet-conformiteit werden in november 2024 afgeschaft.

² Het conformiteitscontroleattest, dat van 2004 tot 2013 bestond, is in een enigszins gewijzigde vorm opnieuw ingevoerd (met name: een aanvraag is niet mogelijk als de woning wordt verhuurd en de beslissing van het bestuur is niet bindend)

Evolutie van het aantal dossiers per procedure en per jaar



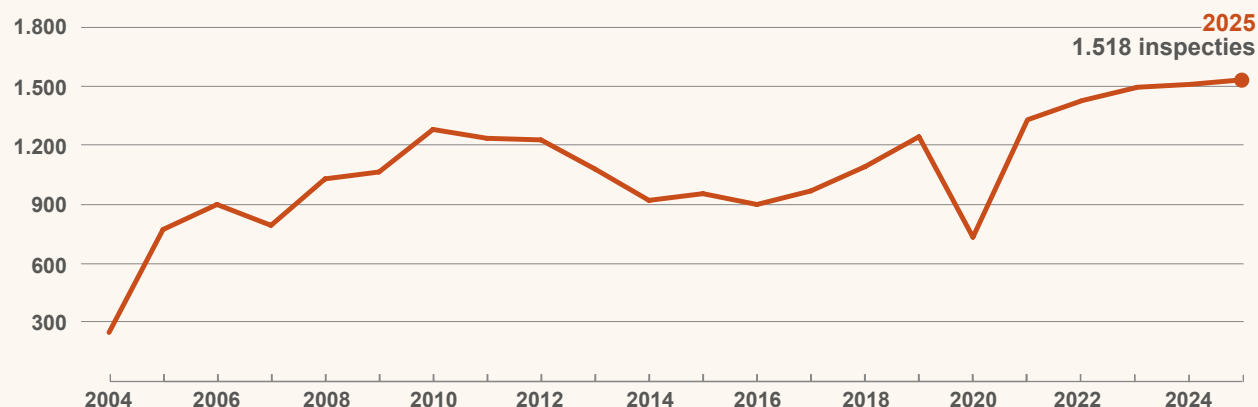
Totaal aantal dossiers in 2025: 1056

- Klachten (2025 : 609 dossiers)
- Controleattesten (2025 : 327)
- Initiatieven (2025 : 111)
- conformiteitscontroleattest (2025 : 9)

A. Inspecties

In **2025** hebben de 14 inspecteurs die belast zijn met de controle van huurwoningen in totaal **1.518 inspecties** verricht. Het aantal verrichte inspecties is licht gestegen ten opzichte van 2024 (1.479 inspecties in 2024). Dit cijfer omvat alle uitgevoerde bezoeken, aangezien een dossier meerdere inspecties ter plaatse kan inhouden. Wanneer er een beslissing van ingebrekestelling wordt genomen, is er altijd een tweede beslissing nodig om het dossier af te sluiten (woning voldoet aan de vereisten of mag niet worden verhuurd na een herbezoek).

Evolutie van het aantal inspecties

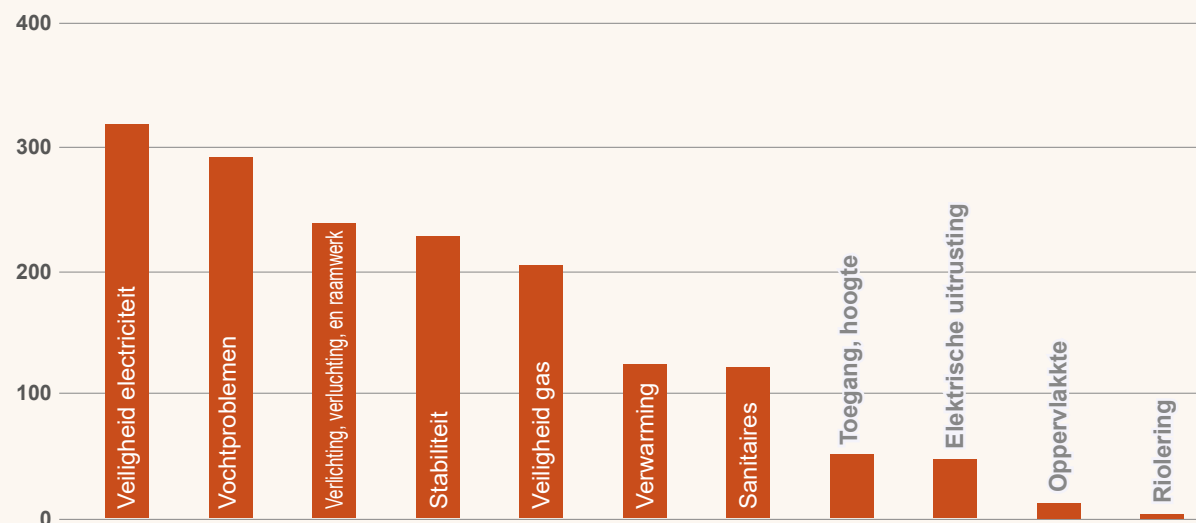


B. Aard van de vastgestelde gebreken

In vergelijking met 2024 blijven de vijf belangrijkste tekortkomingen die in 2025 zijn vastgesteld ongewijzigd; enkel hun rangorde, volgens belangrijkheid, is veranderd (stabiliteitsgebreken in brede zin stijgen van de 5e naar de 4e plaats):

1. **Gevaarlijke staat van de elektrische installaties (19%);**
2. **Vochtproblemen (18%);**
3. **Gebreken in verband met de natuurlijke verlichting, de staat van het raamwerk en de ventilatie (14%);**
4. **Stabiliteitsgebreken in brede zin (14%);**
5. **Gevaarlijke staat van de gasinstallaties (19%).**

Aard van de vastgestelde gebreken

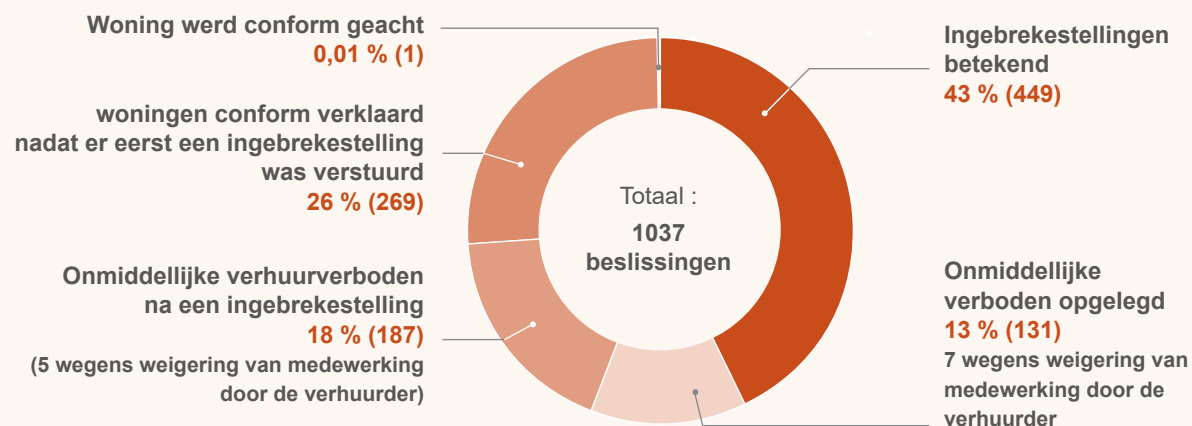


C. Beslissingen

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

- **De woning kan conform worden verklaard** indien aan alle basishoudnormen 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 aan de woning die niet conform is een verhuurverbod worden opgelegd, indien de werken niet zijn uitgevoerd of indien de woning, ondanks de verrichte werken, nog altijd niet conform is;
- **Er kan een onmiddellijk verhuurverbod worden opgelegd** in het geval van een klaarblijkelijk gevaar.

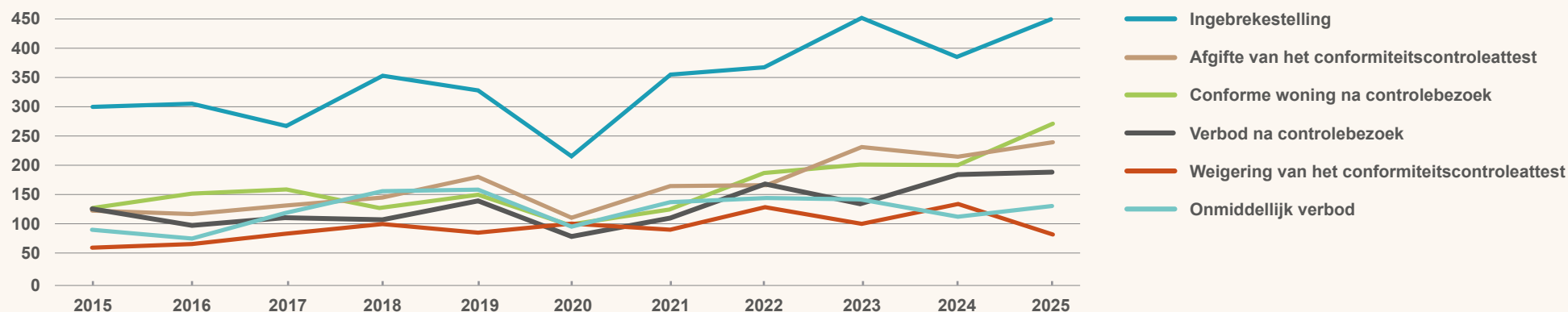
Uitsplitsing van de beslissingen



Er moet worden opgemerkt dat de voormelde aantallen beslissingen ook dossiers omvatten die vóór 2025 zijn 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



► Uitsplitsing van de beslissingen aangaande de aanvraagde conformiteitscontroleattesten

Opdat het verhuurverbod opgeheven wordt, moet de betrokken 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 2024 ziet de uitsplitsing inzake de beslissingen er momenteel als volgt uit:

- **247 (+14 %) attesten zijn afgeleverd;**
- **78 (-14 %) attesten zijn geweigerd,** vaak wegens een voortijdige aanvraag, namelijk voordat de werken volkomen afgerond zijn.

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.

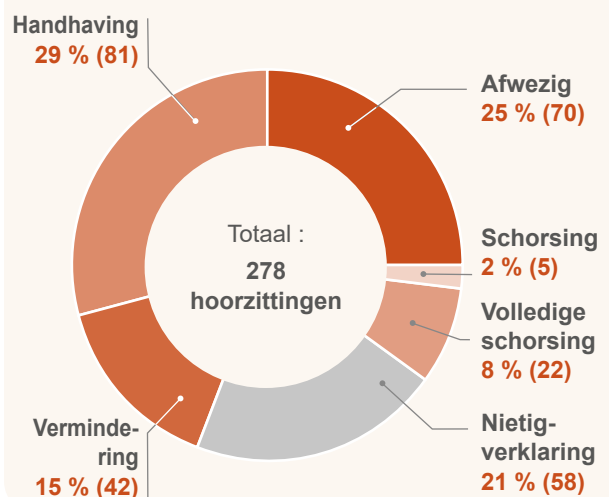
Het bedrag van de boete (tussen 2.000 en 25.000 EUR) is evenredig met het aantal en de ernst van de vastgestelde gebreken. Dit bedrag kan worden verdubbeld in het geval van recidive.

In 2025, heeft Brussel Huisvesting in het kader van controles op verhuurde woningen :

- 268 boeteramingen aan verhuurders gericht.

- 278 hoorzittingen gehouden, gebaseerd op een geraamd boetebedrag van alles samen 1.846.000 EUR², dus een boeteraming van gemiddeld 6.886 EUR per hoorzitting. De mediaanwaarde van deze ramingen bedraagt 5.925 EUR.
- 221 genomen boetebeslissingen, voor een totaalbedrag van 1.626.000 EUR².

Uitsplitsing van de boetebeslissingen na hoorzitting



In vergelijking met 2024 zijn de annulatiebeslissingen met de helft afgenomen. Het aantal beslissingen tot handhaving is daarentegen met ongeveer een derde gestegen; het aantal gevallen waarin de boete volledig werd geschorst³ meer dan vertienvoudigd en het aantal niet-beslissingen is met 40% toegenomen.

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 herhuisvesting. 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** ten laste van het Gewestelijk Solidariteitsfonds;
3. **Rondetafelgesprekken over huisvesting**, waar huurders tools voor het vinden van een woning worden aangereikt.

Bovendien beschikt Brussel Huisvesting sinds 2022 over vijf transitwoningen waar huurders in extreme noodsituaties tijdelijk kunnen worden opgevangen.

In 2025 heeft Brussel Huisvesting via zijn sociale cel **234 nieuwe begeleidingen** verstrekt, zowat hetzelfde aantal als in 2024 (231 begeleidingen).

¹ Artikel 10 van de Brusselse Huisvestingscode

² Bedragen afgerond op duizendtallen in EUR

³ De mogelijkheid die erin bestaat de boete volledig te schorsen, bestaat sinds eind 2024.

F. Beroepen

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

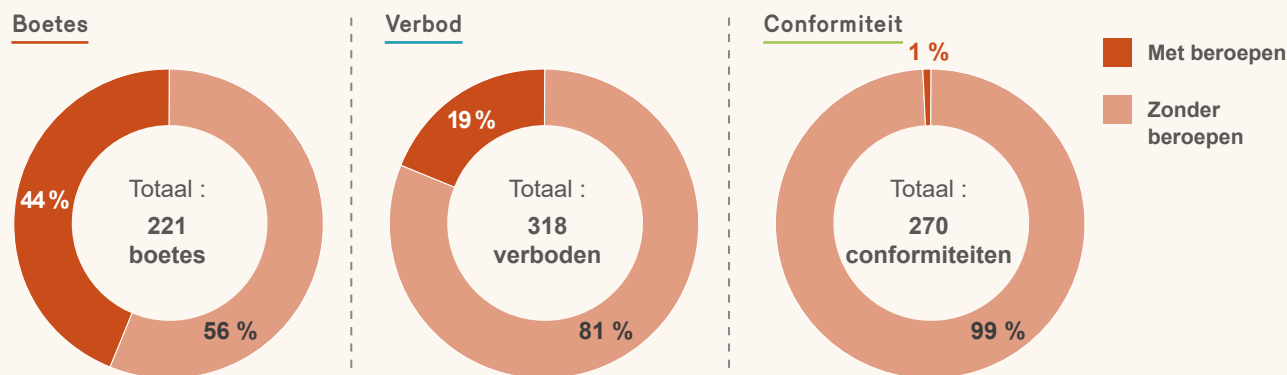
In 2025 heeft Brussel Huisvesting **809 beslissingen** genomen aangaande de controle van de naleving van de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Ze waren als volgt uitgesplitst:

- **Boetes: 221**
- **Verbod: 318**
- **Conformiteit: 270**

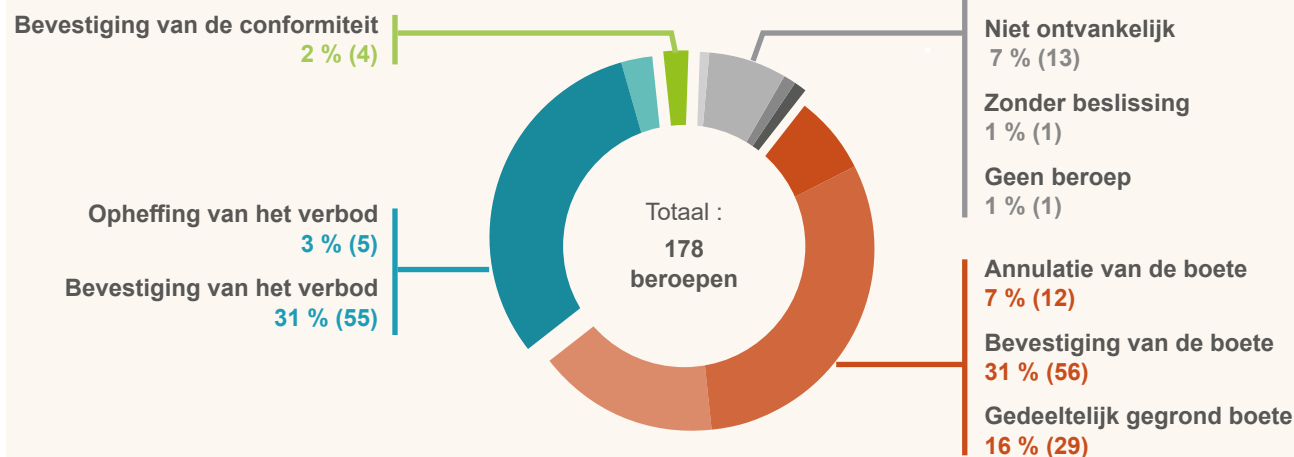
In 2025 waren er 178 beroepen¹ tegen een beslissing aangaande de conformiteit van de woning. Daaronder resulteerden er 12 in een annulatie van de boete (7%), 29 in een herziening van de boete (16%) en 5 in een opheffing van het verhuurverbod (3%).

In vergelijking met 2024 stijgt het aandeel annulaties van de boetes, van 4% in 2024 naar 7% in 2025. Het aantal opheffingen van het verhuurverbod bleef stabiel (2% in 2024 tegen 3% in 2025).

Beroepspercentage per type beslissing:



Soorten uitspraken die naar aanleiding van beroepen worden gedaan:



¹ In 2025 ingediende beroepen kunnen ook dossiers van vóór 2025 betreffen.



1.1.3 Op het voorplan

De infocampagne tot aanmoediging van de installatie van rookmelders in Brusselse woningen

Regelgevende wijzigingen

De verplichting om vanaf 1 januari 2025 rookmelders te installeren in alle woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is ingevoerd via het regeringsbesluit van 28 september 2023 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen¹.

Deze verplichting betrof voorheen enkel woningen op de huurmarkt, maar geldt voortaan voor alle woningen. De regelgeving bepaalt de technische kenmerken van de melders en waar ze moeten worden geplaatst, de gevallen waarin een gecentraliseerd systeem vereist is en de respectieve verplichtingen van eigenaars en huurders. Meer informatie is vindbaar [op het gewestelijke portaal be.brussels](https://be.brussels).

Infocampagne

Om de betrokkenen te begeleiden bij de inwerkingtreding van deze verplichting is op 25 februari 2025 een voorlichtings- en bewustmakingscampagne opgestart, die van maart tot juni 2025 liep, in nauwe samenwerking tussen Brussel Huisvesting en de DBDMH². Voor deze campagne werd alles samen 249.406,77 EUR uitgetrokken, gelijk verdeeld tussen beide partners.

¹ Tekst van het besluit: [Gegevensbank Justel](#)

² Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp

³ [Brochure "Rookmelders redden levens."](#) (uitgegeven door Brussel Huisvesting en de DBDMH)



De campagne was bedoeld om de Brusselaars ertoe aan te zetten rookmelders te installeren, uit te leggen hoe je dit moet doen en hoe regelmatig moet worden nagaan of ze nog correct werken. De campagne mikte zowel op het brede publiek als op specifieke doelgroepen, met name ouderen, eenoudergezinnen en sociaal kwetsbaren, en was dan ook bewust laagdrempelig en zeer herkenbaar.

De communicatie berustte op:

- **Lokale actoren: affiches** (waarop de boodschap "Rookmelders redden levens" stond; ook werd de buitenkant van een MIVB-tram volledig ingepakt, met dezelfde boodschap), verspreiding van een infofolder (via een netwerk van lokale woonpartners) en in de geschreven pers (interview in de BRUZZ).
- **Commerciële kanalen:** sociale media (reclame op

Meta, Instagram, LinkedIn en YouTube), **televisie en digitale televisie** (een publieke portage op BX1 en spotjes op VTM, VTM GO, RTL Play en TF1+), **digitale pers** (artikels op Lesoir.be en Bruzz.be, native advertising op de websites DPG Media (HLN, De Morgen, Humo, 7sur7)), **radiospotjes** (Contact Sud FR, Nostalgie FR, GOLD FM en BX1).

Daarnaast werden nog andere initiatieven genomen, waaronder het bezorgen van brochures aan Brusselse woonactoren en het publiceren van artikels in gemeentebladen. Er was ook een specifieke pagina online geplaatst op de website van Brandweer Brussel (rookmelders.brussels), die vandaag integraal deel uitmaakt van het portaal be.brussels en die praktische informatie en geïllustreerde tips biedt.

Resultaten van de campagne

Met 18 artikels en 6 reportages nam de campagne een geslaagde start in de media¹. De tv-spots waren goed voor meer dan 247.000 exposures²; voor 97% van de exposures werden de spots ook daadwerkelijk bekeken. Op de sociale media heeft de campagne meer dan 1,4 miljoen personen bereikt, met een gemiddelde frequentie van 8,6 exposures per persoon.

Er werd ook een meetbare impact op het gedrag vastgesteld: een aanzienlijke toename van het aantal online zoekopdrachten (het gemiddelde maandelijkse zoekvolume voor het trefwoord "rookmelder" steeg tijdens de campagneperiode van 140 naar 260), een stijging met 205% in het aantal aanvragen om huisbezoeken door de brandweer en een opvallende stijging in de verkoop van rookmelders. Aldus heeft de campagne echt een

gedragswijziging bewerkstelligd. Het WIC, de DGHI en de sensibiliseringsdienst van Brandweer Brussel blijven trouwens klaarstaan voor het inlichten en begeleiden van de burgers.

Controle op de naleving van de desbetreffende wetgeving

Sinds 1 januari 2025 verricht de DGHI controles op basis van het nieuwe besluit. In dit verband werden 1.518 inspecties verricht, waarbij bleek dat 309 situaties niet in orde waren (geen of niet-conforme rookmelders). Woonbouwprojecten worden overigens ter advies voorgelegd aan de DBDMH, die nagaat of de brandveiligheidsmaatregelen toereikend zijn.

