



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# **Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie Jaarverslag 2020**





## Inleiding

Wegens de COVID-19-pandemie zal 2020 een bijzonder jaar blijven. De pandemie heeft een zeer grote rechtstreekse invloed gehad op onze directie. We moesten immers onze loketten sluiten en we konden gedurende maanden geen controles uitvoeren. Ze had ook een blijvende invloed: ze verplichtte ons tot digitalisering en radicale dematerialisatie.

We moesten nieuwe manieren van werken en communiceren uitvinden. Deze diepgaande verandering kon plaatsvinden dankzij de goede wil van het personeel, informaticatools en de verhuizing van de GOB naar een nieuw gebouw waarbij werd gekozen voor een grondige herziening van de werkmethodes van de administratie.

Hoewel onze directie niet kon voorkomen dat zij zelf en ook de bevolking door deze crisis werden getroffen, heeft ze toch van de situatie gebruik gemaakt om diepgaande veranderingen door te voeren die op de lange termijn haar doeltreffendheid zouden moeten verbeteren.

## Opdrachten van de DGHI

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

De categorieën van normen worden gedefinieerd in artikel 4 en hun inhoud werd vastgelegd door de Regering<sup>1</sup>.

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

*"De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als opdracht te controleren of alle woningen die beoogd worden door artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode voldoen aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, en de conformiteitscontroleattesten af te leveren[...]".*

Sinds 2018 labelt de DGHI ook studentenwoningen<sup>2</sup>.

In 2019 heeft de DGHI er een nieuwe opdracht bijgekregen: de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 (BS 19 september 2003) tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, gewijzigd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 2006 (BS 3 april 2006) en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 (BS 5 mei 2004) tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen.

<sup>2</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 november 2017 (BS van 6 december 2017) tot vaststelling van de voorwaarden waaraan de studentenwoningen moeten voldoen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te verkrijgen.

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



## Aantal dossiers per procedure

Bij het vervullen van haar oorspronkelijke opdracht beheert de DGHI 4 procedures:

- De klacht, die voornamelijk wordt ingediend door de huurder, maar ook, in mindere mate, door de gemeenten.
- Het conformiteitscontroleattest, dat betrekking heeft op de woningen die van de DGHI niet mogen worden verhuurd en dat de verhuurder moet indienen om dit verbod op te heffen.
- Het initiatief, dat - zoals zijn naam aangeeft - een procedure is die de DGHI zelf opstart, vaak op basis van informatie die ze ontvangt in het kader van klachten.
- De kennisgeving van non-conformiteit, een vorm van klacht waarover onze collega's van de directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen beschikken.

Procedures	2019	2020
Klachten	526	493
Controleattesten	289	236
Initiatieven	32	34
Verwittigingen over niet-conformiteit	135	44
<b>Totaal</b>	<b>988</b>	<b>807</b>

In maart ging een heuse omwenteling van start die in september haar hoogtepunt bereikte. Sindsdien worden dossiers niet langer ingediend via de onthaal- en informatieloketten van de DGHI. De gezondheids crisis dwong ons in maart immers onze loketten te sluiten en deze gingen daarna niet meer open. Het aantal personen dat in 2020 tijdens de permanenties werd ontvangen, komt grosso modo overeen met een klassiek trimester. Het aantal e-mails en telefoons ging daarentegen pijlsnel de hoogte in. Onze informerende en eerstelijnsrol bleven dus behouden, maar in een nieuwe vorm.

Contact met het publiek	2019	2020
Permanenties: bediende personen	2065	585
Telefonische oproepen	963	1562
E-mails	419	1508



Naast deze procedures heeft de DGHI 15 aanvragen ontvangen voor het label "kwaliteitsvolle studentenwoning".

In 2020 heeft de DGHI ook twee technische verslagen uitgebracht in het kader van dossiers inzake openbaar beheersrecht<sup>4</sup>.

De DGHI werkt ook samen met het parket in de hoedanigheid van deskundige. In dergelijke gevallen bezorgt ze een algemeen technisch verslag aan de gerechtelijke overheid. In 2020 vonden er twee van dit soort samenwerkingen plaats.

Ten slotte werden 20 dossiers geopend in verband met onze nieuwe bevoegdheid inzake de strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting.