- 1 Op 25 februari 2025 georganiseerde persconferentie door Brandweer Brussel
- 2 Onder "contacten" wordt verstaan: het totale aantal exposures van de kijkers aan de uitgezonden spotjes, berekend op basis van de cumulatieve kijkcijfers van alle uitzendingen. Eenzelfde persoon kan dus meermaals meetellen.



1.2

OPSPORING EN BESTRIJDING VAN LEEGSTAANDE WONINGEN



1.2.1 Voorstelling

Wie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest langer dan twaalf opeenvolgende maanden een gebouw – of een deel daarvan – laat leegstaan dat bestemd is voor bewoning, of het gebruikt in strijd met deze bestemming, overtreedt de Brusselse Huisvestingscode. Dit stelt de eigenaar bloot aan een administratieve boete¹.

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

1. Door 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.

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.

Het is op basis van deze controle dat jaarlijks de gewestelijke Inventaris van Leegstaande Woningen wordt opgesteld, die ter beschikking wordt gesteld aan de gemeenten.

2. Door het verlenen van juridische, financiële, administratieve of technische ondersteuning aan openbare beheerders³ (OB'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 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 art. 19/3, 4° van de Huisvestingscode worden "[t]ot bewijs van het tegendeel [...] met name als leegstaand beschouwd: [woningen] waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar."

3 De OB's omvatten de gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeentelijke regies, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest alsook de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (Titel I – Art. 2, § 1, 40° van de Brusselse Huisvestingscode).

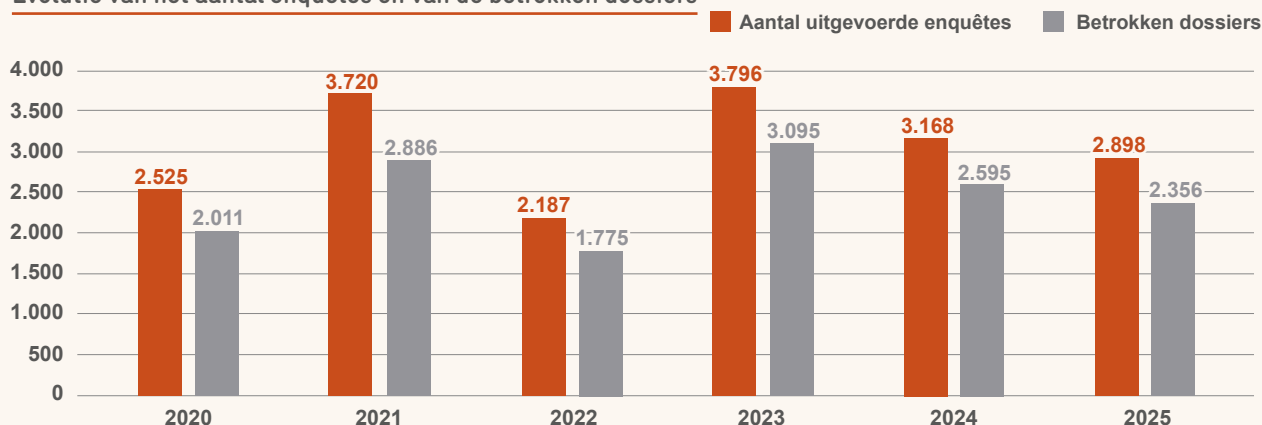
1.2.2 Acties en cijfergegevens

A. Controle van de leegstaande woningen

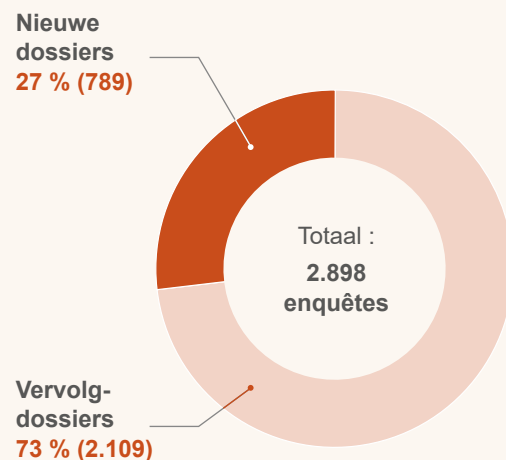
A.1 Inspecties

In 2025: voor 2.356 betrokken dossiers werden er 2.898 inspecties verricht. Hierbij valt op te merken dat één enkel dossier het voorwerp kan zijn van meerdere inspecties. In vergelijking met 2024 werden er in 2025 minder inspecties verricht wegens de inkrimping van het aantal inspecteurs.

Evolutie van het aantal enquêtes en van de betrokken dossiers



Verdeling van het totaal aantal enquêtes



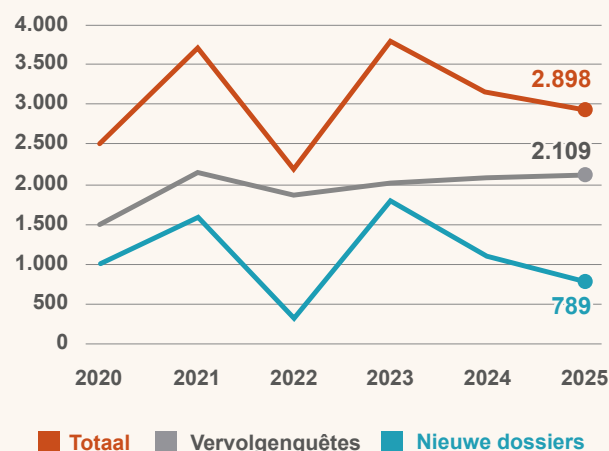
Van de 2.898 inspecties die in 2025 werden verricht, zijn er 2.109 (73%) vervolgonderzoeken.

Vergeleken met 2024 wordt het aandeel vervolgonderzoeken groter (73% in 2025, tegen 65% in 2024).

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

Bovendien moet ook met een beperkt aantal personeelsleden dat de inspecties uitvoert 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

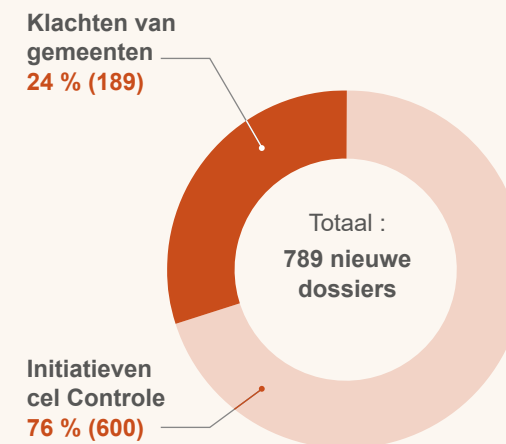


Uit de jaarlijkse evolutie van het aantal inspecties blijkt dat enerzijds het aantal vervolgonderzoeken vrij stabiel is en anderzijds dat het aantal inspecties met betrekking tot nieuwe dossiers sterk samenhangt met het aantal beschikbare inspecteurs bij Brussel Huisvesting. Door de wervingsstop werd het personeel dat afvloeiende niet vervangen, waardoor het aantal inspecteurs binnen het team van 11 naar 7 is teruggevallen. Dit heeft gevolgen voor het volume aan inspecties in nieuwe dossiers.

A.2 Nieuwe dossiers

In 2025 werden er 789 nieuwe dossiers (27% van de verrichte inspecties) geopend.

Oorsprong van de nieuwe dossiers

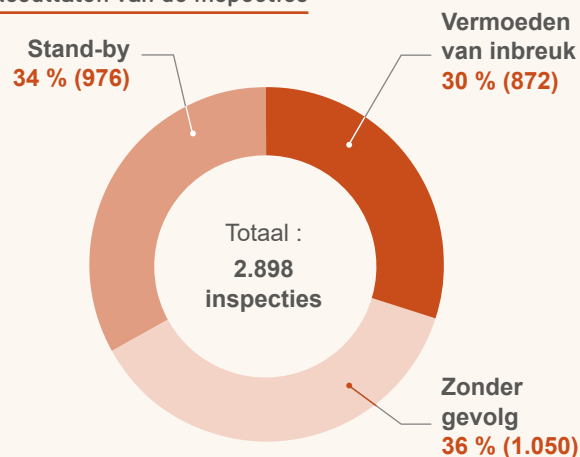


En 2025 werd 24% van de nieuwe inspecties verricht op klacht van een gemeente (189). Het percentage inspecties dat op eigen initiatief werd uitgevoerd, bedraagt 76%.

A.3 Resultaten van de inspecties

- ▶ **36% van de inspecties (1.050) werd “geseponneerd”;** dat betekent dat er geen enkele vermoedelijke inbreuk 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 dossiers in “stand-by” (34%) zijn dossiers (976)** die de inspecteurs later 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 verrichte inspecties (872) leveren een vermoeden van inbreuk op.**

Resultaten van de inspecties

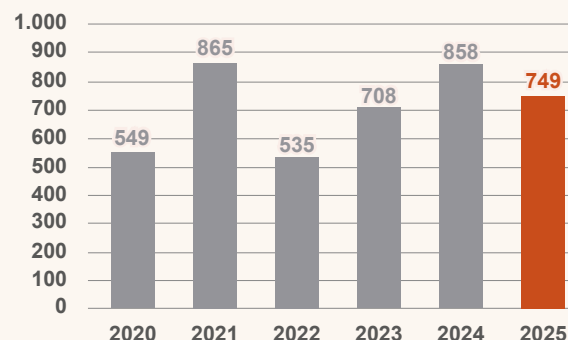


B. Administratieve sancties

B.1 Verwittigingen

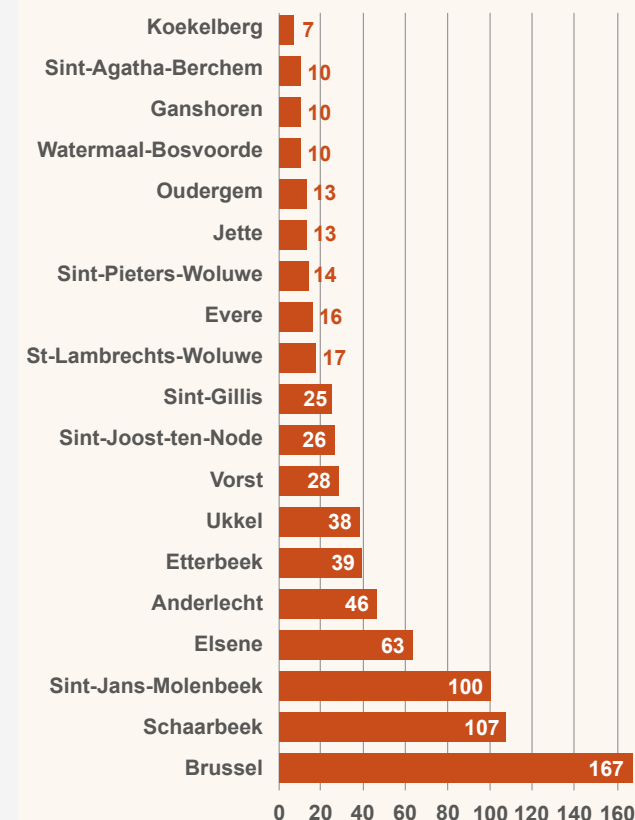
Wanneer het vermoeden dat een woning leegstaat door een inspectie ter plaatse wordt bevestigd, wordt er een waarschuwingsbrief naar de eigenaar gestuurd, die drie maanden tijd heeft om het vermoeden van inbreuk te weerleggen of om de leegstand op geldige wijze te rechtvaardigen.

Evolutie van het aantal verwittigingen



In vergelijking met 2024 is het aantal verwittigingen in 2025 gedaald (-13%). Minder inspecties, dat zorgt ook voor minder verwittigingen.

Uitsplitsing van de verwittigingen volgens gemeente



Het aantal betekende verwittigingen in Schaarbeek en in Brussel is hoger dan in de andere gemeenten omdat beide meer klachten indienen bij Brussel Huisvesting. Bovendien hangt het aantal verrichte inspecties (en de resultaten daarvan) ook af van de oppervlakte van de gemeente en het aantal adressen.

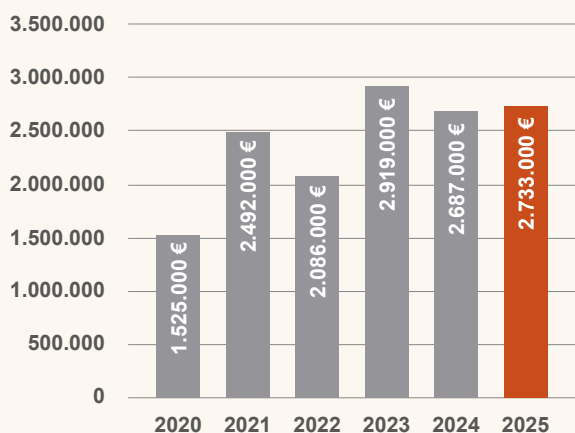
B.3 Boetes

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.

Eigenaars aan wie een boete werd opgelegd (257 in 2025), kunnen een administratief beroep indienen. Na afloop van deze procedure bepaalt de gemachtigde ambtenaar of de boete gegrond is. In 2025 werden er 243 boetes bevestigd, alles samen voor een bedrag van 2.733.000 EUR.

Evolutie van het bedrag van de opgelegde boetes

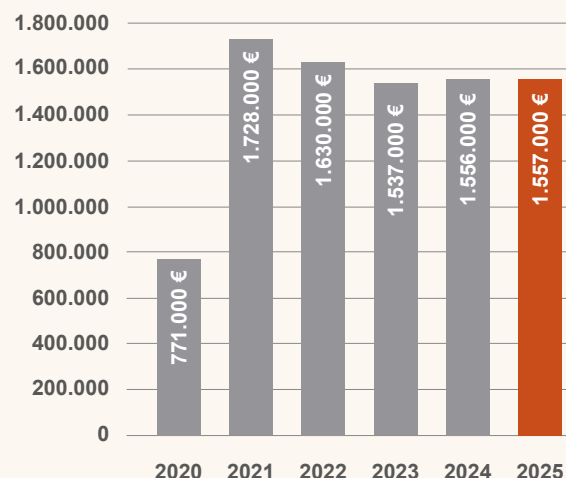
(In €)



In vergelijking met 2024 blijft het totale bedrag aan opgelegde boetes stabiel (2.733.000 EUR in 2025 tegenover 2.687.000 EUR in 2024).

Evolutie van het bedrag van de geïnde boetes

(In €)



In vergelijking met 2024 blijft het totale bedrag aan geïnde boetes stabiel in 2025 (1.557.000 EUR in 2025 tegenover 1.556.000 EUR in 2024).

Het verschil tussen het bedrag aan opgelegde boetes en het bedrag aan geïnde boetes kan worden verklaard door de looptijd van alle verplichtingen die moeten worden nageleefd bij een invorderingsprocedure voor opgelegde boetes (boetes kunnen bijvoorbeeld het voorwerp zijn van een afbetalingsregeling, waardoor een gespreide terugbetaling over een periode van maximaal vijf jaar mogelijk is).

B.2 Afsluiting van procedures

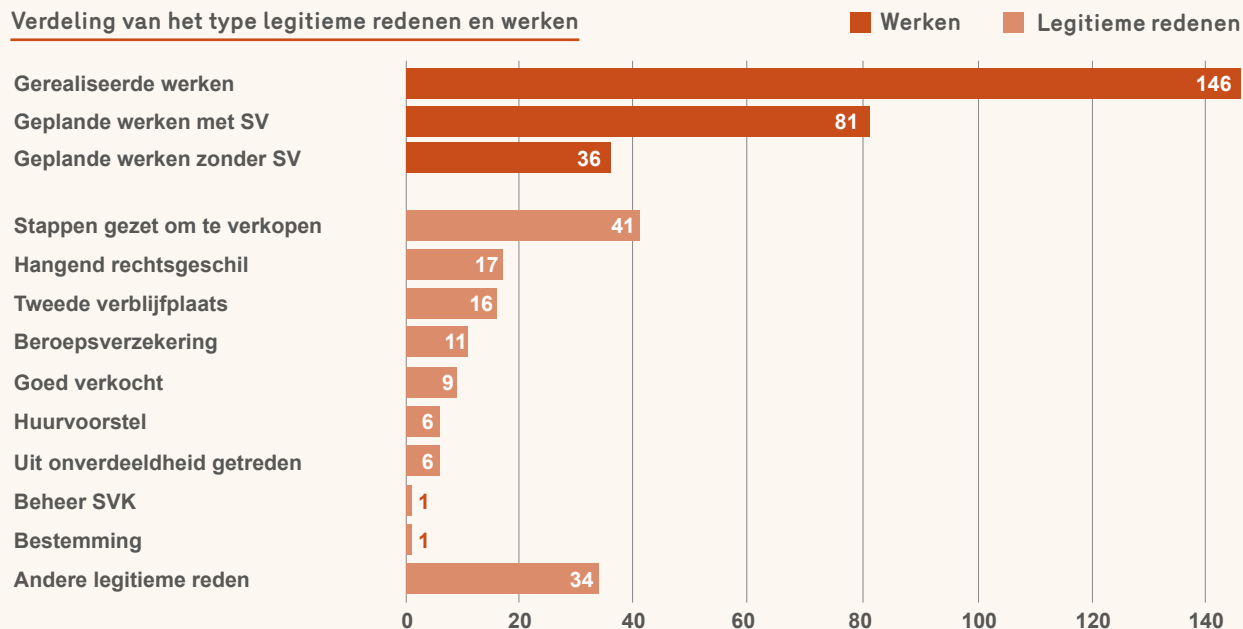
In 2025 heeft Brussel Huisvesting, nadat vermoedens van leegstand bewaarheid werden, 749 verwittigingen naar eigenaars gestuurd, opdat ze het vermoeden van inbreuk kunnen weerleggen of de leegstand op geldige wijze kunnen rechtvaardigen.

In 547 dossiers kon de inbreukprocedure worden stopgezet. De betrokken eigenaars konden immers aantonen dat de leegstand van hun woningen gerechtvaardigd was:



In 2025 heeft de inspecteur in 74% van de gevallen de procedure beëindigd omdat de eigenaar legitieme redenen voor de leegstand kon aanvoeren, of omdat er werkzaamheden gaande waren of gepland stonden.

Verdeling van het type legitieme 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.

- 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 heeft een kantoorbestemming),
 - 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).

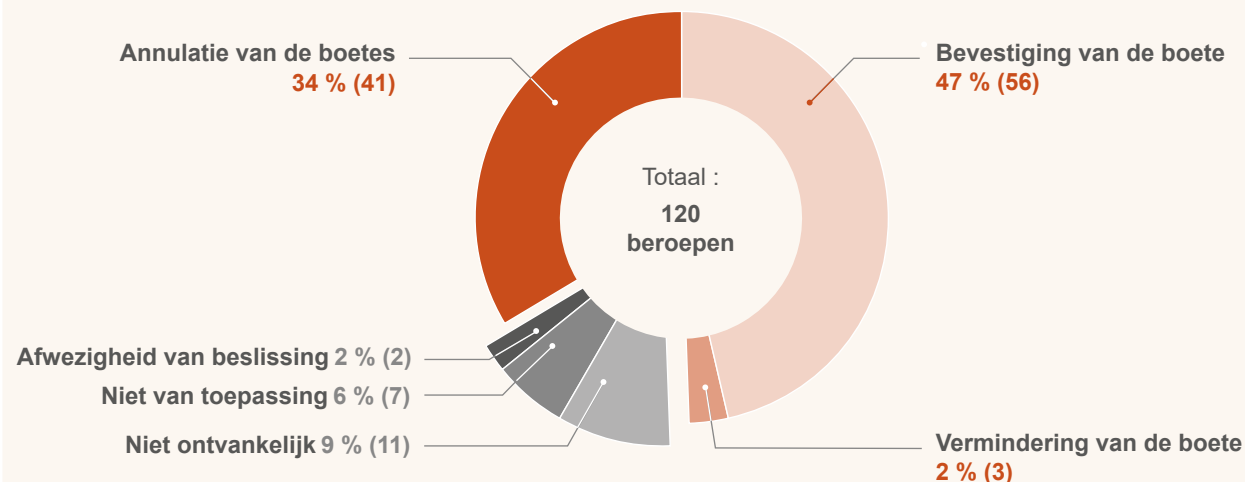
B.4 Beroepen

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

In 2025 beliep het aantal betekende boetes 257.



Soorten uitspraken die naar aanleiding van beroepen worden gedaan:



In 2025 waren er 120 beroepen tegen een boetebeslissing. Van die beroepen leidden er 41 tot een annulatie van de boete (34%) en 3 tot een vermindering van de boete (2%) (bijvoorbeeld wanneer bewoning van een verdieping in een pand met meerdere woningen wordt bewezen, of wanneer er een fout is gemaakt bij het opmeten van de gevel, enz.). 56 boetes (47%) werden bevestigd.

In vergelijking met 2024 bleef het aandeel geannuleerde boetes stabiel (34% in 2024 en 2025). Hetzelfde geldt voor het aandeel bevestigde boetes (50% in 2024 tegen 47% in 2025).