### a) De klachten inzake gezondheid

- Jaarlijkse klachten



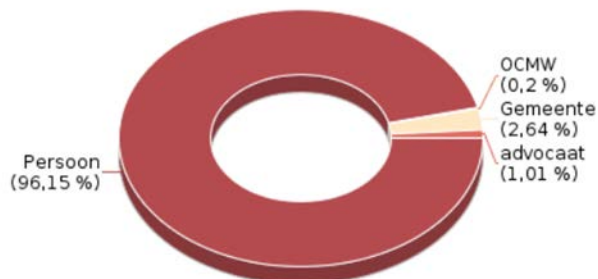
Aangezien het gaat om een procedure die derden instellen, heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie niet rechtstreeks vat op het aantal dossiers. Dit percentage bleef redelijk stabiel ondanks de gezondheids crisis (-7%). Enkel in het tweede trimester, tijdens de meest strenge lockdown, was er een significante daling van het aantal klachten (-50%). Deze daling werd in de volgende trimesters niet volledig goedge maakt, maar het blijft wel een volledig tijdelijk, beperkt en conjunctureel fenomeen.

De klacht blijft de meest in het oog springende procedure waarover onze directie beschikt om haar opdracht te vervullen. De grote meerderheid van de klachten wordt ingediend door huurders, wat overeenstemt met een van de initiële doelstellingen van de Code die hen een eersterangsrol wou toebedelen. In 2020 bleef het aantal gemeentelijke klachten zeer laag (een beetje meer dan 2% klachten). Het lijkt aannemelijk dat de gezondheids crisis hen heeft tegengehouden om procedures op te starten die huurders ertoe kunnen aanzetten van woning te veranderen in bijzonder moeilijke omstandigheden.

<sup>4</sup> Art. 18 van de ordonnantie van 11 juli 2013 (BS van 18 juli 2013 en BS van 26 juli 2013, ed. 1 - de "Brusselse huisvestingscode 2013")



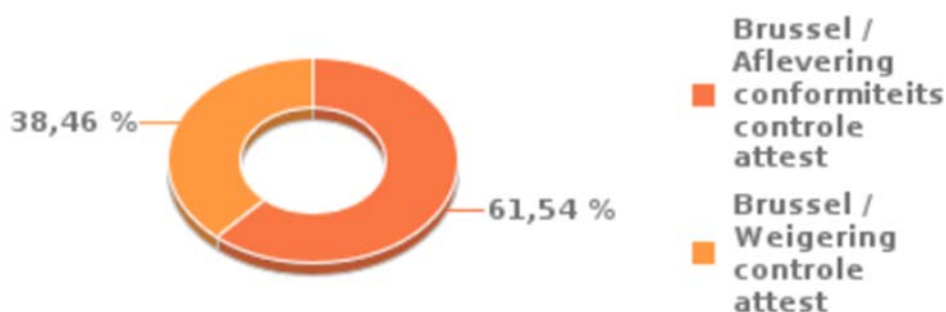
- Verdeling van de klagers in 2020



#### b) De conformiteitscontroleattesten

Het aantal aanvragen voor conformiteitscontroleattesten ging net als voor de klachten achteruit, en ook vooral in het tweede trimester (-20% in het hele jaar).

- Verdeling van de beslissingen in 2020



De verdeling van de beslissingen zag er minder goed uit: voor 61% van de aanvragen werd een attest afgeleverd (-7%) en 38% werd geweigerd, vaak omdat het om een vroegtijdige aanvraag ging. De DGHI heeft 102 verbodsbepalingen inzake tehuurstelling opgeheven, dit is 40% minder dan in 2019. Dit resultaat wordt voornamelijk verklaard door de daling van het aantal onderzoeken omdat de controlebezoeken werden opgeschort.



### c) De bezoeken op eigen initiatief

De DGHI wilde het aantal initiatieven aanzienlijk verhogen. Met 34 dossiers werd de doelstelling niet behaald, maar dit zwakke resultaat is ook toe te schrijven aan de gezondheidscrisis die de onderzoeksmogelijkheden van de directie sterk inperkte. Let wel, om het beroep op deze procedure te verbeteren, heeft onze directie in oktober 2020 een onderzoekscel opgericht met daarin twee inspecteurs en een administratieve kracht. Deze cel zal op eigen initiatief dossiers kunnen creëren. Bij het creëren van dossiers grijpt ze op drie vlakken in:

- Controle van vroegere verboden (zenden van brieven, initiatiefbezoeken);
- De partners op de hoogte houden (gemeenten, verenigingen...);
- De inspecteurs van de DGHI op de hoogte houden.

### d) De verwittigingen over niet-conformiteit<sup>5</sup>

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

Met slechts 44 dossiers wordt veel minder een beroep gedaan op deze procedure (-70%). Ook hier ligt de gezondheidscrisis aan de grondslag van deze daling. Net als de DGHI kon de DHLW veel minder onderzoeken uitvoeren en bijgevolg kon ze dus slechts weinig dossiers aan onze directie bezorgen.