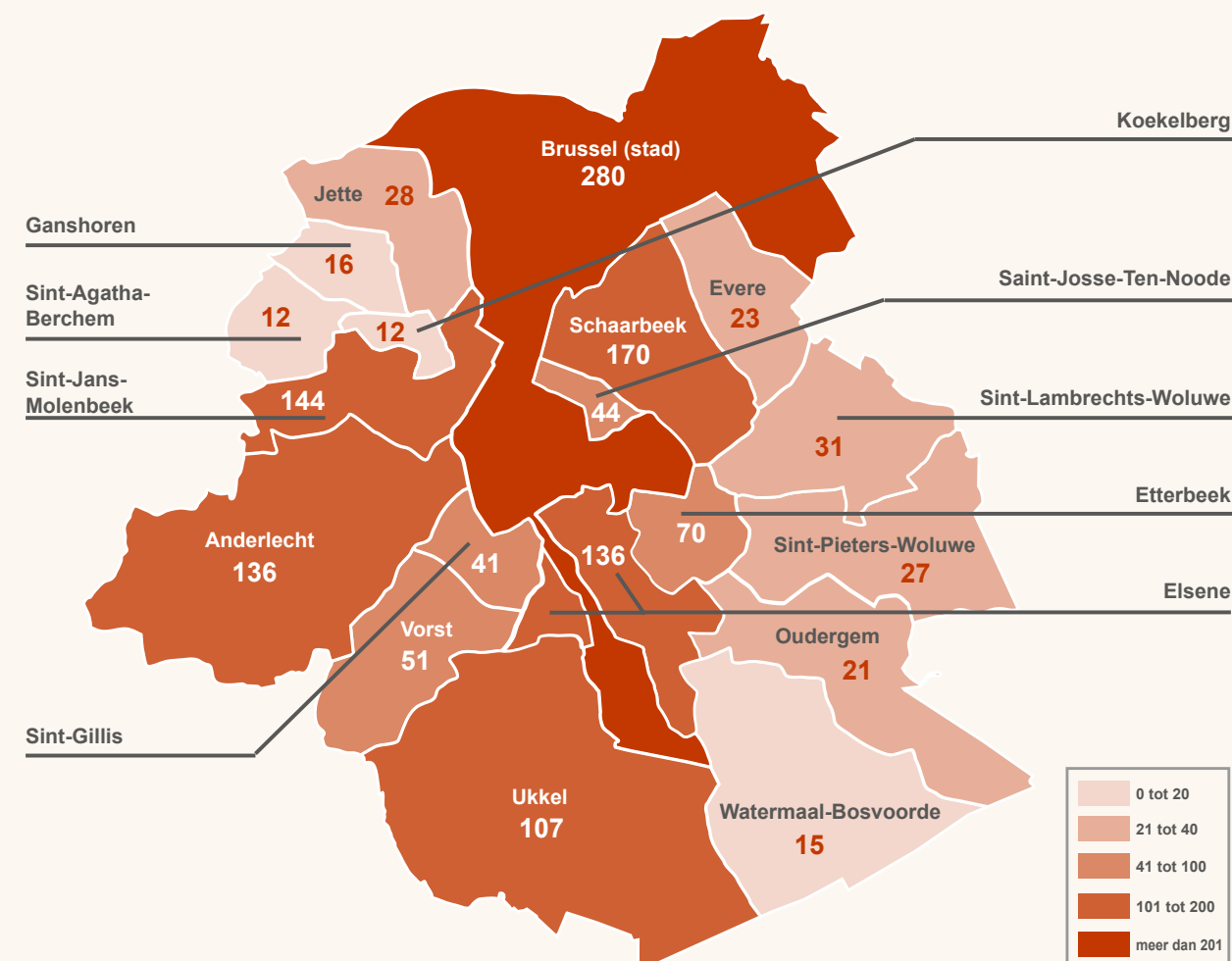
C. Inventaris van leegstaande woningen

Sinds begin 2023 kan elke gemeente voor haar eigen grondgebied online de lijst met leegstaande woningen 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 2025 waren er 1.364 leegstaande woningen in de lijst opgenomen. 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 beheerders (OB's) 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, 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 in het kader van de ordonnantie inzake het openbaar beheersrecht

In het kader van zijn steunmaatregelen voor openbarebeheersinstellingen heeft Brussel Huisvesting in 2025 de focus gelegd op 15 nieuwe adressen waarvoor een openbare beheerder een eerste verzoek tot bezoek had ingediend; het gaat in totaal om 32 woningen.

Bezoeken aan leegstaande woningen

► Bezoekverzoeken van OB's

In 2025 hebben de OB's 25 aanvragen ingediend om leegstaande of ongezond verklaarde woningen te kunnen bezoeken. Daaronder waren er 15 eerste bezoeksopgaven, en 10 tweede opgaven. In vergelijking met 2024 wordt er een forse daling

vastgesteld van het aantal bezoeken aan leegstaande woningen vastgesteld; er waren 50% minder aanvragen vanuit de OB's.

In de loop van het jaar kwamen er slechts vier nieuwe adressen bij op basis van een door een plaatselijk bestuur op gang gebrachte procedure: twee op vraag van het OCMW van Sint-Gillis, en twee op vraag van de gemeente Etterbeek. Deze evolutie valt in het bijzonder te verklaren doordat samen met het stopzetten van de subsidie op basis van het NVH, ook de gemeentelijke huisvestingsreferenten verdwenen zijn, waardoor de plaatselijke besturen minder geneigd zijn het OBR ten uitvoer te leggen.

► Door Brussel Huisvesting ondernomen bezoeksopgaven¹

In 2025 heeft Brussel Huisvesting 20 bezoeksopgaven ondernomen, tegen 35 in 2024, een vermindering met 43% dus. Van deze opgaven werden er 10 als eerste bezoeken gepland, waarvan er 3 daadwerkelijk plaatsvonden, terwijl 10 tweede opgaven leidden tot 8 daadwerkelijke bezoeken.

► Bezoeken uitgevoerd door Brussel Huisvesting

Alles samen heeft Brussel Huisvesting 14 huisbezoeken gebracht in 2025. Dit cijfer staat voor een vermindering met 46% in vergelijking met het voorgaande jaar.

Voortzetten van de procedures

- Eén voorstel van inbeheername werd naar de eigenaar van een leegstaand goed verzonden;

- Twee verzonden ingebrekestellingen;
- Eén verzonden betekening van inbeheername.

Technische studies

► **Realisatie van 10 voorstudies** ter ondersteuning van de OB's: opstellen van een bezoekverslag, indien nodig plattegronden van de huidige situatie, schetsen en een eerste kostenraming van de actie.

► **Realisatie van 9 volledige studies** ter ondersteuning van de OB's: opstellen van plattegronden voor de vooropgestelde situatie alsook van een gedetailleerde volledige opmeting.

Afsluitingen van dossiers

Voor 11 adressen is de procedure tot activering van het OBR afgesloten. De voornaamste redenen voor het afsluiten van de dossiers zijn:

Verdeling van de redenen voor het afsluiten van dossiers

Verkoop	5
Te hoog OBR-budget	2
Verhuur	1
Bewoning	1
Lopende werkzaamheden	1
Andere	1

¹ In samenwerking met de Gewestelijke Grondregie.

D.2 Acties voor het beëindigen van leegstand

Op basis van deze regeling kan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, in kortgeding, 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 is dit middel blijven aangrijpen, zodat er in 2025 twee nieuwe dossiers aan onze advocaten bezorgd zijn.

Voor het geheel van de lopende dossiers zijn in 2025 de volgende initiatieven ondernomen:

- **2 ingebrekestellingen** (voorafgaand aan het verzoekschrift bij de rechtbank) werden aan eigenaars bezorgd;
- **3 verzoekschriften** werden ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg;
- **4 beschikkingen** van de rechtbank van eerste aanleg werden verkregen, tot stopzetting van de leegstand van het goed;
 - ▶ 4 maanden om de leegstand te beëindigen, met dwangsommen van 200 EUR per dag, met een maximumbedrag van 200.000 EUR,
 - ▶ 9 maanden op het appartement te verkopen,
 - ▶ 6 maanden om een aannemingsovereenkomst te ondertekenen of een stedenbouwkundige

vergunning aan te vragen, in combinatie met andere uitvoeringstermijnen, met dwangsommen van 200 EUR per dag, met een maximumbedrag van 100.000 EUR,

- ▶ 3 maanden om de leegstand te beëindigen, met dwangsommen van 400 EUR per dag.
- **Een onroerend beslag** dat werd gelegd voor het invorderen van de op grond van één van de in 2023 gevelde beschikkingen verschuldigde dwangsommen;
- **Een in openbare verkoop verkocht** appartement in het kader van een onroerend beslag dat werd gelegd voor het invorderen van de op grond van één van de in 2023 gevelde beschikkingen niet-betaalde dwangsommen.

D.3 Onbeheerde nalatenschappen

De inspecteurs van Brussel Huisvesting hebben regelmatig van doen 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 2025 heeft Brussel Huisvesting een reeks acties voortgezet om eventuele erfgenamen op te sporen of de federale staat toe te laten het betreffende pand in bezit te

nemen, teneinde het te renoveren en weer op de huurmarkt te brengen:

- **Indiening van 3 verzoekschriften** bij de familierechtbank ter aanstelling van een curator voor een onbeheerde nalatenschap.
- **Afsluiting van 9 dossiers** om de volgende redenen:
 - ▶ Aanstelling van een curator naar aanleiding van een verzoekschrift dat bij de familierechtbank is ingediend door Brussel Huisvesting: 2 dossiers
 - ▶ Aanstelling van een curator naar aanleiding van een verzoekschrift dat bij de familierechtbank is ingediend door een derde: 5 dossiers
 - ▶ Het betreft geen onbeheerde nalatenschap: 2 dossiers



Meer informatie is te vinden op de pagina

[Leegstaande woningen](#), op het gewestelijke portaal be.brussels.

1.2.3 Op het voorplan

Raamovereenkomst “opdracht voor werken”

In het kader van de openbare inbeheername van een woning kan het gebeuren dat openbare beheerders werkzaamheden moeten uitvoeren alvorens de woning te kunnen verhuren.

Om het gebruik van het openbaar beheersrecht aan te moedigen en de uitvoering ervan te vergemakkelijken, beschikt Brussel Huisvesting sinds 2025 over een raamovereenkomst voor werken, waarop elke betrokken openbare beheerder kan terugvallen. Op 1 juni 2023 heeft de regering haar goedkeuring gegeven aan de aanbesteding van het „raamcontract“, dat op 2 juni 2023 op e-Procurement is gepubliceerd. De gunning van de opdracht aan twee bouw- en renovatieondernemingen werd op 16 mei 2025 betekend.

De betrokken actoren zijn de gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeentelijke regies, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, overeenkomstig artikel 2, § 1, 40° van de Brusselse Huisvestingscode.

Dankzij deze raamovereenkomst zullen openbare beheerders veel tijd besparen en minder stappen moeten ondernemen bij de uitvoering van de werken. Ze hoeven niet langer voor elk project een overheidsopdracht uit te schrijven, maar kunnen meteen een beroep doen op de opdrachtnemers.

Brussel Huisvesting fungeert dus als aankoopcentrale voor de openbare beheerders. Aldus zal deze raamovereenkomst de betrokken actoren toelaten sneller met de werken

te beginnen bij de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht. Het is de bedoeling dat ook de rehabilitatiecel kan gebruikmaken van de raamovereenkomst voor de eigen projecten op basis van het openbaar beheersrecht.



1.3

FINANCIËLE STEUN AAN HUURDERS EN VERHUURDERS



1.3.1 Voorstelling

Brussel Huisvesting bevordert de toegang tot behoorlijke huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door financiële steun te verlenen aan huurders met een laag inkomen die aan de toekenningsvoorwaarden voldoen. Drie soorten financiële steun kunnen 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 winterstop ingevoerd die de uithuiszetting van huurders tussen 1 november en 15 maart verbiedt.

Indien de huurder zijn huur tijdens deze winterperiode niet betaalt, mag de verhuurder bij Brussel Huisvesting een vergoeding aanvragen ter dekking van zijn financieel nadeel.

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

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

³ Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en 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.

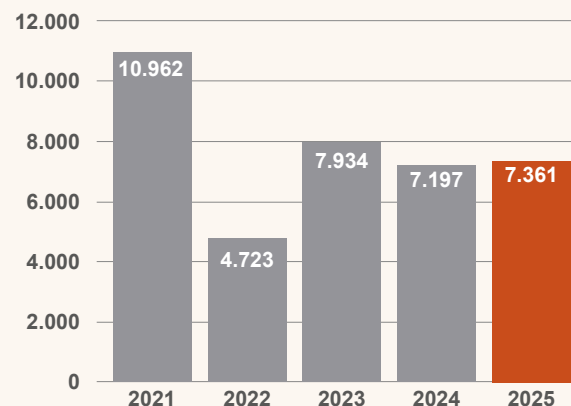
1.3.2 Acties en cijfergegevens

A. Huurtoelage

Deze toelage is bestemd voor Brusselaars met een laag inkomen, die huurder zijn op de

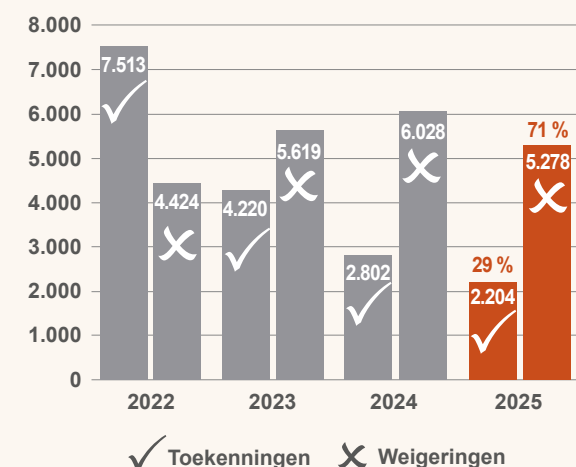
privémarkt, en die ingeschreven zijn als kandidaat-huurders op de wachtlijst voor sociale woningen.

Evolutie van het aantal aanvragen voor toekenning van de huurtoelage



In 2025 zijn er 7.361 nieuwe aanvragen voor een huurtoelage ingediend bij Brussel Huisvesting. In vergelijking met 2024 (7.197 aanvragen) kunnen we dus spreken van een lichte stijging van het aantal aangevraagde huurtoelagen.

Evolutie van de beslissingen aangaande de aanvragen tot toekenning van de huurtoelage (per type beslissing)¹



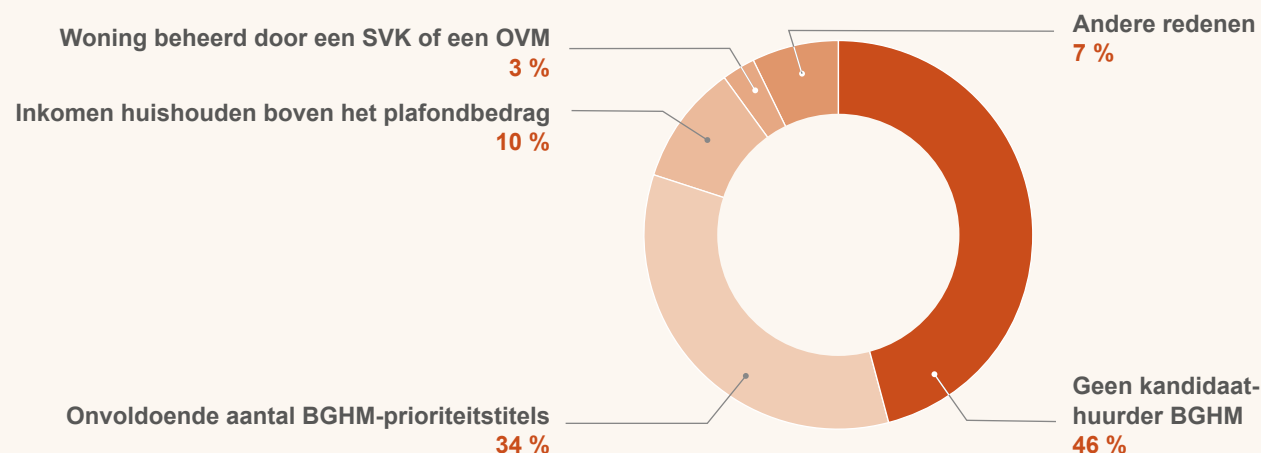
In 2025 werden 2.204 huurtoelagen toegekend en 5.278 aanvragen dienaangaande geweigerd. In vergelijking met 2024 stellen we een daling vast in het aantal afgewezen aanvragen voor een huurtoelage (5.278 tegenover 6.028 in 2024) en een daling in het aantal toegekende huurtoelagen (2.204 tegenover 2.802 in 2024).

Dit is te verklaren door de continue inkorting van de behandelingstijd van een aanvraag in de periode 2024-2025.

Dankzij deze verkorting van de behandelingstijd van de aanvragen is het aantal in 2024 ingediende aanvragen dat in 2025 nog moest worden behandeld, gedaald ten opzichte van het aantal in 2023 ingediende aanvragen dat in 2024 moest worden behandeld.

¹ De in 2025 genomen beslissingen tot toekenning of weigering hebben ook betrekking op een aantal dossiers die in 2024 zijn ingediend.

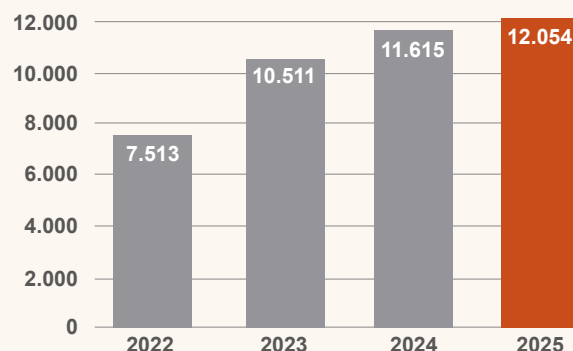
Redenen voor de afwijzing van aanvragen van de huurtoelage



In 2025 laten de redenen voor weigering van de aanvragen voor huurtoelage de volgende opdeling zien: 46% van de weigeringen had te maken met het ontbreken van een inschrijving als huurkandidaat bij de BGHM, 34% met een onvoldoende aantal prioriteitspunten, 10% met een gezinsinkomen dat de toegestane drempels overschrijdt; 3% betrof woningen die door SVK's of OVM's worden beheerd, en 7% andere weigeringsgronden.

In vergelijking met voorgaande jaren zijn er geen significante evoluties vastgesteld wat betreft de redenen voor weigering van aanvragen voor huursubsidie. Deze redenen komen overeen met die van de voorgaande jaren.

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



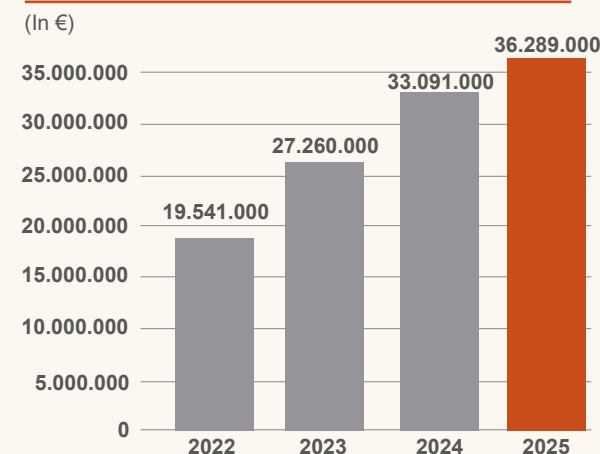
Sinds de inwerkingtreding van de huurtoelage zijn op 31 december 2025 38.137 huurtoelagedossiers behandeld. De uitsplitsing ervan ziet er als volgt uit:

- ✓ **16.741 toekenningsbeslissingen, waaronder:**
- 12.054 dossiers in betaling.
 - 4.287 dossiers afgesloten¹.
 - 400 dossiers geschorst² of in statuswijziging³.

✗ **21.396 weigeringsbeslissingen**

Het **totale bedrag** aan huurtoelagen dat in 2025 is uitgekeerd, beloopt **36.289.000 EUR**.

Evolutie van het jaarlijkse budget voor betalingen



1 Bijvoorbeeld: de begunstigde heeft een sociale woning gekregen, is eigenaar geworden of heeft Brussel verlaten

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

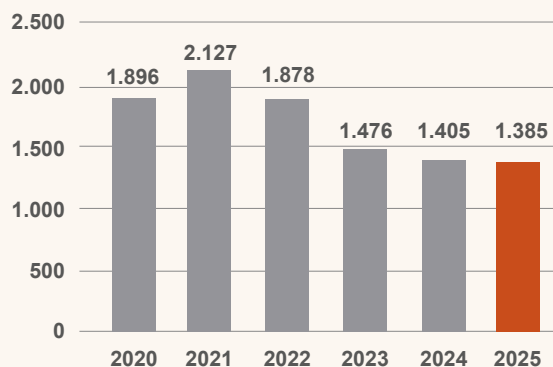
3 Bijvoorbeeld: er is een administratieve behandeling van een verhuizing lopende na de toekenning van de toelage

B. Herhuisvestingstoelage

De herhuisvestingstoelage wordt toegekend aan personen die dakloos waren of die een woning verlaten die ongeschikt wordt bevonden

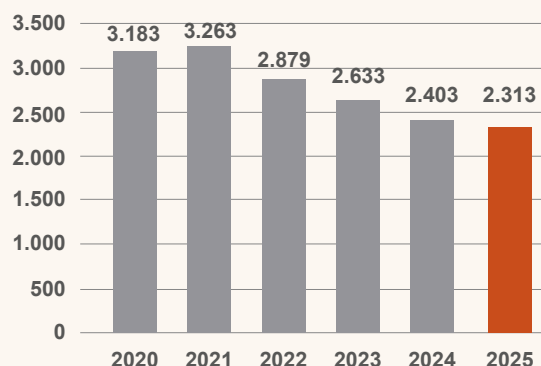
Voordat de herhuisvestingstoelage wordt toegekend, brengt de cel Inspectie-Herhuisvesting van Brussel Huisvesting enerzijds een bezoek aan de nieuwe huurwoning van de aanvrager, om na te gaan of die geschikt is, en anderzijds aan de verlaten woning, om te controleren of die echt ongeschikt is.