---

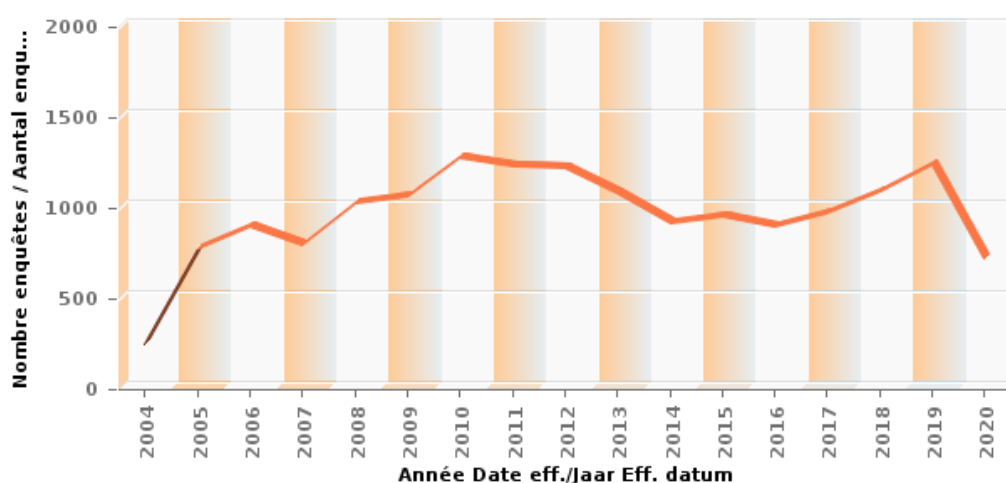
<sup>5</sup> Artikel 170/11 § 5 van de ordonnantie van 21 december 2018 (BS 6 februari 2019) tot invoering van een huisvestingstoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer de afgevaardigde van het Bestuur tijdens de bezoeken vermoedt dat de woning niet conform is aan de op grond van artikel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



## Onderzoeken

In het kader van de verschillende dossiers voerden de inspecteurs 721 onderzoeken in 2020, een afname met ongeveer 40%. De onderzoeken werden meer dan 4 maanden opgeschort (midden maart tot eind juni, vervolgens een deel van november tot december), en de afname is dus puur daaraan te wijten. Zoals reeds aangehaald beïnvloedde deze afname alle klassieke procedures die op inspecties zijn gebaseerd.

- Jaarlijks aantal onderzoeken



De onderzoeken beginnen met de verzending van een aangetekend schrijven naar de verhuurder, de huurder en, in voorkomend geval, de klager; in dat schrijven worden meer bepaald de datum en het tijdstip van het bezoek vermeld. Terwijl de huurder of zijn lasthebber aanwezig dient te zijn, geldt dit niet voor de verhuurder, behalve in het kader van de conformiteitscontroleattesten of als er geen huurder meer is in het kader van de bezoeken na een ingebrekestelling.

De inspecties worden steeds uitgevoerd door twee inspecteurs. Alle normen worden gecontroleerd, ongeacht de reden van opening van het dossier; er worden foto's genomen als geheugensteuntje, er worden aantekeningen gemaakt en er wordt ook een beknopte plattegrond van de plaatsen getekend.

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



## Beslissingen

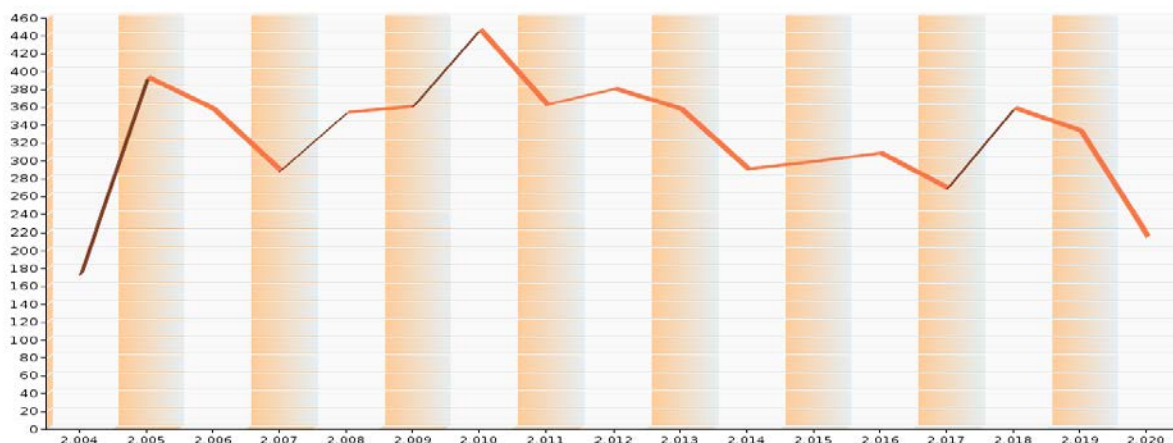
Met uitzondering van het conformiteitscontroleattest, dat een binaire procedure is (het wordt al dan niet afgeleverd), kunnen alle klassieke procedures aanleiding geven tot de volgende beslissingen:

### a) Ingebrekestelling

In 2020 werden 214 ingebrekestellingen betekend, dit is een daling van meer dan 40%. De afname van het aantal onderzoeken vormt hiervoor zonder meer de verklaring. Er waren geen vragen om verlenging van de termijn, aangezien alle termijnen uitzonderlijk met drie maanden waren verlengd.

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

- Jaarlijkse ingebrekestellingen



### b) Het verbod om te huur te stellen

Een verbod om een goed te verhuren kan:

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

In 2020 heeft de DGHI 98 onmiddellijke verbodsbepalingen opgelegd, 83 na een nieuwe inspectie en geen enkele wegens weigering vanwege de verhuurder om toegang te bieden, dat zijn scherpe dalingen van ongeveer 40%. Ook daar is de verklaring weer niet ver te zoeken, namelijk het dalende aantal onderzoeken. De verbodsbepalingen wegens weigering vanwege de verhuurder om toegang te bieden daalden al sinds 2018 en de regionalisering van de huurovereenkomsten. In dit crisisjaar kwam deze beslissing niet één keer voor.





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

- Jaarlijkse verbodsbepalingen



### c) Conforme woningen

96 woningen werden conform verklaard nadat ze het voorwerp zijn geweest van een ingebrekestelling. Ook daar stellen we een scherpe daling met 40% vast, opnieuw te verklaren door de crisis.

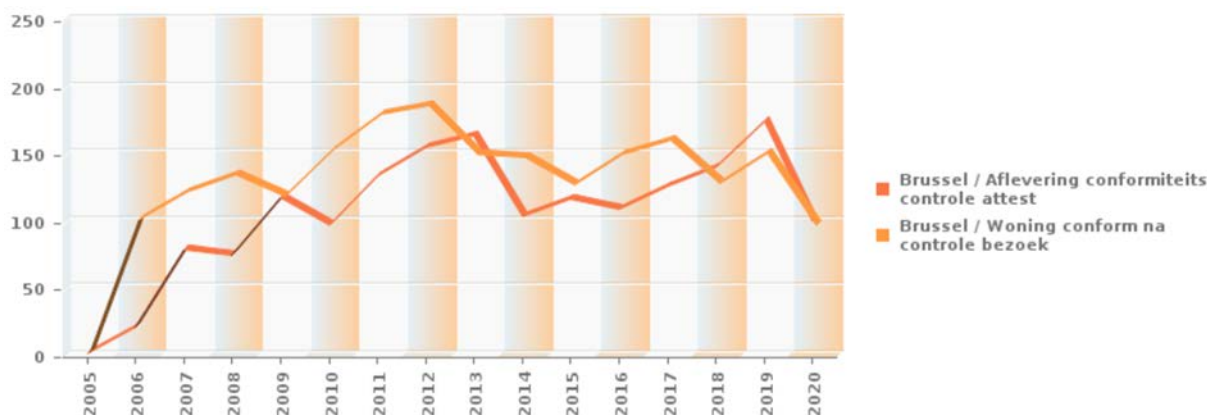
Vier woningen werden geacht conform te zijn<sup>6</sup>. Dit cijfer verandert in geringe mate, en ook weer om dezelfde redenen, namelijk door de aanzienlijke verlenging van de ingebrekestellingstermijn van acht naar twaalf maanden, met een mogelijkheid tot verlenging, en anderzijds door de zeldzaamheid van situaties waarbij de vastgestelde gebreken van geringe omvang zijn en enkel verholpen kunnen worden door de uitvoering van werkzaamheden die niet in verhouding staan tot het te bereiken doel.

Het aantal woningen dat in conformiteit werd gebracht (conforme woningen na ingebrekestelling en afgeleverde controleattesten) is dit jaar hoger dan de verbodsbepalingen.

<sup>6</sup> Art. 7, §3 van de ordonnantie van 11 juli 2013 (BS van 18 juli 2013 en BS van 26 juli 2013, ed. 1 - de "Brusselse huisvestingscode 2013")



- Conforme woningen na controlebezoek en jaarlijkse controleattesten.