Evolutie van het aantal aanvragen voor toekenning van de herhuisvestingstoelage



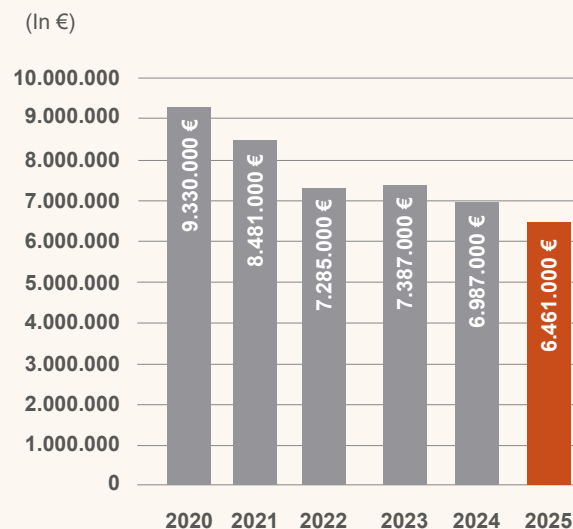
Tussen 2024 en 2025 is het aantal aanvragen met 6% verminderd. Deze gestage daling sinds 2021 (-35%) kan worden verklaard door het succes van de huurtoelage (van kracht sinds 1 oktober 2021), die de vruchten plukt van een vereenvoudigde administratieve toekenningsprocedure.

Evolutie van de dossiers in uitbetaling (aantal jaarlijkse begunstigden)



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 jaarlijks voor de betalingen uitgetrokken bedragen



In 2025 werden herhuisvestingstoelagen uitgekeerd voor alles samen 6.461.000 EUR.

1 Dat wil zeggen ongezonder, overbevolkt of niet aangepast aan een handicap.

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

Wanneer een woning wegens de ongezonde staat ervan niet meer mag worden verhuurd, kunnen de bewoners die gedwongen zijn haar te verlaten, aanspraak maken op een financiële tegemoetkoming om de verhuis- of installatiekosten en de huur van hun nieuwe woning gedeeltelijk te dekken.

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 2025 zijn er **97 financiële tegemoetkomingen** toegekend, waaronder:

- **50 steuntoekenningen, enkel voor verhuizing;**
- **47 steuntoekenningen voor verhuizing; in combinatie met een tegemoetkoming voor een deel van de nieuwe huur.**

In vergelijking met 2024 stellen we een stijging vast met 26% in het aantal toegekende nieuwe financiële tegemoetkomingen (97 tegemoetkomingen in 2025, tegen 77 in 2024).

Deze groei is voornamelijk het gevolg van een stijging met meer dan 70% van het aantal tegemoetkomingen die enkel het verhuizen betreffen (50 in 2025, tegen 29 in 2024). Daarentegen blijft het aantal tegemoetkomingen in de verhuizingskosten in combinatie met steun voor de nieuwe huurprijs stabiel (47 in 2025 en 48 in 2024). Meer informatie is te vinden op de pagina [Financiële Steun](#), op het gewestelijke portaal be.brussels.

D. Winterstopvergoeding

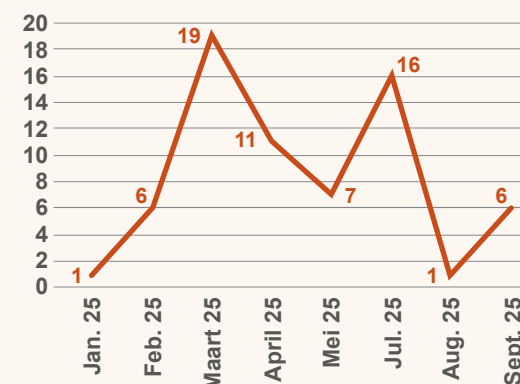
De ordonnantie van 22 juni 2023² heeft aan de Brusselse Huisvestingscode nieuwe regels toegevoegd met betrekking tot gerechtelijke uitzettingen. Die heeft in het bijzonder een winterstop ingevoerd die de uithuiszetting van huurders verbiedt tussen 1 november en 15 maart, behalve indien de rechter uitdrukkelijk een 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, mag de verhuurder aan Brussel Huisvesting een vergoeding vragen om zijn schade te dekken.

D.1. Vergoedingsaanvragen

Voor de winter van 2024-2025 heeft Brussel Huisvesting **67 vergoedingsaanvragen** ontvangen, uit alle gerechtelijke kantons van Brussel. De aanvragen piekten duidelijk in de loop van de maand maart, toen de winterstop afliep.

Aantal aanvragen per maand tussen januari en september 2025



In vergelijking met de aanvragen die voor de winter van 2023-2024 zijn ingediend (103 aanvragen), is er voor de winter van 2024-2025 **een daling met 39% in het aantal aanvragen** vastgesteld.

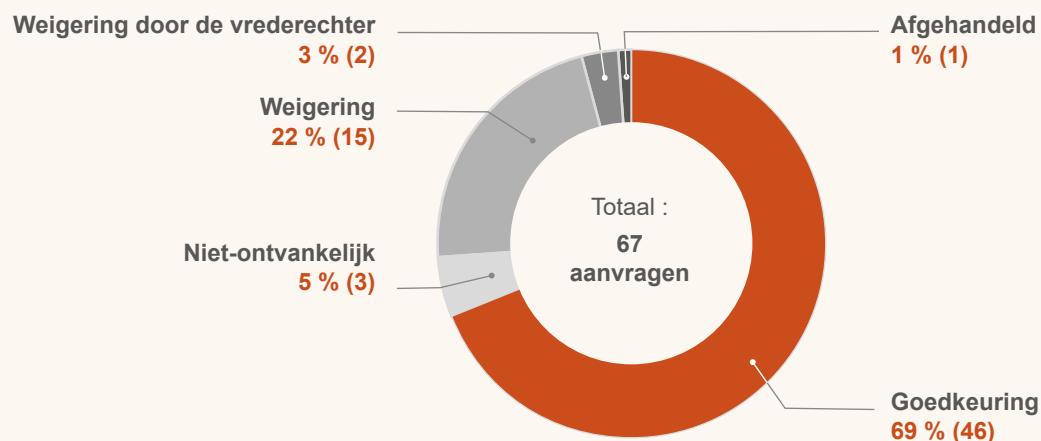
¹ Het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit is een door artikel 11 van de Brusselse Huisvestingscode opgericht begrotingsfonds. Het wordt beheerd door Brussel Huisvesting en voorziet in de specifieke toewijzing van bepaalde ontvangsten die verband houden met de conformiteitscontrole van woningen.

² Ordonnantie tot 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.

³ Art. 233duodecies Winterstop - § 1.

D.2. Beslissingen

Uitsplitsing van de dossiers per type beslissing



In 2025 werden van de 67 aanvragen 46 dossiers die aan de wettelijke en reglementaire voorwaarden voldeden, afgesloten met de uitkering van een vergoeding.

In vergelijking met de winter van 2023-2024 is het percentage dossiers gestegen waarvoor een vergoeding is toegekend, van 51% in 2023-2024 naar 69% in 2024-2025. Het percentage geweigerde dossiers is dan weer gedaald, van 43% in 2023-2024 tot 25% in 2024-2025.

Het heeft er alle schijn van dat de betrokken huurders de maatregel intussen goed kennen.

Voornaamste redenen voor weigering van de vergoedingsaanvraag:

- De uithuiszetting werd toegestaan vóór 15 augustus of werd pas toegestaan na 15 maart;
- De rechter heeft uitdrukkelijk toestemming gegeven voor de uithuiszetting van de huurder, niettegenstaande de winterstop, waarbij hij het winterverbod terzijde schoof wegens de vermeende ongrondwettigheid ervan (2 dossiers);
- Het voorgelegde vonnis heeft de huurovereenkomst niet beëindigd en geen uithuiszetting van de huurder gelast (1 dossier).

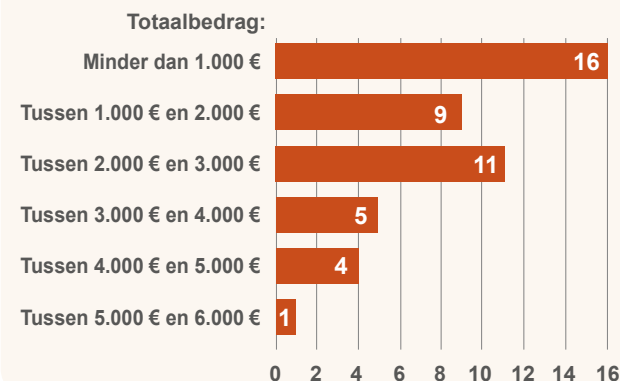
D.3. Bedragen van de uitbetaalde vergoedingen en de daarbij gedekte periode

Bedrag van de verleende vergoedingen

Het totale bedrag aan vergoedingen dat voor de 46 aanvaarde aanvragen is uitbetaald, beloopt 89.719,44 EUR, wat neerkomt op een gemiddeld bedrag van 1.950 EUR (en een mediaanbedrag van 1.723 EUR).

De uitsplitsing van de dossiers afhankelijk van het totale uitgekeerde bedrag (in schijven van 1.000 EUR) ziet er als volgt uit:

Aantal dossiers per totaal uitgekeerd bedrag



Dekkingsperiode van de vergoeding

De winterstopperiode van 1 november tot 15 maart telde 135 dagen. Voor alle 46 aanvaarde dossiers bedraagt de gemiddelde vergoedingsduur 65 dagen per dossier (de mediane vergoedingsduur is 62,5 dagen). De kortste duur is 2 dagen en de langste duur is de maximale duur van de in aanmerking komende periode, namelijk 135 dagen (dit was het geval in 3 dossiers).

E. Beroepen

Personen van wie de aanvraag voor een huurtoelage of herhuisvestingstoelage is verworpen, hebben het recht om bij de gemachtigde ambtenaar beroep in te stellen tegen de beslissing van Brussel Huisvesting.

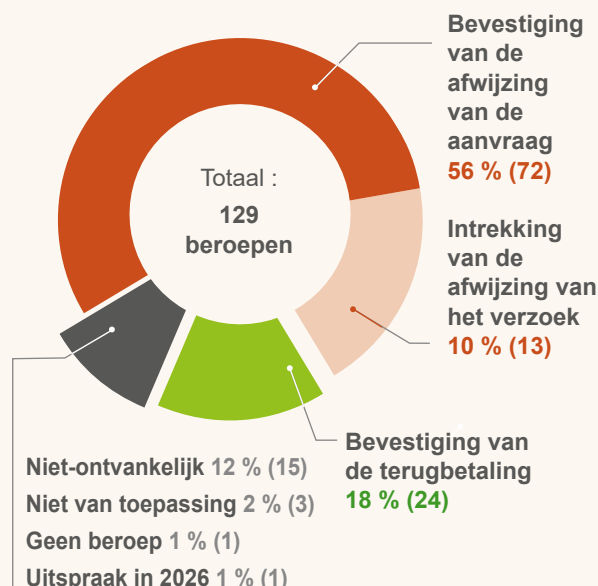
De betrokken personen zijn gerechtigd om tegen beslissingen door Brussel Huisvesting, die een vergoedingsaanvraag in het kader van de winterstop weigert, beroep aan te tekenen bij de hoven en rechtbanken.

E.1. Huurtoelage

In 2025 heeft Brussel Huisvesting 8.911 beslissingen genomen rond de huurtoelage. Ze waren als volgt uitgesplitst:

- Weigeringen van de aanvragen: 5.278
- Toekenningen van de huurtoelage: 2.204
- Terugbetalingen: 1.429

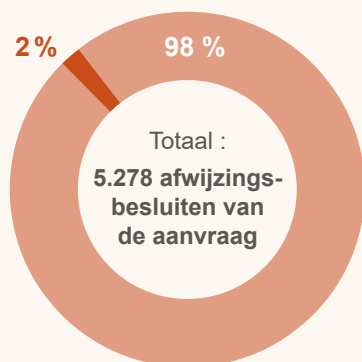
Soort beslissingen naar aanleiding van beroepen:



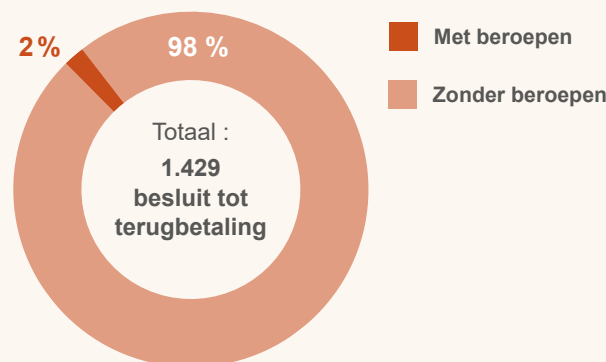
Van de alles samen 129 beroepen die in 2025 werden ingesteld, leidden er 13 tot een annulatie van de beslissing van Brussel Huisvesting, wat neerkomt op 10% van de ingestelde beroepen.

In vergelijking met 2024 daalt het aandeel geannuleerde weigeringsbeslissingen inzake de toekenningaanvraag van 15% in 2024 naar 10% in 2025.

Percentage beroepen tegen de afwijzingsbeslissing

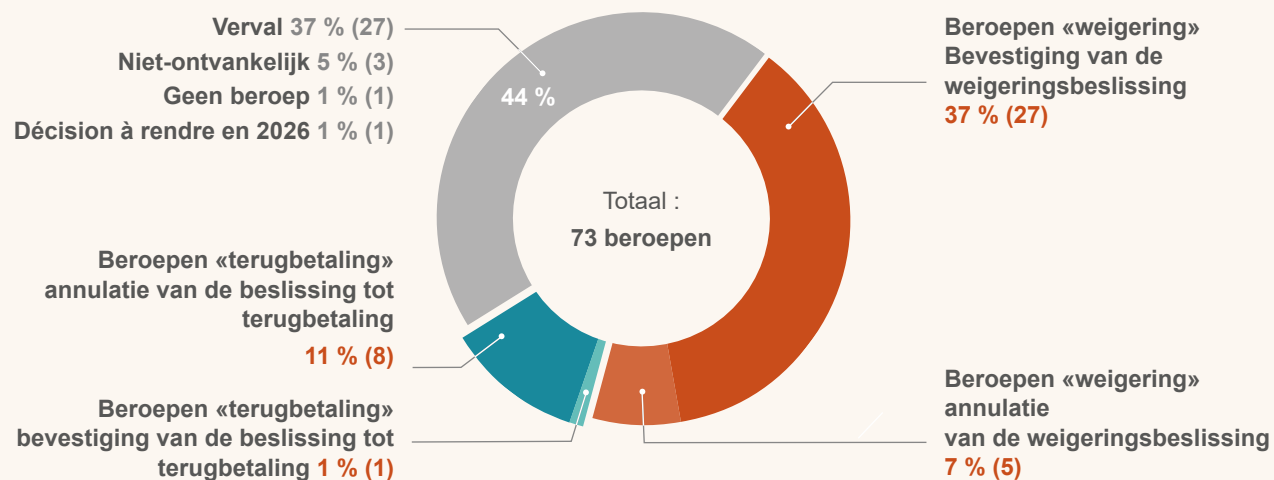


Percentage beroepen tegen de terugbetalingsbeslissing



E.2. Herhuisvestingstoelage

Soort beslissingen naar aanleiding van beroepen:



Van de alles samen 73 beroepen die in 2025 werden ingesteld, heeft de gemachtigde ambtenaar in 2025 over 71 een beslissing genomen; 5 beroepen leidden tot de annulatie van de weigeringsbeslissing inzake de toekenningsaanvraag (7%) en 8 beroepen leidden tot de annulatie van de beslissing tot terugbetaling (11%).

In 2025 daalt het aandeel geannuleerde weigeringsbeslissingen inzake de toekenningsaanvraag fors, van 14% in 2024 naar 7% in 2025.

E.3. Winterstop

In 2025 werd er één enkel beroepsdossier ingediend. De zaak is echter door de rechter uitgesteld omdat de partij niet is komen opdagen.



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 het gewestelijke portaal [be.brussels](#).

1.3.3 Op het voorplan

A. De implementatie van de begeleidingstoelage voor herhuisvesting

Om de regeling rond de herhuisvestingstoelage doeltreffender te maken, is die op verzoek van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering onderzocht door Brussel Huisvesting. Deze analyse heeft ertoe geleid dat het bestuur meerdere scenario's heeft voorgesteld. Op deze basis heeft de regering besloten de maatregel te herzien; het concrete resultaat van deze herziening was de invoering van de nieuwe begeleidingstoelage voor herhuisvesting.

De nodige wetswijzigingen ([zie 1.6.1 Uitwerken en aanpassen van de wetgeving](#)) zijn in de loop van 2025 opgesteld.

De configuratie van de IT-tool voor het beheer is in de eerste helft van 2025 gerealiseerd.



A.1. Begunstigden

Deze toelage is bedoeld voor huishoudens die in de afgelopen 6 maanden zijn verhuisd naar een nieuwe woning in Brussel, ten gevolge van een van de volgende drie crisissituaties:

- **Niet langer dakloos zijn** (een vestigingspremie van het OCMW hebben ontvangen of begeleiding hebben gekregen van een erkende instelling voor daklozenopvang).
- **Slachtoffer van geweld** (in een erkend opvangcentrum hebben verbleven of begeleid worden door een erkende dienst voor slachtofferhulp in geval van huiselijk geweld of voor begeleiding van minderjarigen die in moeilijkheden of in gevaar verkeren).
- **Voormalige ongezonde woning** (in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) waarop een verhuurverbod rust op beslissing van de DGHI of de burgemeester.

Om in aanmerking te komen, moet het huishouden bovendien een jaarinkomen hebben van maximaal 28.100,75 EUR en moet men als kandidaat-huurder ingeschreven zijn bij een OVM (Openbare Vastgoedmaatschappij).

Daarnaast gelden ook nog andere toekenningsvoorwaarden m.b.t. de aanvrager en de huidige woning.

A.2. Bestemming, bedrag en duur

De begeleidingstoelage voor herhuisvesting heeft twee onderdelen:

1. **Steun voor de verhuizing:** Het betreft een eenmalig forfaitair bedrag waarvan het basisbedrag 952,30 EUR belooft, vermeerderd met 95,23 EUR per kind ten laste.
2. **De tegemoetkoming in het huurgeld:** Het gaat om een maandelijks bedrag dat gedurende ten hoogste drie jaar wordt uitbetaald; het basisbedrag ervan (190,46 EUR of 142,85 EUR per maand) varieert naargelang de inkomens, met een toeslag per kind (tot 47,62 EUR per kind voor eenoudergezinnen).

Sinds 1 januari 2026 vervangt de begeleidingstoelage voor herhuisvesting de herhuisvestingstoelage.



Voor meer informatie over deze toelage, raadpleeg de pagina's [Begeleidingstoelage voor herhuisvesting](#), op het gewestelijke portaal [be.brussels](#).

1 De begeleidingstoelage voor herhuisvesting is ingevoerd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022

2 De door Brussel Huisvesting herziene herhuisvestingstoelage werd ingevoerd door het 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. Artikel 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 november 2025 tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting heeft de datum van inwerkingtreding van de nieuwe regeling vastgelegd op 1 januari 2026.

B. Het arrest van het Grondwettelijk Hof over de winterstop

B.1. Context

Bij ordonnantie van 22 juni 2023¹, die op 31 augustus 2023 in werking is getreden, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de uithuiszettingsprocedure herzien en in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen:

- Een uithuiszettingsverbod van 1 november tot en met 15 maart (winterstop), waarvan de rechter in vier gevallen kan afwijken:
 - ▶ daadwerkelijke herhuisvesting van de huurder,
 - ▶ ernstig gevaar of ongezonde woning,
 - ▶ gevaarlijk gedrag van de huurder,
 - ▶ de verhuurder verkeert in een situatie van overmacht, waardoor hij de woning persoonlijk moet betrekken
- Een compensatieregeling ten gunste van verhuurders via het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit, in geval van niet-betaling tijdens de winterstop.

B.2. Beroep

De vzw “Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat” (NEMS) heeft op 19 februari 2024 een beroep tot nietigverklaring ingesteld tegen de ordonnantie van 22 juni 2023 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest “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”.

Tegelijkertijd hebben de vrederechter van het kanton Sint-Jans-Molenbeek en de vrederechter van het kanton Ukkel bij vonnis van respectievelijk 17 februari 2024 en 29 februari 2025 prejudiciële vragen gesteld aan het Hof, over de verenigbaarheid van de winterstop met de Belgische Grondwet, de door het Europees Verdrag gewaarborgde rechten als geïnterpreteerd door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM), met name het recht op eigendom.

De bezwaren betroffen met name:

- de schending van het recht op eigendom (art. 16 Gw., art. 1 Prot. 1 EHRM) wegens de uitgestelde tenuitvoerlegging van vonnissen;
- de schending van het recht op toegang tot de rechter (tenuitvoerlegging van de beslissingen);
- de bevoegdheidsoverschrijding (betwisting van de gewestelijke bevoegdheid).

B.3. Arrest van het Grondwettelijk Hof

Bij arrest nr. 131/2025 van 9 oktober 2025 heeft het Grondwettelijk Hof het beroep van het NEMS verworpen en de ordonnantie bevestigd (met inbegrip van de winterstop).