## Administratieve boetes

Een boete van € 2.000 tot € 25.000 kan een ingebrekestelling of een onmiddellijk verbod op verhuur bestraffen. Bovendien is het opnieuw te huur stellen van een goed met een verhuurverbod van de DGHI ook beboetbaar. Zodra de limiet van € 2.000 bereikt is, zou systematisch een boeteraming naar de verhuurder verstuurd moeten worden.

De boetes worden berekend op basis van een barema dat de Gewestelijke Huisvestingsinspectie vanaf haar oprichting heeft vastgelegd. Afhankelijk van hun aard en ernst wordt aan de vastgestelde gebreken een "score" toegekend, tekortkoming per tekortkoming, voor een bedrag van € 0, € 50, € 200, € 800 of € 4.000. We geven een voorbeeld: de aanwezigheid van een stopcontact op minder dan 15 cm van de vloer evenals de aanwezigheid van een onbeschermde messchakelaar, onder spanning en met aanrakingsgevaar, vormen beide een gebrek ten aanzien van de veiligheidsvereiste van de installaties, maar krijgen een verschillende score in het kader van de boete. Het opnieuw te huur stellen van een goed met een verhuurverbod wordt beboet met € 4.000. Alle verhuurders aan wie een administratieve boeteraming wordt betekend, worden op de hoogte gebracht van deze berekeningswijze.

Hoewel de Code niet voorzag en nog steeds niet voorziet in een barema, biedt een dergelijk barema een kader voor de discretionaire bevoegdheid van de leidend ambtenaar en laat het toe de beginselen van evenredigheid, billijkheid en voorzienbaarheid in acht te nemen; zijn bestaan en gebruik werden meermaals bekrachtigd door de Raad van State<sup>7</sup>.

Na de hoorzitting van de verhuurder kan de boete worden gehandhaafd, voor de helft worden opgeschort (enkel in het geval van een ingebrekestelling), verminderd of geannuleerd. De opschorting is een nieuwe beslissing die bestaat sinds de wijziging die in 2013 werd doorgevoerd om de renovatie van de panden aan te moedigen en tegelijkertijd de financiële middelen te beschermen die de verhuurders voor dergelijke renovaties kunnen aanwenden. Het is tevens een potentieel zwaard van Damocles dat tijdens de periode van ingebrekestelling kan worden behouden.

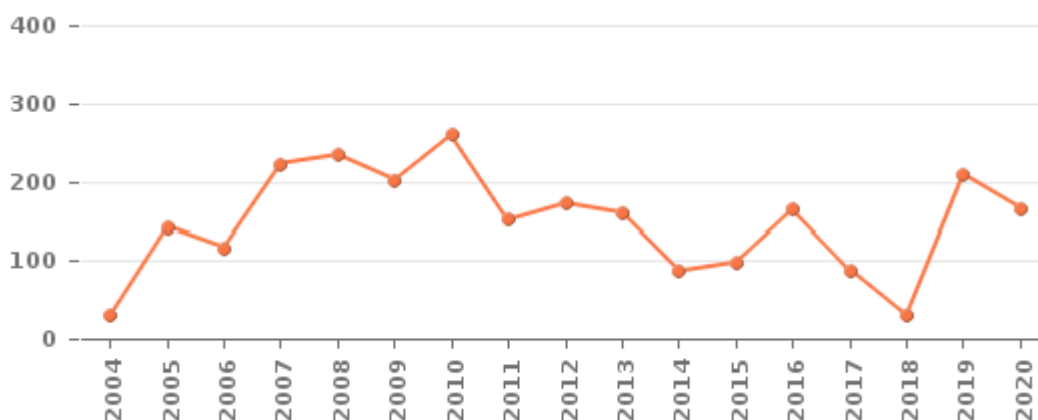
<sup>7</sup> zie bijvoorbeeld RvS(VI), 10 juni 2008, Aydin, nr. 184.041 of RvS (VI), 10 oktober 2010, de Fays, nr. 220.933.



In 2020, beïnvloedde de pandemie de hoorzittingen. Deze werden tijdens de eerste lockdown opgeschort van midden maart tot begin juni. Vervolgens opnieuw in december na proeven met hoorzittingen via beeldvergaderingen, die weinig overtuigend waren. Die beeldvergaderingen vereisten immers dat de verhuurders over het vereiste IT-materiaal en -tools beschikken maar ook dat ze weten hoe deze te gebruiken. Bovendien is een hoorzitting geen louter formele uitwisseling van informatie. Het ligt bijvoorbeeld gevoelig om via een scherm een persoon duidelijk te maken dat het tijd is het beheer van zijn patrimonium toe te vertrouwen aan iemand die beter op de hoogte is van de huidige realiteit en wetgeving. Het doet onvermijdelijk denken aan het telescherm uit de roman 1984 van George Orwell, bij dit soort van uitwisselingen waar ook een repressief aspect aan verbonden is...