• Voornaamste lessen

- ▶ **Bevoegdheid:** het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was bevoegd om deze regels aan te nemen (uithuiszettingsprocedure in het kader van de woninghuurovereenkomsten).
- ▶ **Proportionaliteit :** de uitstelmaatregelen (termijnen, kennisgeving van de gerechtsdeurwaarder, winterstop) schenden niet het recht op toegang tot de rechter, noch het recht op het ongestoorde genot van eigendom. Ze streven een legitiem doel na (het voorkomen van situaties die in strijd zijn met de menselijke waardigheid wanneer er geen herhuisvesting mogelijk is) en blijven proportioneel dankzij:
 - ↳ de vier uitzonderingen waarbij uithuiszettingen in de winter in specifieke gevallen zijn toegestaan;
 - ↳ de betaling van een bewoningsvergoeding door de huurder (in principe gelijk aan de huurprijs);
 - ↳ en, bij niet-betaling tijdens de winterstop, de mogelijkheid voor de verhuurder om volledige schadevergoeding te verkrijgen uit het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

• Betrokkenheid van Brussel Huisvesting

De Brusselse regeling uit 2023 (uithuiszettingsprocedure, winterstop 1/11–15/03, uitzonderingen, vergoeding via het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit bij niet-betaling) blijft volkomen uitwerking hebben.

¹ Ordonnantie van 22 juni 2023 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.

1.4

BESTRIJDING VAN DISCRIMINATIE OP DE WONINGMARKT



1.4.1 Voorstelling

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 diversiteit verbiedt discriminatie op grond van een limitatieve lijst van zogenoemde “beschermd” criteria (bv. nationaliteit, leeftijd, vermogen, gezondheidstoestand, enz.). Men spreekt over discriminatie wanneer een persoon minder gunstig behandeld wordt dan een andere persoon op basis van een 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.

Brussel Huisvesting beschikt over een gespecialiseerde cel om discriminatie op de woonmarkt te bestrijden. 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 EUR tot 6.200 EUR 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 EUR 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 het gewestelijke portaal [be.brussels](#).

1.4.2 Acties en cijfergegevens

A. Inbreukplegers¹

In 2025 heeft Brussel Huisvesting 53 nieuwe dossiers aangaande discriminatie op de woningmarkt geregistreerd. De klachten en meldingen betreffen gedragingen door privéverhuurders (79% - 42 dossiers), vastgoedmakelaars (17% - 9 dossiers) of socialehuisvestingsmaatschappijen (4% - 2 dossiers).



Er wordt een daling vastgesteld in het aandeel klachten en meldingen met betrekking tot gedragingen van vastgoedmakelaars: dit daalt van 48% in 2023 naar 32% in 2024 en naar 17% (9 dossiers) in 2025. Het aandeel klachten en meldingen over gedragingen van privéverhuurders neemt daarentegen gestaag toe: in 2025 bedroeg dit 79% (42 dossiers), tegenover 63% in 2024 en 47% in 2023.

In vergelijking met 2024, waarin geen enkele melding noch klacht over gedragingen van openbare verhuurders werd geregistreerd, maken ze 4% uit van de klachten en meldingen in 2025 en komen ze uit op een niveau dat vergelijkbaar is met dat van 2023 (5%).

B. Inbreuken²

Voor 2025 blijkt het weigeren van een woning of het niet beantwoorden van een kandidaat-huurder het voornaamste directe discriminatiefeit te zijn.

Opsplitsing naar type overtreding



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 antidiscriminatiewetgeving.

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. Het valt trouwens op te merken dat een aangifte een of meer types inbreuken kan betreffen.

³ Het cijfer onder «ander» betreft aanvragen waarbij Brussel Huisvesting niet precies heeft kunnen vaststellen welke overtredingen zijn begaan.

C. Criteria

Met betrekking tot de discriminatiegronden (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.

In 2025 waren de drie voornaamste discriminatiegronden het vermogen, de afkomst en de sociale situatie¹.

Opsplitsing naar type criteria



D. Hoorzittingen en testen

Hoorzittingen

In 2025 werden acht verhuurders en vastgoedmakelaars ondervraagd aan wie inbreuken ten laste werden gelegd.

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 een 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.

- **Niet-proactieve testen** volgen op een klacht of een melding;
- **Proactieve testen** kunnen op eigen initiatief worden verricht, zonder dat een klacht of een melding vereist is.

Door een personeelstekort heeft Brussel Huisvesting in 2025 geen testen kunnen verrichten.

¹ Het valt trouwens op te merken dat een aangifte een of meer discriminatiecriteria kan betreffen.

³ Het cijfer onder «ander» betreft aanvragen waarbij Brussel Huisvesting niet precies heeft kunnen vaststellen welke overtredingen zijn begaan.

E. Beslissingen

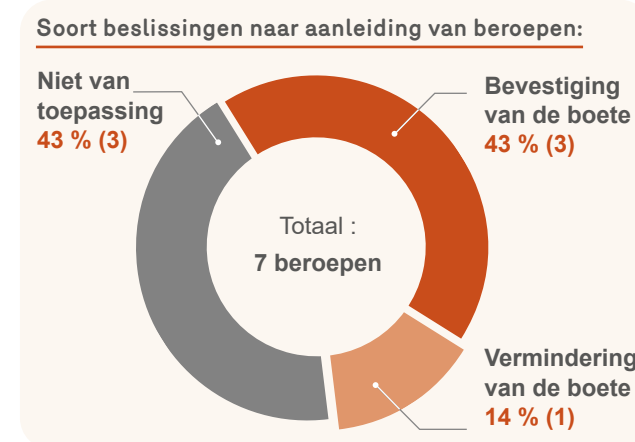
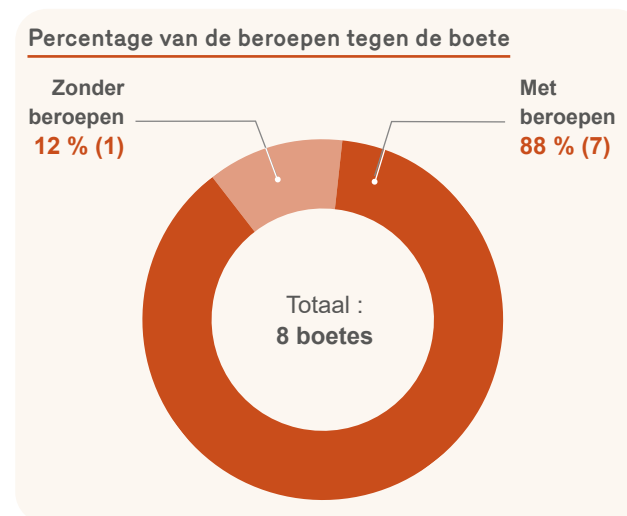
In 2025 heeft Brussel Huisvesting 53 nieuwe dossiers geopend, boven op de dossiers die in 2024 waren geopend en waarvan de behandeling in 2025 werd voortgezet.

De beslissingen van Brussel Huisvesting in al deze dossiers kunnen als volgt worden uitgesplitst:

- **8 beslissingen die een administratieve boete opleggen** en die aan de inbreukplegers werden betekend, alles samen goed voor 8.896 EUR (voor dossiers die in 2024 en 2025 zijn geopend);
- **4 in 2025 geopende dossiers worden nog behandeld;**
- **12 dossiers zijn onontvankelijk verklaard;**
- **7 beslissingen tot seponering** van dossiers die in 2024 en 2025 zijn geopend (dossiers waarin de inbreuk is vastgesteld, maar waarin het bestuur redenen heeft gevonden of aanvaard om het dossier stop te zetten);
- **34 beslissingen tot seponering omdat het dossier als onvolledig werd beschouwd** (onvoldoende medewerking van het slachtoffer of de getuige om het vermoeden van discriminatie te bevestigen, gebrek aan bewijs, onbekende identiteit van de verhuurder niettegenstaande opzoeken ...).
- **9 in 2024 geopende dossiers werden in 2025 afgesloten.**

F. Beroepen

In 2025 heeft Brussel Huisvesting 8 boetes opgelegd wegens discriminatie op de woonmarkt.



In 2025 leidde één van de zeven beroepen die bij de gemachtigde ambtenaar waren ingesteld tegen beslissingen in eerste aanleg tot een verlaging van de boete (14%).

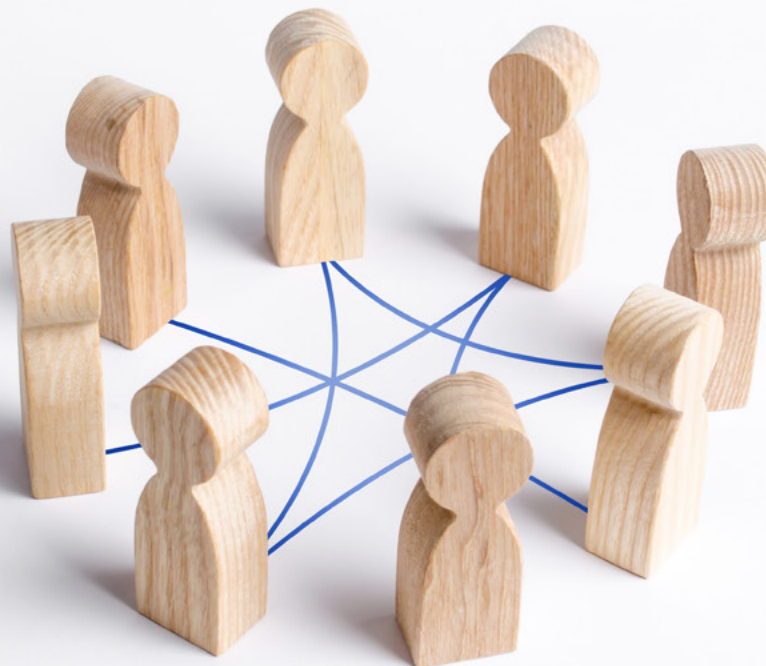


Meer informatie is te vinden op de pagina

[Discriminatie op de huisvestingsmarkt](#), op het gewestelijke portaal [be.brussels](#).

1.5

TOEKENNING VAN SUBSIDIES AAN DE HUISVESTINGSACTOREN



1.5.1 Voorstelling

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 de betaling van subsidies alsook de controle ervan.

Hieronder worden de in 2025 vastgelegde subsidies weergegeven.



1.5.2 Acties en cijfergegevens¹

A. Subsidies aan de gemeenten en OCMW's

A.1. 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's. In 2025 heeft Brussel Huisvesting deze maatregel voortgezet voor 12 gemeenten en 2 OCMW's.

In 2025 werden in 4 fasen subsidies toegekend aan de 14 betrokken operatoren, alles samen goed voor een bedrag van 10.320.000 EUR, voor de socialisering van 2.556 woningen.

Bovendien hebben een aantal operatoren hun behoeften voor 2024 onderschat, waardoor ze in 2025 een aanvullende subsidie hebben ontvangen. In 2025 werd alles samen nog 159.000 EUR toegekend aan 8 operatoren.

A.2. Subsidies aan de OCMW's in het kader van de voorkoming van en begeleiding bij uithuiszettingen van huurders

Sinds midden 2023 kent Brussel Huisvesting subsidies toe aan de 19 OCMW's van het Gewest om de extra werklust te financieren die voortvloeit uit de hervorming inzake uithuiszettingen.

Wegens de periode van voorlopige twaalfden werd het bedrag van 1.080.000 EUR in drie fasen toegekend aan de 19 OCMW's van het Gewest.

B. Werkingssubsidie 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's, enz.).

► **5.441.000 EUR** toegekend door Leefmilieu Brussel, Urban en Brussel Huisvesting. Brussel Huisvesting heeft hiervan 92.000 EUR vastgelegd.

¹ Bedragen in EUR, afgerond naar het duizendtal

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

De VIH's 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).

- ▶ In 2025 werd er **6.756.000 EUR** vastgelegd, voor 51 verenigingen.

D. Subsidies aan het Woningfonds

- ▶ **14.732.000 EUR** in het kader van de verstrekking van hypothecaire leningen aan gezinnen met een gemiddeld 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.
- ▶ **2.227.000 EUR** voor de financiering van de begeleiding rond het sociale programma voor de huursector (sociale begeleiding van huurders en gezinnen die een lening willen aangaan).
- ▶ **1.485.000 EUR** ter dekking van de uitgaven in verband met de uitvoering van de Alliantie Wonen, met als doel 1.000 energiezuinige woningen te koop aan te bieden aan huishoudens die aan de vastgestelde toelatingsvoorwaarden voldoen.

- ▶ **892.000 EUR** ter dekking van de uitgaven in verband met de uitvoering van het programma Huurwaarborgen.
- ▶ **122.000 EUR** ter compensatie van de verhoging van de onroerende voorheffing (12% verhoging van de agglomeratiebelasting in de onroerende voorheffing vanaf 2016).

E. Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)

Werkingssubsidies

- ▶ **20.773.000 EUR** ter dekking van de werkingskosten van de BGHM.
- ▶ **4.136.000 EUR** ter dekking van de personeels- en werkingskosten van de vzw "Dienst voor maatschappelijke begeleiding van sociale huurders", opdat personeel ter beschikking gesteld kan blijven worden van de OVM's.
- ▶ **4.808.000 EUR** ter dekking van de werkings- en begeleidingskosten voor projecten rond sociale samenhang.
- ▶ **1.142.000 EUR** voor de werkingskosten van de expertise- en ondersteuningspool van de openbare vastgoedmaatschappijen.
- ▶ **78.000 EUR** ter dekking van de werkingskosten van de BGHM die nodig zijn voor de tenuitvoerlegging van de socialisering van een deel van het woningbestand van de gemeenten en OCMW's.

- ▶ **412.000 EUR** voor de werking van de adviesraden van huurders.
- ▶ **35.000 EUR** voor de terugbetaling aan de OVM's van de kosten die zijn gemaakt in het kader van de ondersteuning van personen met beperkte mobiliteit of een handicap. Sociale tegemoetkomingen:

Sociale tegemoetkomingen

- ▶ **49.073.000 EUR** ter financiering van de Gewestelijke Solidariteitstoeslag (GST) in de tekorten van de socialehuisvestingsmaatschappijen in 2025.
- ▶ **30.355.000 EUR** voor de terugbetaling aan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) van de verminderingen die zijn toegekend aan huurders met kinderen ten laste en in een huishouden met personen met een handicap.

Investeringsubsidies

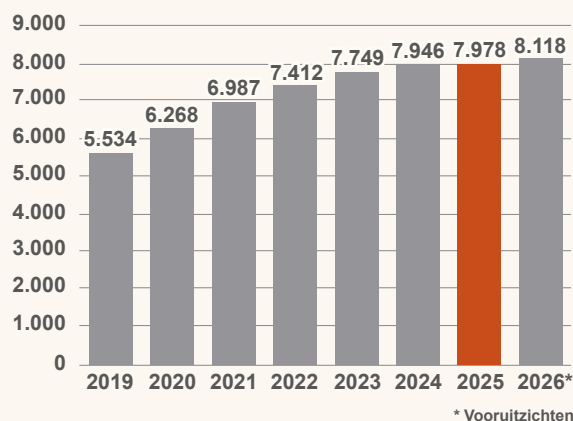
- ▶ **95.974.000 EUR** voor de uitvoering van het strategisch investeringsplan voor de voortzetting van de duurzame renovatie van het sociale woningbestand (SPDR).
- ▶ **150.000 EUR** voor de plaatsing van zonnepanelen op sociale woningen die door de OVM's worden beheerd.
- ▶ **35.000 EUR** ter dekking van de meerkosten voor de bouwwerken in het proefproject "La Marolle".

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

De SVK's zijn vzw's die door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden erkend en gesubsidieerd. 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's: 30.150.000 EUR** als totale basissubsidie voor de 24 erkende SVK's (7.978 gesubsidieerde woningen) en een uitzonderlijke subsidie van 248.000 EUR toegekend aan het Sociale Verhuurkantoor Anderlecht-Kuregem (AISAC) eind 2025 in het kader van de overdracht van zijn woningen na de stopzetting van zijn activiteiten.

Ontwikkeling van het aantal woningen dat door een AIS wordt beheerd tussen 2019 en 2026

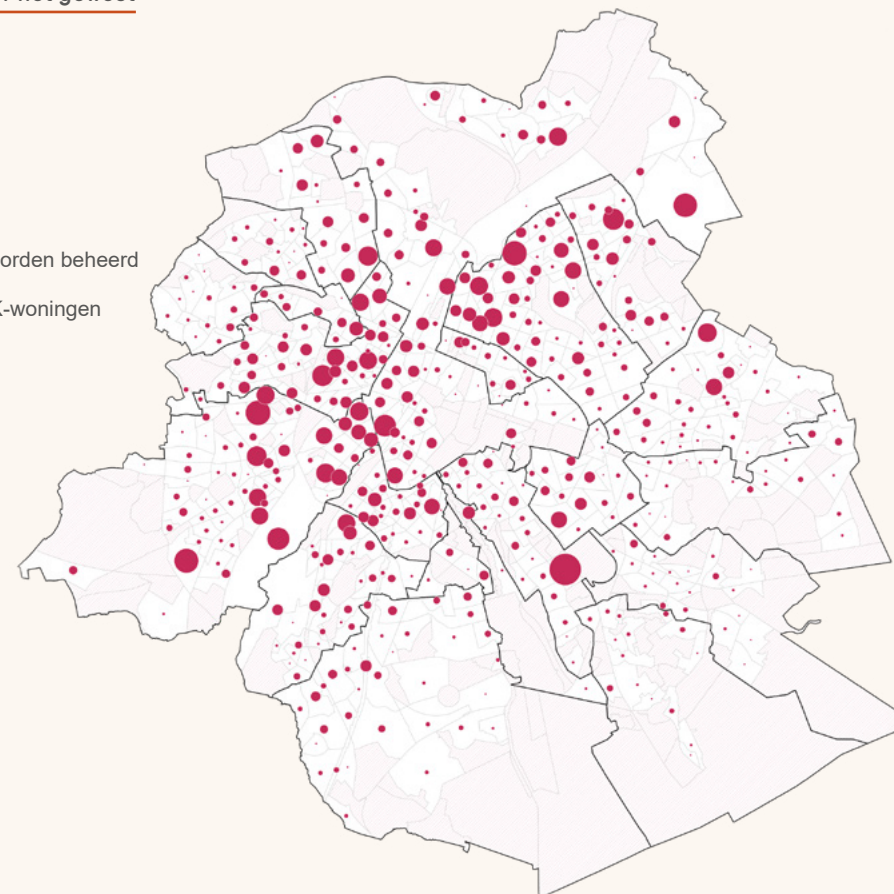


De SVK-woningen verdeeld over het gewest

Situatie op 1 januari 2026



- Woningen die door een SVK worden beheerd
- Statistische sector zonder SVK-woningen



Source : perspective.brussels

De **FedSVK** is een vzw die de 24 door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende SVK's coördineert. Ze staat ten dienste van de SVK's die er lid van zijn, vertegenwoordigt hen, verdedigt hun belangen en organiseert de promotie van de sector.

- **FedSVK: 278.000 EUR** ter dekking van de werkingskosten en de uitgaven in verband met HMS (software voor het beheer van het vastgoedpark die de SVK's moeten gebruiken).

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 lokale verenigingen om ervoor te zorgen dat zijn projecten aansluiten bij de behoeften van de wijken, door gemeenschapsvoorzieningen in de projecten mee te nemen. Samen met de bewoners worden ook sociale projecten opgezet.

- **Werkingsubsidie: 442.000 EUR** om de werkingskosten te dekken.
- **Investeringsubsidie: 500.000 EUR** extra voor het project “Transvaal” en 223.000 EUR extra voor het project “Antwerpen” (waardoor de totale subsidie door het BHG toegekende subsidie op 3.162.000 EUR voor het project “Transvaal” en op 2.020.000 EUR voor het project “Antwerpen” komt).

H. Subsidies aan verschillende organisaties voor diverse projecten

- **145.000 EUR** is bestemd voor diverse projecten (woningzoeker, housing deal, buurtfeest) die door drie organisaties worden uitgevoerd.

1.5.3 Op het voorplan

Begeleiding van twee SVK's in moeilijkheden en opvolging van de stopzetting van hun activiteiten

Vaststelling

In 2025 waren het SVK van Anderlecht-Kuregem (AISAC) en het SVK van Sint-Joost (AISSJ) niet langer in staat om de verschuldigde huur te betalen aan de totaliteit van de eigenaars van de woningen die ze in beheer hadden. Het dient gezegd dat dit nochtans gegarandeerd moet worden aan eigenaars die in het SVK-systeem stappen.

Opvolgingscomité

Na deze vaststelling heeft Brussel Huisvesting een specifieke begeleiding ingevoerd voor beide SVK's. Concreet werden er opvolgingsvergaderingen georganiseerd.

Het doel bestond erin meer inzicht te krijgen in de oorzaak van de problemen waardoor deze SVK's niet meer in staat waren aan hun financiële verplichtingen tegenover hun eigenaars te voldoen, en om na te gaan welke maatregelen genomen kunnen worden om deze situatie te verhelpen.

Opdracht van financiële analyse

Aangezien de situatie complex was, werd in maart 2025 een opdracht toevertrouwd aan het kabinet Isis Consult om een nauwkeurig beeld te krijgen van de financiële situatie van het AISAC en het AISSJ en van hun capaciteit om op korte termijn aan hun contractuele verplichtingen te voldoen.

Voor elk van de SVK's bestond de opdracht hierin :

- Een precieze balans opmaken van de budgettaire situatie (beschikbare liquiditeiten, schuldvorderingen en achterstallige huurschulden);

- Het risico op tekorten inschatten en, in voorkomend geval, de tijd die nog rest om dit te vermijden;
- De haalbaarheid van de al genomen maatregelen onderzoeken;
- De inspanningen en tijdschema's kwantificeren die nodig zijn om de financiën weer in evenwicht te krijgen, en zo nodig een actieplan voorstellen.

Vaststelling van de onmogelijkheid voor de twee SVK's om de activiteiten voort te zetten

Na het indienen van de conclusies m.b.t. de opdracht en gelet op de vaststelling dat een herstel van de financiële situatie niet langer haalbaar was, hebben de raden van bestuur van de betrokken SVK's besloten hun activiteiten eind 2025 te beëindigen.

Overdracht van de woningen

Na de stopzetting van de activiteiten door beide SVK's was het de prioriteit ervoor te zorgen dat de gezinnen in hun woningen konden blijven wonen.

Met steun van de federatie van SVK's (FedSVK) werd geappelleerd aan de solidariteit van de andere SVK's, om zoveel mogelijk woningen over te dragen naar het woningbestand van die laatste.

Deze overnames vormden een zware klus voor de geïnteresseerde SVK's (woningbezoek, onderhandelingen met de eigenaars, bijwerken van de overeenkomsten ...).

Gelet op de urgentie van de situatie heeft Brussel Huisvesting zijn procedures aangepast om enerzijds de sociale verhuurkantoren die bereid zijn deze woningen over te nemen niet te benadelen, en anderzijds de continuïteit van de gewestelijke financiële steun te waarborgen.

1.6

ONDERSTEUNING VAN HET HUISVESTINGSBELEID



1.6.1 Uitwerken en aanpassen van de wetgeving

Tijdens de regeerperiode 2019-2024 heeft Brussel Huisvesting meegewerkt aan de uitwerking van wetswijzigingen en nieuwe juridische bepalingen.

Dit juridische werk resulteerde in de goedkeuring van talrijke wetgevende teksten door de regering en het parlement.

In 2025 werd de volgende wetgeving goedgekeurd en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (BS) of trad (treedt) ze in werking:

- 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**: in het Belgisch Staatsblad van 2 mei 2024 gepubliceerd, met inwerkingtreding op 1 januari 2025.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2023 tot bepaling van de **verplichtingen inzake branddetectie in woningen**, in het Belgisch Staatsblad van 1 december 2023 gepubliceerd, met inwerkingtreding op 1 januari 2025.

- Ordonnantie tot vaststelling van **de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen**, in het Belgisch Staatsblad van 30 april 2025 gepubliceerd, met inwerkingtreding op dezelfde dag.
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 november 2025 tot vaststelling van **de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting**, in het Belgisch Staatsblad van 17 december 2025 gepubliceerd.
- Ministerieel besluit van 27 november 2025 ter **uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 oktober 2022 tot invoering van een begeleidingstoelage voor herhuisvesting**, in het Belgisch Staatsblad van 18 december 2025 gepubliceerd.

Beroep “Art. 32”

Overeenkomstig artikel 32, § 2, tweede lid van de Brusselse Huisvestingscode kan iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een andere openbare vastgoedoperator dan een gemeente of een OCMW benadeeld voelt, binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan.

Deze beroepen worden onderzocht en beslist door de gemachtigde ambtenaar aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

In 2025 werden bij de gemachtigde ambtenaar 4 “Art. 32”-beroepen ingesteld tegen beslissingen in eerste aanleg. Alle zijn onontvankelijk verklaard.



1.6.2 Registratie van de woninghuurovereenkomsten gesloten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

A. Voorstelling

De 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 wijzigt de registratieprocedure voor woninghuurovereenkomsten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanaf 1 januari 2025.

De gewestelijke registratie van de huurovereenkomsten is aldus operationeel sinds 1 januari 2025.

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 geupload 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.

B. 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).

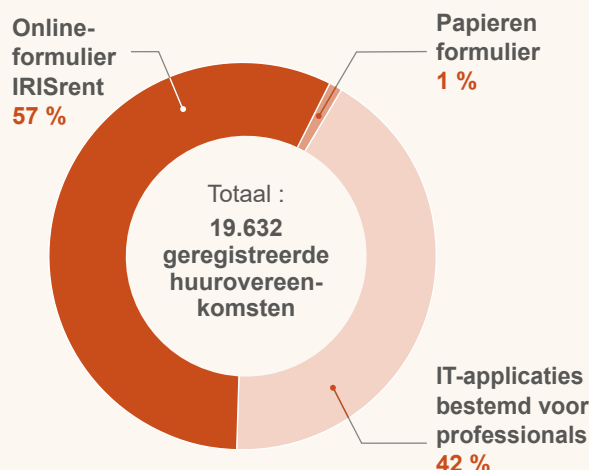
In de nabije toekomst zal de inzameling en analyse van de geregistreerde gegevens aldus een beter inzicht verschaffen in de huurmarkt en gebruikt kunnen worden om het rooster met indicatieve huurprijzen aan te vullen.

In dit kader is er een beveiligde en AVG¹-conforme uitwisseling van informatie opgezet met perspective. brussels om hen toegang te geven tot de gegevens die nodig zijn om deze opdrachten te vervullen.

Status van de woninghuurovereenkomst



Herkomst van de registratie



DUBBELE REGISTRATIE EN ADMINISTRatieve VEREENVOUDIGING

Toen het systeem werd opgezet, was het de bedoeling van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering om de federale registratie van huurcontracten – voor de Brusselse woningen – te vervangen door een gewestelijk registratiesysteem.

In dit standpunt werd het gewest niet gevolgd door de federale overheid, en evenmin door het Grondwettelijk Hof, waardoor er vandaag een dubbele verplichting bestaat om huurovereenkomsten te registreren: een registratie op IRISrent (gewestelijk platform) en nog een op MyRent (platform van de Federale Overheidsdienst Financiën).

Om het registratieproces te vereenvoudigen, werkt Brussel Huisvesting actief samen met de FOD Financiën om registratieregels in te voeren die de burgers toelaten om via één enkele procedure aan beide verplichtingen te voldoen.

In afwachting van de invoering van een dergelijke oplossing is er toegang tot het registratieplatform verleend, opdat gebruikers van specifieke vastgoedbeheerssoftware automatische registraties kunnen verrichten op het gewestelijke alsook op het federale platform. Deze applicaties worden trouwens zowel door privéverhuurders als door openbare verhuurders gebruikt.

Zoals voormeld vertegenwoordigt dit type registratie in 2025 bijna 42% van de registraties in Brussel.



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

1 AVG: Algemene verordening gegevensbescherming

1.6.3 Steun aan actoren

A. Begeleiding en transversale samenwerking met lokale actoren

In 2025 heeft Brussel Huisvesting een structurele samenwerking opgezet met de sociale en gezondheidssector op het gebied van thuisloosheid, en heeft het de begeleiding van gemeenten en OCMW's bij de operationele uitvoering van het gewestelijke beleid versterkt.

Deze begeleiding en transversale samenwerking bieden voortaan een strategische sokkel voor een overheidsoptreden dat coherenter, meer gecoördineerd en meer op inclusie gericht is.

1. Een duurzaam verbond met de sociale en gezondheidssector om thuisloosheid te voorkomen

Na een eerste samenwerking met de sociale en gezondheidssector, opgestart in 2022 in het kader van het programma Brussels Helps Ukraine, heeft Brussel Huisvesting dit partnerschap in 2025 versterkt door formeel toe te treden tot het beperkte coördinatiecomité van Bruss'Help.

Door deze deelname kan het bestuur rechtstreeks bijdragen aan de uitwerking en uitvoering van het gewestelijke Masterplan, dat tot doel heeft iedereen onderdak te garanderen, in overeenstemming met de Europese doelstelling om tegen 2030 een einde te maken aan thuisloosheid, zoals vastgelegd in de Verklaring van Lissabon en de Europese Pijler van Sociale Rechten.

Met name de volgende speerpuntacties werden ontwikkeld:

- **De versterking van de methodologische dialoog** tussen de huisvestingsoperatoren en de actoren van de sociale en gezondheidssector;
- **De verduurzaming van de praktijkgemeenschap** die het licht zag tijdens de opvang van de Oekraïense vluchtelingen;
- **De organisatie**, op 5 november 2025, van het eerste “Forum Huisvesting en Inclusie”, over de preventie van uithuiszettingen.

2. Een versterkte begeleiding van de gemeenten en OCMW's voor een gecoördineerd woonbeleid

Het woonbeleid betreft lokale actoren steeds meer bij de uitvoering van zijn maatregelen (bestrijding van ongezonde woningen en leegstand, socialisering van de huurprijzen, begeleiding bij uithuiszettingen, enz). Naar aanleiding hiervan heeft Brussel Huisvesting in 2025 besloten de begeleiding van deze actoren te versterken door een cel op te richten die zich specifiek op hun begeleiding toelegt.

De oprichting van deze begeleidingscel en de maatregelen ervan laten Brussel Huisvesting toe het volgende te doen:

- **De afstemming tussen het lokale beleid en de gewestelijke beleidskoers versterken**, in een logica van samenhang en doeltreffendheid;
- **Structuur aanbrengen in een regelmatige dialoog**, met name door het organiseren van tweemaandelijks vergaderingen met de gemeentelijke huisvestingsreferenten, rond gemeenschappelijke uitdagingen;
- **De plaatselijke goede praktijken naar waarde schatten** en de verspreiding ervan in het gewest aanmoedigen;
- **De samenwerkingsdynamiek bestendigen**, ontwikkeld via de huisvestingsovereenkomsten in het kader van de opvang van de Oekraïense vluchtelingen.

Deze stap opent de weg naar een woonbeleid dat meer participatief en beter gecoördineerd is, en ten gronde verankerd in het werkveld.



5 november 2025, 1^{ste} Forum Huisvesting en Inclusie.

B. Organisatorische ondersteuning van de Adviesraad voor Huisvesting (ARH)

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



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

Doordat er geen regering met volheid van bevoegdheid bestond, heeft de raad niet vergaderd in 2025 en heeft hij slechts één enkel advies uitgebracht, dat op de website van de ARH staat.



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

C. Organisatorische ondersteuning van de Paritaire Huurcommissie (PHC)

C.1. Voorstelling

De Paritaire Huurcommissie¹ - operationeel sinds oktober 2024 - is een onafhankelijke en onpartijdige commissie die een kosteloos en niet-bindend 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.

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

Voor haar adviezen baseert de Commissie zich onder meer op het rooster met de referentiehurprijzen alsook op de eventuele aanwezigheid van comfortelementen of van substantiële kwaliteitsgebreken die inherent zijn aan het pand. Als het advies besluit dat de toegepaste huurprijs buitensporig is, stelt de PHC een bemiddeling voor tussen de betrokken partijen om de huurprijs aan te passen aan de juiste huurwaarde.

De bemiddeling tussen de betrokken partijen staat hierbij centraal. Wanneer de huurprijs als onredelijk wordt beschouwd, probeert de Commissie via een dialoog tussen de huurder en de verhuurder tot een redelijke huurprijs te komen.

Om het bereik van de huurmarkt te vergroten, voert Brussel Huisvesting zijn communicatie op (opleidingen, presentaties, enz.) ten opzichte van de professionals van de

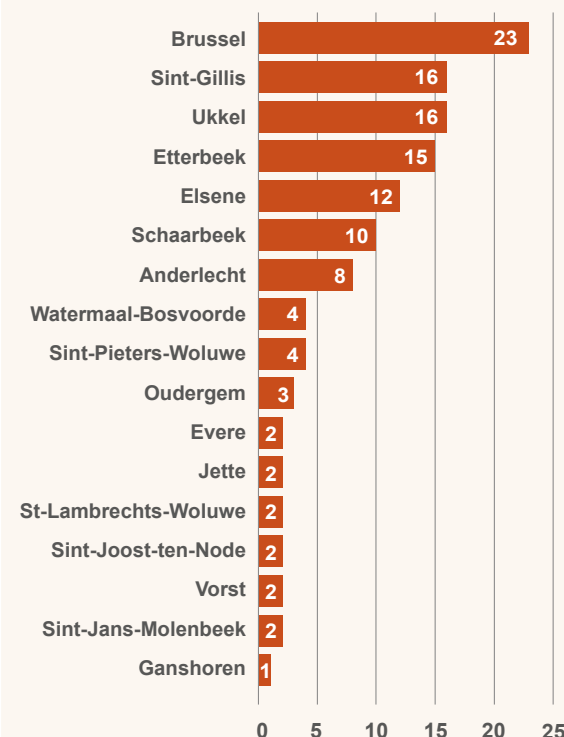
huisvestingssector, opdat zij hun publiek kunnen informeren over de werking van de PHC.

► Adviesaanvragen

In 2025 ontving de Commissie 141 aanvragen. Dit cijfer toont aan dat de Brusselaars de PHC beginnen te kennen.

Deze aanvragen betroffen woningen in gemeenten overal in het gewest.

Aantal verzoeken om advies per gemeente



¹ 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 zoals bedoeld in artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode - noodzakelijk voor de invoering van de PHC - zijn op 25 januari 2024 goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Uit de grafiek blijkt dat de gemeenten met het grootste aantal ontvangen verzoeken om advies betrekking hebben op woningen die voornamelijk in het hogere segment van de huurmarkt liggen.

Bovendien worden, voor de in 2025 ingediende aanvragen en op basis van de door de aanvrager in het daarvoor bestemde formulier verstrekte informatie, de volgende gegevens vastgesteld voor de betreffende woningen:

- Het mediane aantal kamers is 2;
- De meest voorkomende EPB is "D";
- De gemiddelde oppervlakte van een woning bedraagt 92,7 m²;
- De gevraagde mediaanhuurprijs bedraagt 1.560 EUR.

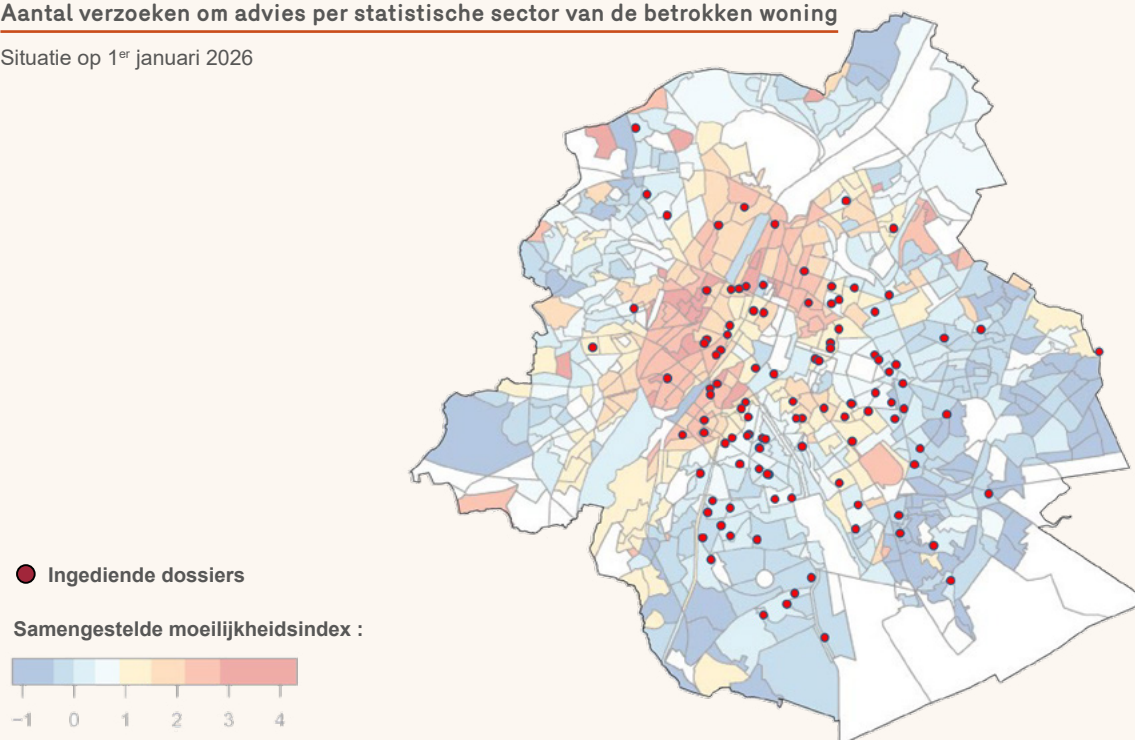
► Behandeling van de verzoeken om advies

Ter behandeling van de ingediende aanvragen heeft de Paritaire Huurcommissie 34 keer vergaderd in 2025. Het merendeel van de dossiers worden op één enkele zitting door de Commissie afgehandeld. Voor 11 dossiers heeft ze tweemaal vergaderd.

De PHC kan niet enkel de verhuurders en huurders ondervragen, ze mag ook beslissen de door het adviesverzoek beoogde woning te bezoeken. In 2025 heeft er één huisbezoek plaatsgevonden, in Sint-Jans-Molenbeek.

Aantal verzoeken om advies per statistische sector van de betrokken woning

Situatie op 1^{er} januari 2026



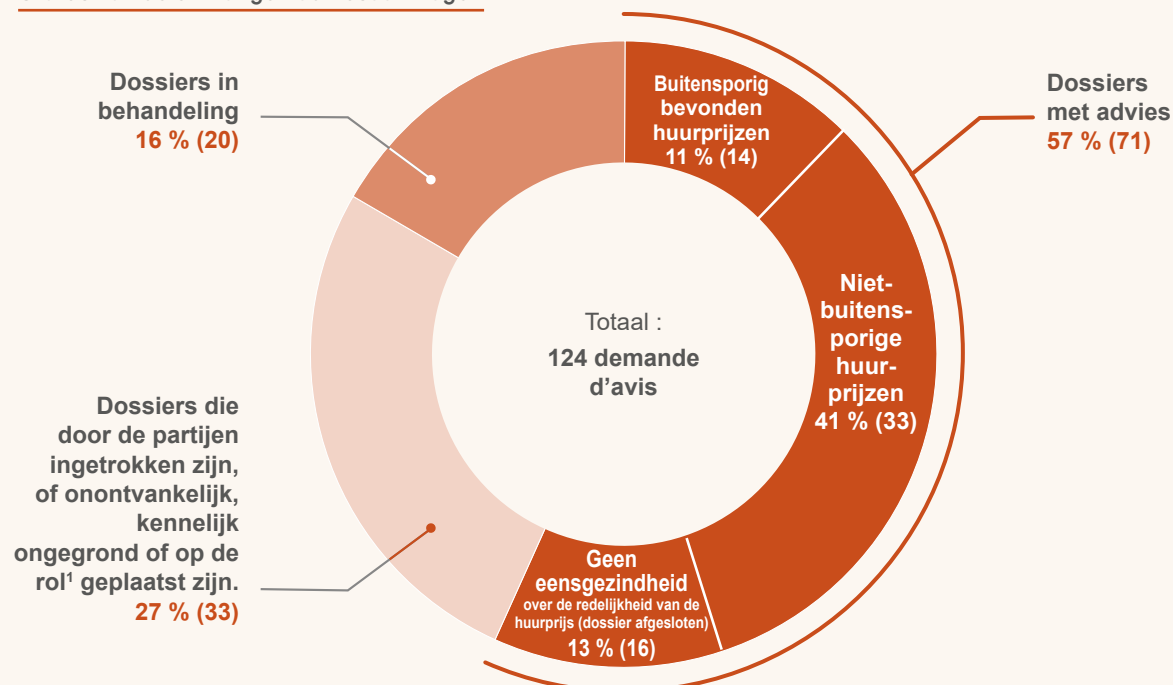
► Beslissingen

Aangaande de 124 adviesverzoeken die in 2025 zijn ontvangen, heeft de PHC 71 beslissingen genomen. Voor 14 daarvan, ofwel 11%, oordeelde de Commissie – bestaande uit vertegenwoordigers van huurders en verhuurders – dat de gevraagde huurprijs buitensporig was. Dit is een belangrijk signaal voor de Brusselaars: verhuurders mogen niet om het even welke huurprijs vragen, die niet in verhouding staat tot de eigenschappen van de woning.

Van de in totaal 71 dossiers waarover de PHC een beslissing heeft genomen, bedroeg de werkelijke gemiddelde huurprijs van deze woningen 1.697 EUR, terwijl de gemiddelde referentiehuurprijs 1.147 EUR bedroeg. Uit deze dossiers bleek aldus dat er een verschil van 48% bestond tussen de referentiehuurprijzen en de daadwerkelijk betaalde huurprijs.

Wanneer de PHC een huurprijs als buitensporig aanmerkt, stelt ze een bemiddeling voor tussen de verhuurder en de huurder over de hoogte van die huurprijs, opdat hierover opnieuw kan worden onderhandeld. Van de 14 zaken die als buitensporig werden aangemerkt, zijn er 7 bemiddelingen voorgesteld en hebben er 2 bemiddelingen tot een akkoord geleid.

Status van de ontvangen adviesaanvragen



Status van de bemiddeling



1 Het dossier wordt "in afwachting" geplaatst en weer "op de rol" geplaatst, dat wil zeggen keert terug naar de lijst met zaken die zijn ingeschreven maar nog niet klaar zijn om te worden onderzocht. Er valt geen beslissing en de zaak blijft in dit stadium afgesloten, tenzij de aanvrager de ontbrekende gegevens alsnog aanlevert.

C.2. Onder de loep :

De ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen

► De Paritaire Huurcommissie

De ordonnantie van 28 oktober 2021 vormt de grondslag voor de Paritaire Huurcommissie (PHC) in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. (zie [1.6.3.C Organisatorische ondersteuning van de Paritaire Huurcommissie \(PHC\)](#))

► De buitensporige huurprijs

Sinds 1 mei 2025 is het voor de verhuurder in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verboden een buitensporige huurprijs te vragen.