In 2020 vonden er 149 hoorzittingen plaats, goed voor een totaal geschat boetebedrag van 1.038.950 euro, ofwel een gemiddelde geschatte boete per hoorzitting van 6.972,82 euro. De mediaanwaarde van de boeteramingen bedraagt 6150,00 euro. Ondanks de COVID-19-crisis daalde het aantal hoorzittingen ten opzichte van 2019 slechts licht, toen vonden er namelijk 177 plaats. Dit is het gevolg van de aanwinst van een nieuwe jurist bij de cel Juridische zaken in januari 2020, wat zorgde voor een stijging van het wekelijkse aantal hoorzittingen.

#### Jaarlijkse raming van de boetes

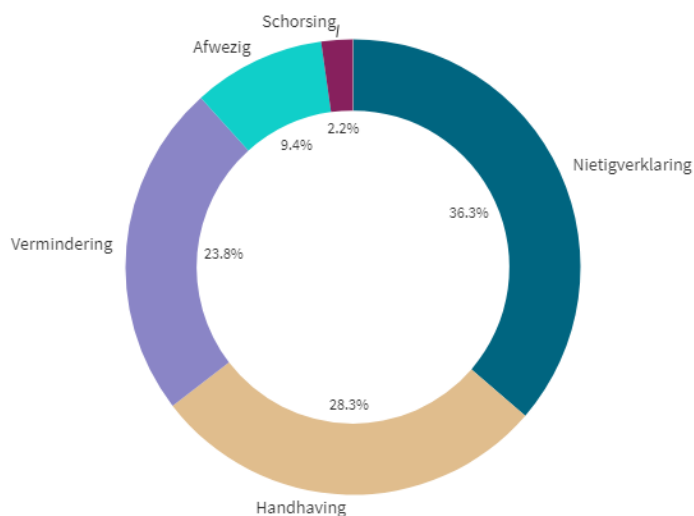


In 2020 werden 172 boeteramingen aan de verhuurders bezorgd, tegen 218 in 2019. Er is wel degelijk een impact wegens de daling van het aantal bezoeken ten gevolge van de COVID-19-crisis, maar die is verhoudingsgewijs beperkter dan de daling van de onderzoeken, waarvan het aantal met 40% afnam. Deze ramingen hebben betrekking op een totaalbedrag van 1.106.300,00 euro, dat is een gemiddelde van 6.431,97 euro en een mediaanwaarde van 5.725,00 euro.

Er werden 142 beslissingen tot boete genomen voor een totaalbedrag van 916.550,00 euro, wat neerkomt op een gemiddelde van 6.454,58 per hoorzitting, en een mediaanwaarde van 5.450,00 euro. Er werd een beslissing inzake de bevestiging van de tweede helft van de boete ten bedrage van 1.325,00 euro genomen, ten gevolge van de vaststelling van niet-conformiteit van de woning na een periode van ingebrekestelling. Deze bevestiging was een gevolg van de beslissing tot opschorting van de helft van de boete na de hoorzitting, en niet van de beslissing zelf, en dus werd ze niet opgenomen in de grafiek hieronder.



Verdeling van beslissingen na hoorzitting



De meest opvallende vaststelling in 2020 is de daling van de automatische bevestigingen van boetes ten gevolge van de afwezigheid van de verhuurder tijdens het verhoor, namelijk 9,4% in 2020 in vergelijking met 21,4% in 2019. Er werd in het licht van de COVID-19-crisis beslist bovenop de officiële oproepingsbrief de verhuurders ook per telefoon of e-mail te contacteren. Niettemin heeft een niet onaanzienlijk deel van de beslissingen betrekking op hoorzittingen die plaatsvonden voor de eerste lockdown. Het is vandaag dus onmogelijk te bepalen of deze daling aan deze maatregel toe te schrijven is.

De grafiek toont nogmaals duidelijk aan dat een verhuurder er belang bij kan hebben naar de hoorzitting te komen om zijn argumenten en de documenten ter staving daarvan voor te stellen. Meer dan 50% van de beslissingen die na analyse door de huisvestingsinspectie worden genomen, bestaat immers uit het opheffen en verlagen van de boete. Uit de 28,3% van de hoorzittingen die het behoud van de oorspronkelijke boeteraming als resultaat hebben, blijkt echter dat deze twee soorten beslissingen niet zomaar worden genomen.