De ordonnantie van 28 oktober 2021 heeft immers een weerlegbaar vermoeden¹ van buitensporige huurprijs in de Brusselse Huisvestingscode ingevoegd (art. 224):

De huurprijs is vermoedelijk buitensporig wanneer die:

- meer dan 20% hoger ligt dan de referentiehuurprijs op basis van het rooster met de referentiehuurprijzen;
- of, zelfs zonder dat huurprijs deze drempel overschrijdt, de woning substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving (vochtigheid, structurele problemen, gebreken in verband met de omgeving rond het

pand, enz.).

Een huurprijs die de referentiehuurprijs met 20% overschrijdt, mag evenwel niet automatisch als buitensporig worden beschouwd. Deze huurprijs wordt als buitensporig beschouwd totdat het tegendeel is bewezen, door aan te tonen dat de woning of de omgeving ervan substantiële comfortelementen bevat die er eigen aan zijn, en die een overschrijding van de referentiehuurprijs verantwoorden (de verhuurder slaagt er bv. in aan te tonen dat substantiële comfortelementen een hogere huurprijs rechtvaardigen)

Artikel 224/1 van de Brusselse Huisvestingscode laat de huurder die een buitensporige huur betaalt toe de vrederechter om een herziening te verzoeken.

In dit kader is het advies van de Paritaire Huurcommissie één van de middelen waarover de burgers beschikken om vast te stellen of hun huurprijs eventueel buitensporig is.

De adviezen van de Commissie zijn echter niet bindend. Een verhuurder die een huurprijs hanteert die door de PHC als onredelijk wordt beschouwd, is dan ook niet verplicht om deze huurprijs te herzien louter op grond van het advies. Met andere woorden, het advies van de PHC verplicht de verhuurder op zich niet tot een herziening van de huurprijs. Het geeft de huurder echter wel een recht, die in voorkomend geval de vrederechter moet inschakelen om de uitvoering ervan te verzekeren.

► Toepassing van de ordonnantie

Hoewel de ordonnantie in 2021 werd aangenomen, waren de belangrijkste artikelen ervan, namelijk de artikelen 8 tot en met 13, nog niet in werking getreden, omdat de uitvoeringsbesluiten ontbraken.

Deze artikelen sloegen in het bijzonder op de werking van de PHC, op de procedure tot herziening van buitensporige huurprijzen en op het recht van de huurder om een buitensporige huurprijs te betwisten voor de vrederechter

► 2025: Activering van de ordonnantie

De ordonnantie van 10 april 2025² heeft de inwerking-treding van artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 2021 op 1 mei 2025 vastgelegd.

Sinds 1 mei 2025 is het in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dus verboden een buitensporige huurprijs te vragen.

Voortaan kunnen de huurders naar de PHC stappen of de vrederechter vragen een buitensporige huurprijs te herzien.



¹ Dit betekent dat het vermoeden van een buitensporige huurprijs kan worden weerlegd door bewijs van het tegendeel dat door de verhuurder wordt geleverd

² Ordonnantie van 10 april 2025 tot vaststelling van de inwerkingtreding van de artikelen 8 tot 13 van de ordonnantie van 28 oktober 2021 tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen.



D. Deelname aan Europese projecten

Cities 4 Co-housing

Cities 4 Co-housing is een netwerk voor vernieuwings-overdracht 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 samenhangsgevoel.

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)

In 2025 heeft Brussel Huisvesting twee transnationale meetings georganiseerd: in Vila Nova de Gaia (Portugal) en in Fuenlabrada (Spanje)



Meer informatie is te vinden op de pagina urbact.eu/networks/cities-4-co-housing

Mei 2025, Transnational meeting in Fuenlabrada (Spanje)

1.6.4 Realisatie en aansturing van studies en onderzoeken

A. Voorstelling

Het gebruik van studies gebaseerd op relevante wetenschappelijke gegevens is van het grootste belang om inzicht te verschaffen over 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 spelers, 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, op initiatief van Brussel Huisvesting en over het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, lopen in dit verband (of liepen af) in 2025: Doordat er geen regering met volheid van bevoegdheid was, kon er in 2025 geen enkele studie worden opgestart.

B. Lopende studies

► 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.

De studie kon niet binnen de oorspronkelijk geplande termijn worden voltooid wegens problemen met het verkrijgen van de benodigde gegevens bij de FOD Financiën.

Om deze problemen te verhelpen, werkt Brussel Huisvesting sinds oktober 2024 aan een protocolakkoord waarover het ook onderhandelt met de FOD Financiën. Dit protocol, waaraan momenteel de laatste hand wordt gelegd, zou in het beste geval de toegang tot de gegevens moeten vergemakkelijken die onmisbaar zijn voor een goed verloop van de studie.

- **Voltooiing:** Juni 2026

► 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 begeleiden.
- **Voltooiing:** Juni 2026

C. Voltooide studies

► Analyse van de brandveiligheid van hoge woongebouwen

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

- **Voltooiing:** Juni 2025

► Goedkeuring 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

D. Onder de loep

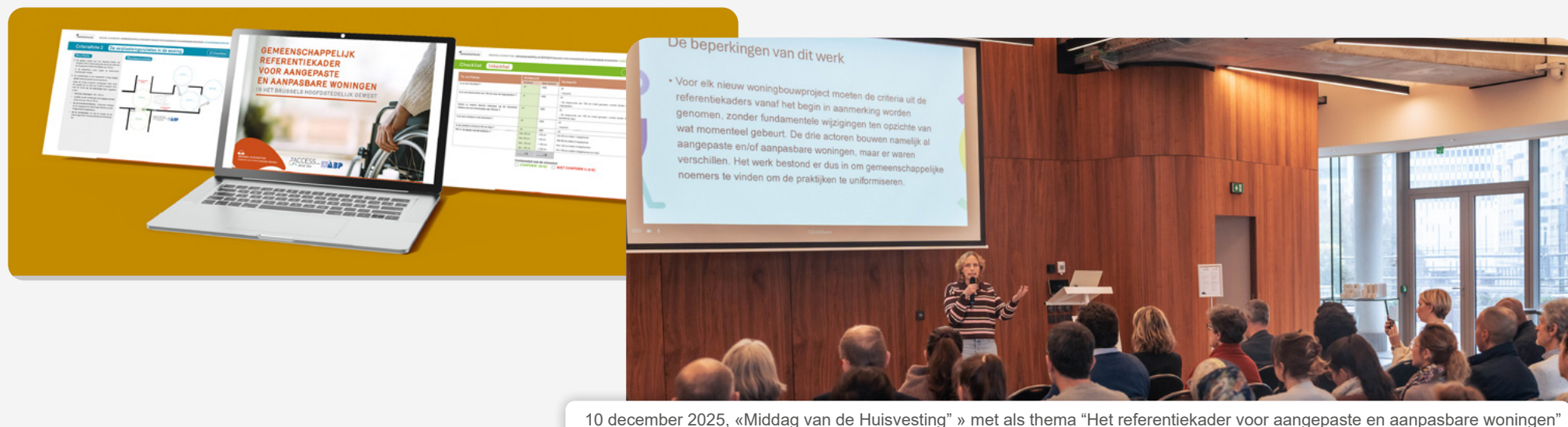
Gemeenschappelijk referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen

2025 betekende een belangrijke mijlpaal voor het beleid inzake inclusieve huisvesting in Brussel, met de officiële publicatie van het Gemeenschappelijke referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit kader biedt een oplossing voor het gebrek aan harmonisatie van de toegankelijkheidsstandaarden, wat tot onzekerheid leidt bij burgers en actoren in de sector.

Dit referentiekader, dat is opgesteld tegen de achtergrond van het Handstreamingplan, is het resultaat van een samenwerking tussen verenigingen die gespecialiseerd zijn in toegankelijkheid (AccessAndGo-ABP, Atingo, Plain-Pied) en overheidsinstanties op het gebied van huisvesting (waaronder de BGHM, Citydev en het Woningfonds). Het kader stelt uniforme criteria op voor drie soorten woningen: aangepaste woningen, aanpasbare woningen en woningen die voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) (toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen, zonder garantie voor het interieur).

Dit gedeelde kader is bedoeld om thuiswonen te bevorderen, te anticiperen op veranderende behoeften en toekomstige kostbare aanpassingen te beperken, waardoor de gelijke toegang tot huisvesting in het gewest wordt versterkt.

In dit kader, en om socialewoningenoperatoren bewust te maken van en te informeren over het thema aangepaste en aanpasbare woningen, heeft Brussel Huisvesting op 10 december 2025 een “Middag van de Huisvesting” georganiseerd met als thema “Het referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen”.



10 december 2025, «Middag van de Huisvesting» met als thema “Het referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen”



Voor meer informatie, raadpleeg [Het referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen](#), op het gewestelijke portaal [be.brussels](#).

1.6.5 Bijdrage aan het opstellen en opvolgen van de begroting¹

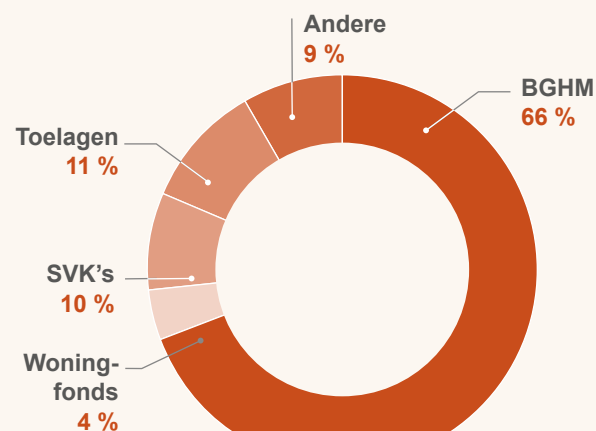
Brussel Huisvesting helpt de staatssecretaris voor Huisvesting bij het opstellen van de jaarlijkse begroting, ziet erop toe dat deze begroting goed wordt uitgevoerd en beheert gedurende het hele jaar alle begrotingsgerelateerde verrichtingen.

Wat betreft de vereffeningskredieten, zag de begroting er als volgt uit:

	Begroting (vereffeningskredieten op 31 december 2025)	Uitvoering	Uitvoerings- percentage
Begroting	353.289.000 EUR	346.508.000 EUR	98 %
Leningen	247.499.000 EUR	47.498.000 EUR	19 %
Totaal	600.788.000 EUR	394.006.000 EUR	66 %

In 2025 vereffende Brussel Huisvesting 346.508.000 EUR, waarvan het grootste deel (80%) werd besteed aan de toekenning van subsidies.

Uitsplitsing van de uitgevoerde begroting



- De grootste uitgavenposten van de uitgevoerde begroting zijn de subsidies aan de BGHM, de sociale verhuurkantoren (SVK) en het Woningfonds. Deze subsidies bedragen:
 - 237.075.000 EUR voor de BGHM (68%)
 - 29.004.000 EUR voor de sociale verhuurkantoren (8%)
 - 15.008.000 EUR voor het Woningfonds (4%)
- De uitgaven voor huurtoelagen bedragen 36.288.000 EUR (10%)

- De uitgaven onder de noemer “andere” maken 8% van de uitgevoerde begroting uit (29.113,00 EUR) en omvatten bijvoorbeeld werkingsuitgaven en studiekosten, maar ook andere categorieën van subsidies, zoals subsidies aan de VIH's en aan de gemeenten en OCMW's voor de socialisering van woningen in hun bezit.

Naast al deze uitgaven zal in 2025 voor 47.498.000 EUR aan leningen aan de BGHM werd toegekend.

¹ Bedragen in EUR, afgerond naar het duizendtal.

1.6.6 Ondersteuning bij de beleidsaansturing en de opvolging van de doelstellingen

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 mei 2024 betreffende de beheerscontrole voorziet in het opstellen – aan het begin van elke regeerperiode – van beleidsnota's per begrotingsopdracht, waarin de beleidskeuzes uit de regeringsverklaring worden uitgewerkt en die betrekking hebben op de gehele duur van de regeerperiode¹.

In 2025 heeft het uitblijven van een Brusselse Hoofdstedelijke Regering er opnieuw toe geleid dat noch de beleidsnota per thematische cluster², noch de beleidsbrief

voor het jaar 2026 kon worden opgesteld.

Op niveau van het bestuur is in 2025 een samenwerkingsproces gestart waarbij alle verantwoordelijkheidsniveaus betrokken zijn, om de strategische en operationele doelstellingen van Brussel Huisvesting voor 2026 vast te stellen, evenals de acties en projecten die nodig zijn voor te verwezenlijking ervan. Zodoende kan er één enkel operationeel plan voor het bestuur worden opgesteld, waarin de rollen en verantwoordelijkheden van elke

administratieve eenheid bij het verwezenlijken van de gemeenschappelijke doelstellingen van de instelling worden vastgelegd.

Daarnaast vonden er een regelmatige rapportering en opvolging plaats van de vooruitgang van de operationele doelstellingen voor 2024 die werden ten uitvoer gelegd door Brussel Huisvesting.

¹ De beleidsnota per thematische cluster, met de beleidsbrief voor het eerste jaar van de regeerperiode, had uiterlijk tegen 31 oktober 2024 aan het Brussels Parlement bezorgd moeten zijn. Aangezien de vorming van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering langer duurde dan verwacht, kon de Beleidsnota 2024-2029/Beleidsbrief 2025 van de cluster "Territoriale Ontwikkeling - Huisvesting" in 2024 niet worden bezorgd.

² Een thematische cluster is een groepering van entiteiten per beleidsdomein.

1.6.7 Opstellen van ontwerpen van antwoord op parlementaire vragen

Door haar mondelinge of schriftelijke parlementaire vragen te stellen, kunnen de Brusselse volksvertegenwoordigers verduidelijkingen verkrijgen over het door de staatssecretaris voor Huisvesting gevoerde beleid.

De mondelinge vragen beantwoordt de staatssecretaris mondeling:

- in de parlementaire commissie, voor een verzoek om uitleg;
- in de 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 2025 ontwerpen van antwoord opgesteld voor 128 parlementaire vragen (waarvan 64 schriftelijke vragen, 55 mondelinge vragen en 9 verzoeken om uitleg).

In 2025 ziet de "Top 5" van de meest aangekaarte thema's in de behandelde parlementaire vragen er als volgt uit:

1. **De SVK's** (vragen over de SVK's in het algemeen en over het disfunctioneren bij een aantal SVK's),
2. **Discriminatie op de woonmarkt** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
3. **De huurtoelage**,
4. **Het rooster met referentiehuurprijzen** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
5. **De installatienormen voor rookmelders** in de Brusselse woningen.



1.7

HET PUBLIEK EN DE ACTOREN UIT DE HUISVESTINGSSECTOR INFORMEREN



1.7.1 Voorstelling

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 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Daarnaast deelt het bestuur 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 spelers 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 in de markt zetten als een sterk merk, dat visueel herkenbaar is, en anderzijds zijn naambekendheid 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.

1.7.2 Maatregelen 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.

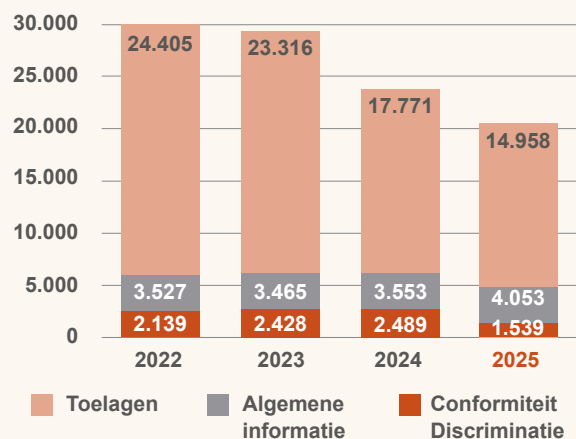
- Wat meer specifiek de toelagen aan particulieren betreft, zijn er elke werkdag van 9.00 tot 12.00 uur telefonische permanenties.
- Wat meer specifiek de conformiteit van de woningen betreft, zijn er telefonische permanenties op maandag, woensdag en vrijdag, van 9.00 tot 12.00 uur.

De medewerkers van Brussel Huisvesting hebben in 2025 in totaal **20.550 telefoonoproepen** beantwoord, tegen 23.813 in 2024.

In 2025 betroffen de vragen om informatie de volgende domeinen:

- **Toekenning van toelagen** en voortgang van de dossiers: 14.958 oproepen, of 16% minder dan in 2024 (17.771).
- **Algemene informatie over huisvesting** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 4.053 oproepen, of 14% meer dan in 2024 (3.553).
- **Klachten over niet-conforme woningen** en discriminatie op de woningmarkt: 1.539 oproepen, of 38% minder dan in 2024 (2.489).

Evolutie van het aantal beantwoorde oproepen



De algemene daling van het aantal oproepen tussen 2023 en 2024 blijft aanhouden in 2025. Achter deze evolutie gaat echter een contrasterende dynamiek schuil: de oproepen die door de operationele administratieve eenheden worden behandeld, nemen af, terwijl de oproepen die door het Wooninformatiecentrum (WIC) worden behandeld, toenemen.

Deze situatie wordt voornamelijk verklaard door de wetwijzigingen die in 2025 zijn ingevoerd op het vlak van woninghuur (buitensporige huurprijzen, registratie van huurovereenkomsten, enz.). Aangezien rond deze thema's geen specifieke keuze in het telefoonmenu bestaat, worden de gebruikers doorverwezen naar het WIC, wat leidt tot een toename van het aantal oproepen

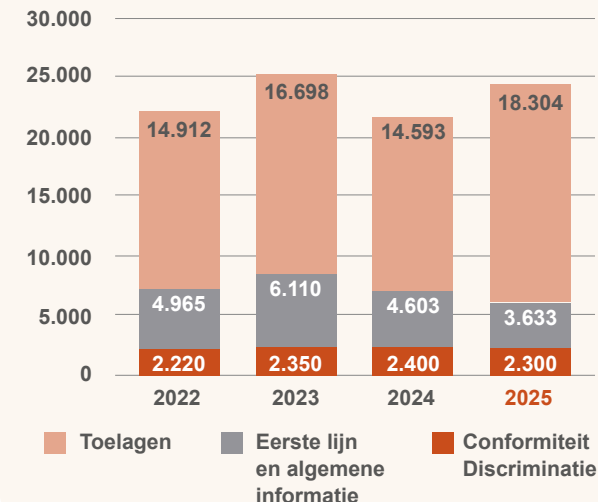
B. E-mails

In 2025 hebben de medewerkers van Brussel Huisvesting in totaal 24.237 e-mails beantwoord, wat 12% meer is dan in 2024 (21.596 e-mails).

De e-mails hadden betrekking op de volgende domeinen:

- **Eerste lijn en algemene informatie¹ over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 3.633 e-mails.** Dit is 21% minder dan in 2024 (4.603 e-mails). Het inkantelen van de website van Brussel Huisvesting in de gewestelijke portaalsite eind 2024 heeft waarschijnlijk bijgedragen tot de daling in 2025 van het aantal per e-mail gestelde vragen.
- **Vragen om informatie over de toelagen en over de voortgang van de dossiers: 18.304 e-mails,** wat 25% meer is dan in 2024 (14.593 e-mails).
- **Klachten over niet-conforme woningen en discriminatie op de woningmarkt: 2.300 e-mails²,** of 4% minder dan in 2024 (2.400 e-mails).

Evolutie van het aantal beantwoorde e-mails



¹ Eerste lijn: cil-wic@gob.brussels - algemene informatie: huisvesting@gob.brussels

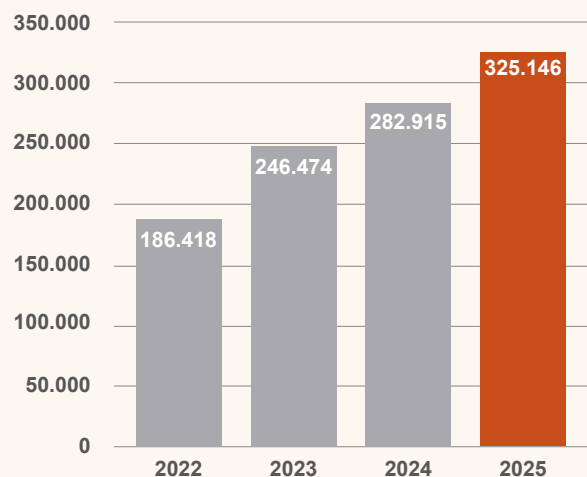
² De e-mails hebben voornamelijk betrekking op verzoeken om informatie met betrekking tot de verschillende klachten of controleattesten, maar ook op technische of juridische vragen, evenals de opvolging van dossiers.

C. Het gewestelijke webportaal be.brussels (pagina's "Huisvesting")

In het kader van de gewestelijke webstrategie werd de website van Brussel Huisvesting - huisvesting.brussels - ingekanteld in de gewestelijke portaalsite be.brussels.

In 2025 werden de pagina's inzake huisvesting van het portaal in totaal 325.146 keer bezocht, dus 15% meer dan in 2024 (282.915 raadplegingen).