## Beroep

Er kan beroep worden aangetekend tegen de beslissingen van de DGHI tot verhuurverbod, weigering van conformiteitscontroleattest en beboeting. Beroepen worden aan de gemachtigde ambtenaar gericht.<sup>8</sup> Zowel verhuurders als huurders kunnen een beroep indienen tegen beslissingen tot verhuurverbod. De overige beslissingen kunnen door de verhuurder worden betwist.

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

<sup>8</sup> Art. 7, §4 en art. 9, §3 alsook art. 10, §3 van de ordonnantie van 11 juli 2013 (BS van 18 juli 2013 en BS van 26 juli 2013, ed. 1 - de "Brusselse huisvestingscode 2013")

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

<b>Beroep tegen boete</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Opheffing van de boete	3	11
Gedeeltelijk gegrond	14	23
Bevestiging boete	16	32
Niet ontvankelijk	3	14
Zonder beslissing	1	0
Niet van toepassing	0	3
<b>Totaal</b>	<b>37</b>	<b>83</b>

<b>Beroep tegen verbod</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Opheffing verbod	11	3
Bevestiging verbod	39	29
Niet ontvankelijk	2	1
Geen beroep	0	1
Niet van toepassing	4	0
<b>Totaal</b>	<b>56</b>	<b>34</b>

<b>Beroep van de huurder</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Bevestiging van conformiteit	0	1
Geen beroep	1	1
Niet ontvankelijk	0	1
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>120</b>	<b>27,65 %</b>
---------------	-----------	------------	----------------

In 2020 heeft de gemachtigde ambtenaar meer beslissingen tot beboeting herzien dan in 2019 (gedeeltelijke herziening en opheffing). Niettemin is de verhouding herziene boetes gedaald ten opzichte van het aantal beroepen. De verhoging kan dus worden verklaard door het sterk toenemende aantal beroepen, wat perfect correleert met de sterke toename van het aantal beslissingen tot beboeting. In het licht van deze cijfers is het voor een verhuurder de moeite waard een beroep in te dienen tegen de beslissingen tot beboeting, mits hij over argumenten beschikt. Het doel van de Code is immers het verbeteren van het huurwoningenbestand en niet het innen van geld. Een verhuurder die aantoont dat hij bereid is actie te ondernemen, zal over het algemeen dus worden aangemoedigd met een herziening van de boete.



De evolutie van de beroepen tegen een verbod gaat in de omgekeerde richting, met een duidelijke daling ten opzichte van 2019, en dat ligt in de lijn van de beslissingen genomen door de huisvestingsinspectie.

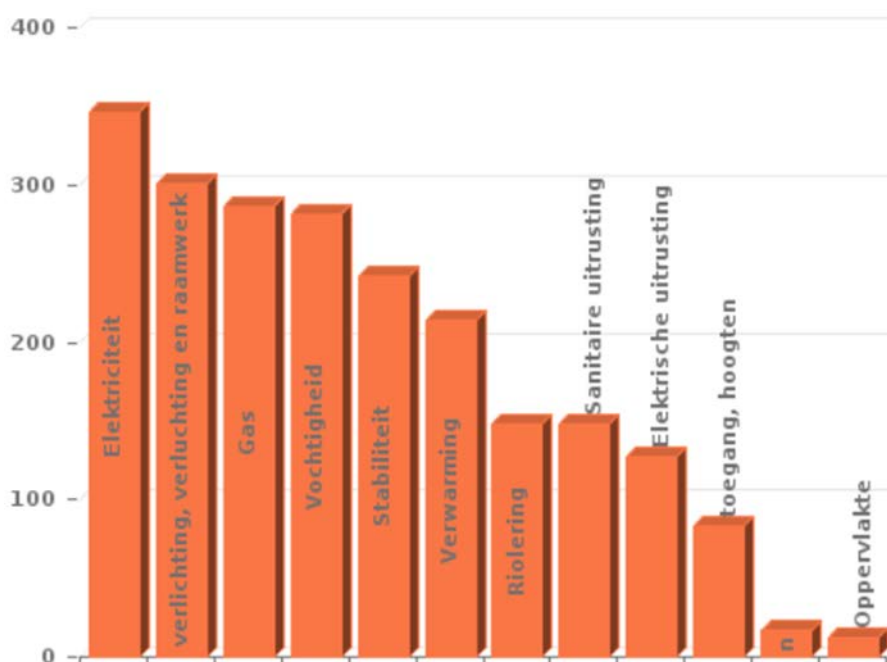
Andere beslissingen van de gemachtigde ambtenaar vereisen wat verduidelijking. Zijn de beroepen zonder voorwerp diegene waarvoor de verzoeker niet langer een reden had om een beroep in te dienen, aangezien de huisvestingsinspectie haar beslissing ondertussen zelf al had ingetrokken.