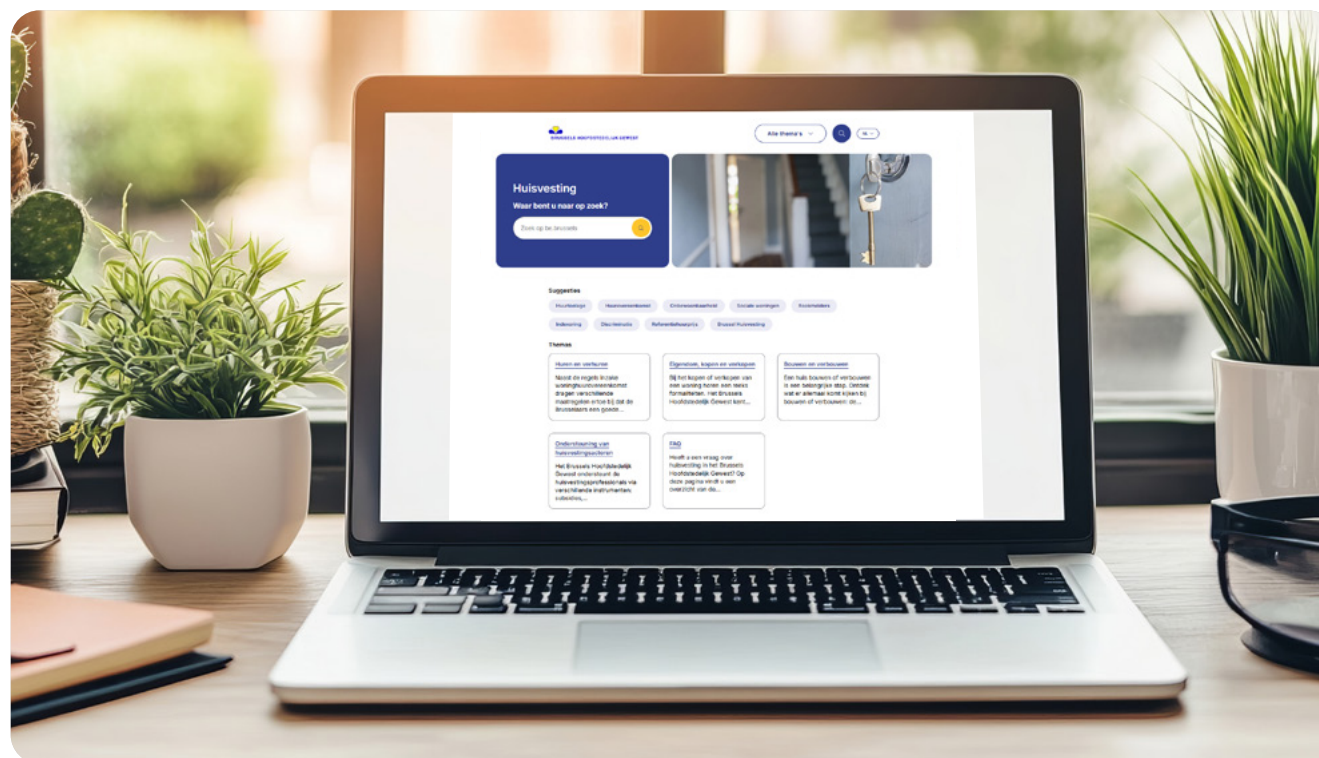
Evolutie van het aantal bezoeken aan de website



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

In 2025 is de top 10 van meest bezochte pagina's, in aflopende volgorde van het aantal raadplegingen:

1. [Huurtoelage](#)
2. [Huurprijsindexatie met correctiefactoren](#)
3. [Sociale woningen](#)
4. [Huurprijsindexatie](#)
5. [Herhuisvesting toelage](#)
6. [Huurcontracten voor woningen \(modellen en bijlage\)](#)
7. [Brussel Huisvesting](#)
8. [Referentiehuurprijs](#)
9. [Rookmelders](#)
10. [Registratie woninghuurovereenkomst](#)



D. De website huurprijzen.brussels

De referentiehuurprijzen

De referentiehuurprijzen zijn een indicatief instrument dat wordt gebruikt om een referentiehuur te berekenen op basis van de eigenschappen van de woning en van specifieke comfortelementen (of de afwezigheid ervan).

Hoewel deze referentiehuur niet bindend is op de privémarkt, moet hij in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest absoluut worden vermeld in de woninghuurovereenkomsten, naast de huurprijs die effectief wordt gevraagd.

Sinds 1 mei 2025 zijn verhuurders wettelijk verplicht geen huurprijzen voor te stellen die vermoedelijk buitensporig zijn¹. Doet de verhuurder dat toch, dan kan de huurder een herziening van de huur aanvragen, met de mogelijkheid de zaak voor te leggen aan de Paritaire Huurcommissie (zie punt 1.6.3 – C.2.) voor een niet-bindend advies en/of aan de vrederechter, opdat hij de knoop doorhakt.

De website [huurprijzen.brussels](https://www.huurprijzen.brussels) is een hoofdinformatietool in deze context, zoals blijkt uit de raadplegingsstatistieken die hieronder worden gepresenteerd.

De website huurprijzen.brussels

Het doel van de website bestaat erin het grote publiek een duidelijk beeld van de referentiehuurprijzen te geven. Dit laat de huurder of verhuurder toe een nauwkeuriger inschatting te maken van de huurprijs die wordt gevraagd of moet worden gevraagd, gelet op de eigenschappen van het pand.

Om de referentiehuur te berekenen, moeten enkele vragen worden beantwoord over de eigenschappen en de locatie van de woning. De referentiehuur wordt vervolgens automatisch gegenereerd.

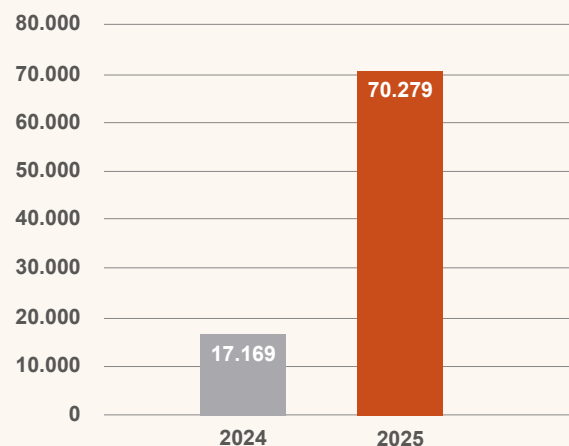
Bezoek van de website

In 2025 werd www.huurprijzen.brussels in totaal 70.279 keer bezocht, dat is 309% meer dan in 2024 (17.169 raadplegingen van www.huurprijzen.brussels in 2024).

Het valt trouwens op te merken dat het aantal raadplegingen van de website aanzienlijk is toegenomen in april en mei 2025 (respectievelijk 13.558 en 15.574 raadplegingen, vergeleken met 2.328 raadplegingen in maart 2025).

Deze periodes vallen ten eerste samen met berichten in de pers over de geplande wetwijzigingen (zie punt 1.6.3 – C.2.), en vervolgens met de inwerkingtreding van die wijzigingen. Daarna daalt het aantal bezoekers op de website, maar het blijft op een niveau dat twee tot drie keer hoger ligt dan vóór april 2025.

Evolutie in het aantal jaarlijkse raadplegingen van www.huurprijzen.brussels



E. Multimedia en digitale media

Sociale media

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



Momenteel is [Facebook](https://www.facebook.com/BrusselHuisvesting) nog altijd het voornaamste sociale medium van Brussel Huisvesting. Het bestuur biedt er de Brusselaars toegankelijke en dynamische informatie over zijn diensten en projecten. **In 2025 had de pagina 5.400 volgers.**



[Instagram](https://www.instagram.com/BrusselHuisvesting) 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 4.000 in 2025.**



Via [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/BrusselHuisvesting), 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 2025 had de pagina 1.500 volgers.**



Op zijn [YouTube](https://www.youtube.com/BrusselHuisvesting)-pagina stelt Brussel Huisvesting in de vorm van filmpjes zijn verschillende diensten voor, evenals andere organisaties uit de sector, studies, enz. De beeldopnames van opleidingen georganiseerd door Brussel Huisvesting zijn er ook te zien.

¹ De huurprijs wordt verondersteld buitensporig te zijn als hij de referentiehuurprijs met meer dan 20% overschrijdt of, zelfs zonder deze drempel te overschrijden, als de woning substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving ervan

Multimedia

Ook in 2025 heeft Brussel Huisvesting visuele inhoud geproduceerd om de kwaliteit en toegankelijkheid van de verspreide informatie voor het publiek te verbeteren.

Film- en fotomateriaal hebben onze bedrijfscommunicatie ondersteund, de acties die we ondernemen geïllustreerd en bijgedragen tot een beter begrip van technische zaken.

► Filmpjes

In de loop van het jaar werden een aantal filmpjes gerealiseerd om diensten voor te stellen, administratieve procedures toe te lichten en initiatieven uit de sector te documenteren. De filmpjes betreffen onder meer:

- [een tutorial rond het registreren van een huurwoningovereenkomst](#);
- video's om verschillende cellen van de administratieve eenheden van Brussel Huisvesting ([DGHI](#), [DHLW](#), [juridische cel](#)) voor te stellen.

In 2025 werden in het kader van employer branding drie filmporretten gemaakt om de diensten van Brussel Huisvesting in de kijker te zetten. Deze video's laten het werk zien van de cellen "Controle van leegstaande woningen", "Transitwoningen" en "Juridische cel van de Gewestelijke huisvestingsinspectie".

- het beeldverslag van [het Forum "Huisvesting & Inclusie"](#), over uithuiszettingen;
- een geactualiseerde film over ["Les Griottes"](#), een participatieve woonvorm.

Deze videofilms werden verspreid via de digitale kanalen van Brussel Huisvesting en hielpen om de burgers en partners beter te begeleiden.

► Foto's

Fotoverslagen hebben meerdere sleutelmomenten van het jaar gedocumenteerd, in het bijzonder de persconferentie over de campagne rond rookmelders, het Forum "Huisvesting & Inclusie", de Woningbeurs en een Middag van de Huisvesting.

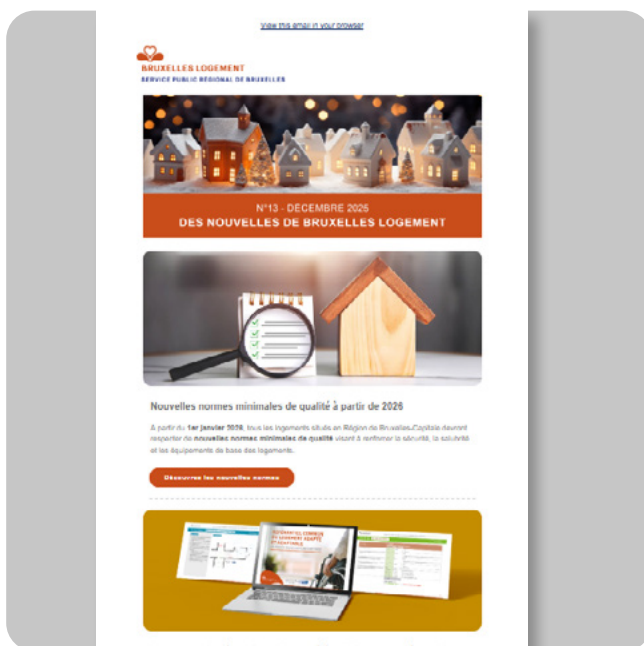
Deze visuele content is gebruikt voor webpublicaties, op de sociale media en voor externe communicatie, waardoor de acties van Brussel Huisvesting winnen aan zichtbaarheid en begrip.



F. Nieuwsbrieven

EIn 2025 heeft het bestuur **twee nieuwsbrieven** verstuurd naar de Brusselse organisaties die actief zijn in de huisvestingssector alsook naar Brusselse burgers die belang stellen in het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze nieuwsbrieven verspreiden informatie zowel in de vorm van artikelen als van videoclips, over studies, over huisvestingswetgeving, over de diensten van Brussel Huisvesting, enz.

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



G. Publicaties en redactionele ondersteuning

Om burgers en professionals in te lichten over de nieuwe regelgeving alsook over de aanpassingen aangebracht aan de bestaande regelgeving op het vlak van huisvesting zijn er in 2025 2 publicaties gemaakt en verspreid:

- **Lay-out van het gemeenschappelijke referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen**
Dit referentiekader werd opgesteld in samenwerking met de gewestelijke huisvestingsactoren en de verenigingen met expertise inzake toegankelijkheid, en vormen een basis om de toegankelijkheid van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te garanderen. Het definieert duidelijke criteria voor drie categorieën van woningen (aangepast, aanpasbaar en conform de GSV) en is een essentiële stap in de richting van een meer inclusief gewest, waar iedereen over een woning kan beschikken die echt aangepast is aan zijn behoeften.

- **Brochure over de nieuwe toelage voor begeleiding bij herhuisvesting**
Deze publicatie is gemaakt naar aanleiding van de hervorming van de regeling rond de toelage voor begeleiding bij herhuisvesting, een hervorming die van kracht werd op 1 januari 2026.
Om huishoudens die getroffen worden door herhuisvesting zo goed mogelijk te ondersteunen, informeert deze brochure de Brusselaars over de toekenningsvoorwaarden voor deze gewestelijke steun en de stappen die moeten worden ondernomen om die te ontvangen.

Ten slotte worden alle brochures van Brussel Huisvesting rond zijn soevereine bevoegdheden continu geactualiseerd om de juistheid van de verstrekte informatie te garanderen en ervoor te zorgen dat de communicatie betrouwbaar en coherent is en de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving volgt.



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

H. Onthaal

Aan het onthaal op de benedenverdieping 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.



I. Opleidingen en Middagen van de Huisvesting

In 2025 heeft Brussel Huisvesting zijn opleidingsactiviteiten en de “Middagen van de Huisvesting” voortgezet.

Opleiding

Een opleiding voor de professionals van de huisvestingssector rond de nieuwe toelage voor begeleiding bij herhuisvesting werd in december 2025 georganiseerd.

Middagen van de Huisvesting

De “Middagen van de Huisvesting” hebben als doel actuele huisvestingsthema’s voor te stellen aan een professioneel publiek.

De middag die in december 2025 werd georganiseerd, betrof het referentiekader voor aangepaste en aanpasbare woningen, opgesteld in het kader van het handi-streamingplan dat in december 2022 werd aangenomen.

Naast de hierboven vermelde acties organiseerde Brussel Huisvesting in november 2025 ook, in samenwerking met Bruss’Help, het eerste Forum Huisvesting en Inclusie, gewijd aan het voorkomen van uithuiszettingen.



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



Midi du logement du 10 décembre 2025



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 voor de noodzakelijke omstandigheden te zorgen om het fundamentele recht op behoorlijke huisvesting te garanderen voor iedereen.

De visie van Brussel Huisvesting bestaat erin zijn opdracht op een efficiënte en kwaliteitsvolle wijze te realiseren, om zichtbare resultaten en een reële meerwaarde te behalen voor de burgers, de actoren van de huisvesting en de beleidsmakers.

Het bestuur geeft concreet uitdrukking aan zijn visie en opdracht door :

- burgers en huisvestingsactoren een toegankelijke, hoogwaardige dienstverlening aan te bieden die is afgestemd op hun behoeften;
- partnerschappen te ontwikkelen met de huisvestingsactoren;
- de beleidsmakers te ondersteunen met gedegen expertise en passende innovatieve oplossingen;
- een aantrekkelijke organisatie te zijn, waar medewerkers zich professioneel ontwikkelen en actief bijdragen aan de verwezenlijking van haar doelstellingen.

In dit kader neemt Brussel Huisvesting onder meer initiatieven op het vlak van:

- 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;
- Informatieverstrekking aan de Brusselaars en de huisvestingsactoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Ondersteuning voor de beslissingen van de gewestregering bij de uitvoering van haar huisvestingsbeleid.



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.

2.1.1 De Algemene directie

De Algemene directie leidt en coördineert alle activiteiten van Brussel Huisvesting en waarborgt de goede uitvoering van het huisvestingsbeleid die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uitstippelt.

Naast deze opdracht om alle administratieve eenheden te omkaderen, en in afwachting dat er een directeur wordt aangeworven voor de directie Woonbeleid en Actorenondersteuning, 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;
- Gevallen van discriminatie op de woonmarkt bestrijden.

► 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 panden;
- 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;
- De vergoedingsaanvragen in het kader van de winterstop behandelen;
- 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 de volgende opdrachten:

- De administratieve beroepen onderzoeken die zijn ingediend tegen de in eerste aanleg 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;
- Juridisch advies geven rond de Huisvestingscode, in hoofdzaak inzake huurovereenkomsten.

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

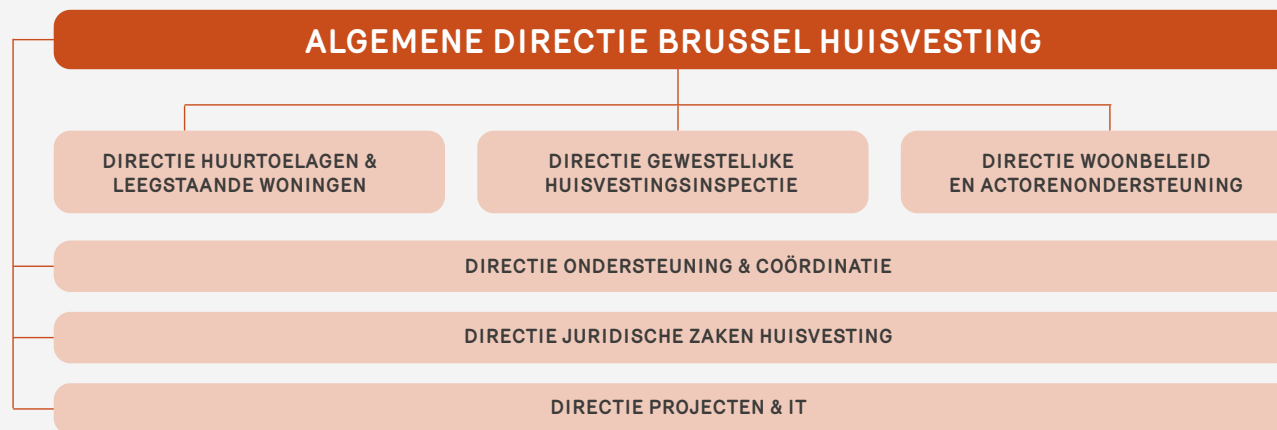
- Financiën en begroting;
- Human resources;
- Interne en externe communicatie;
- Beheerscontrole;
- Organisatiebeheersing;
- Overheidsopdrachten;
- Het beheer van transversale projecten;
- Het beheer van de werkruimtes;
- De centralisering en verspreiding van de informatie over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via het Wooninformatiecentrum (WIC);
- Algemene informatie voor burgers over regelingen voor huisvestingssteun en doorverwijzing naar de bevoegde diensten voor meer specifieke vragen, via telefonische helpdesks.

► De directie Projecten & IT (DPIT) biedt ondersteuning aan de directeur-generaal en aan de administratieve eenheden van Brussel Huisvesting. Ze zorgt ervoor dat IT- en organisatorische projecten worden afgestemd op de beleidsdoelstellingen van de instelling en op de prioriteiten van het overheidsbeleid. Ze zorgt voor het volgende:

- Transversale ondersteuning voor IT-projecten en -technologie, in samenhang met de behoeften van de diensten;
- De begeleiding van diensten bij het bepalen van hun behoeften en bij het implementeren van gepaste oplossingen;
- De analyse van de opportuniteit, haalbaarheid en doeltreffendheid van interne projecten of projecten die worden uitgevoerd met partners, en het ontwerp, de ontwikkeling en de coördinatie van gevalideerde projecten; adviesverlening, analyse en verslaggeving inzake het aansturen van projecten, gegevensbescherming en informatietechnologie;
- Het onderkennen en bevorderen van opportuniteiten voor het delen, hergebruiken en standaardiseren van oplossingen en tools, vanuit een transversale, toekomstgerichte aanpak.

2.1.3 Organogram en personeel

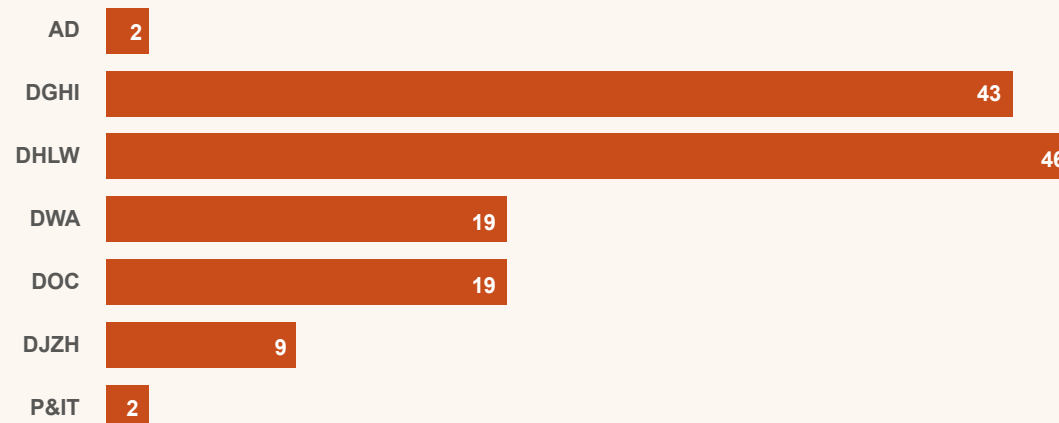
A. Organogram



B. Personeelsplan op 31 december 2025

Op 31 december 2025 telde Brussel Huisvesting 140 personeelsleden. Het personeelsplan voorziet in 172 personeelsleden en dus is dit plan voor 81% verwezenlijkt.

Verdeling van 140¹ werknemers per administratieve eenheid



¹ In het aantal van 140 personeelsleden is geen rekening gehouden met een medewerker met een beroepsaanpassingscontract in 2025. Dit cijfer houdt daarentegen wel rekening met drie gedetacheerde personeelsleden.

Lay out en illustraties:

Wooninformatiecentrum, Brussel Huisvesting

© Fotocredits : Brussel Huisvesting, AdobeStock

© Brussel Huisvesting

Alle rechten voorbehouden

Meer informatie over

Brussel Huisvesting op:

www.huisvesting.brussels

Activiteitenverslag 2025

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