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

Sommige beroepen werden ingediend buiten de termijn en werden bijgevolg niet-ontvankelijk verklaard. Andere waren irrelevant geworden omdat de huisvestingsinspectie haar beslissing had ingetrokken. Ten slotte werden twee brieven aan de gemachtigde ambtenaar bezorgd maar na contactname met de verzoekers bleek dat ze niet de intentie hadden een beroep in te dienen.

## Aard van de vastgestelde tekortkomingen

- Tekortkomingen 2020



De rangschikking van de tekortkomingen verandert een beetje. De grootste tekortkoming blijft het gevaar van de elektrische installaties (15%). Op een gedeelde tweede plaats komen de gevaren met betrekking tot de gasinstallaties (13%) en verlichting en verluchting (13%). Het verschil tussen de categorie gevaren met betrekking tot de gasinstallaties en de categorie verlichting en verluchting is daarbij zeer miniem (enkele honderdsten van een procent). Op de derde plaats staan de vochtproblemen (12%), gevolgd door stabiliteitsproblemen.



We stellen vast dat de problemen i.v.m. de oppervlakte van de woning zeer zeldzaam blijven (minder dan 1%). De normen zijn laag, maar houden bovendien rekening met de gezinssamenstelling op het ogenblik van aanvang van de verhuuring en niet met het tijdstip van de inspectie. De norm is duidelijk slecht aangepast aan de realiteit van het terrein om de problemen inzake overbevolking in het licht te stellen.

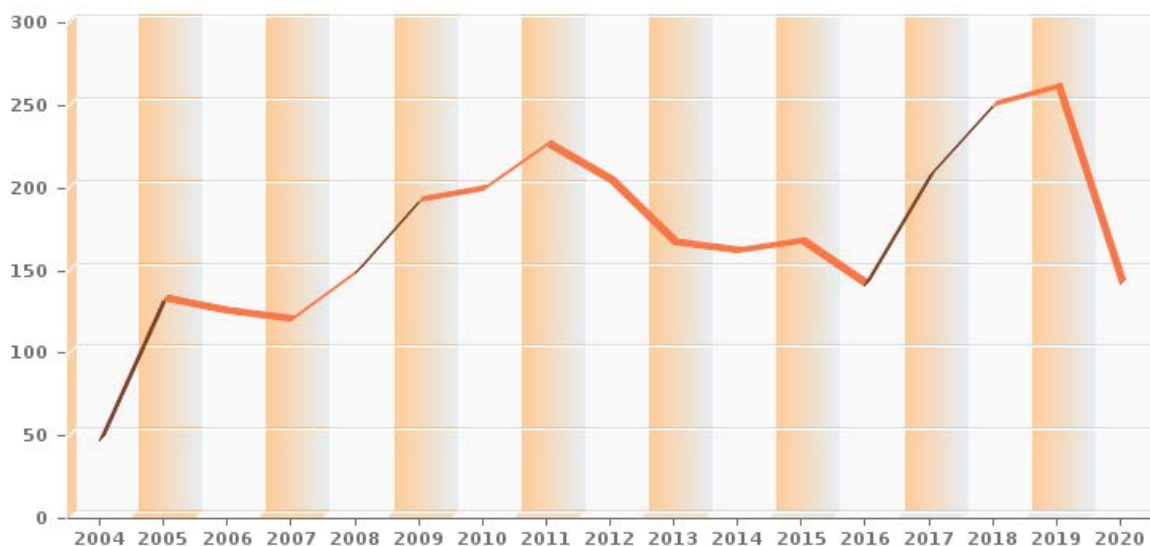
We merken ook op dat de rangschikking kan variëren voor bepaalde types van woningen. Het is dan ook niet verrassend dat voor woningen in kelderverdiepingen de verlichting en verluchting de grootste gebreken zijn (40%).

## Sociale dossiers

Net als tijdens de voorgaande jaren heeft de Gewestelijke Huisvestingsinspectie beide opdrachten uitgevoerd die de Code haar toevertrouwt, namelijk de toekenning van vijf extra voorkeurrechten om recht te hebben op een sociale woning en de toekenning van de tussenkomst in de verhuis- en installatiekosten en van een huurtoelage (artikel 11).

De sociale cel kon niet worden uitgebreid ondanks twee geplande aanwervingen. Die werden uitgesteld totdat het idee van interviews via beeldvergaderingen werd uitgeprobeerd, maar dat liep op niets uit. Het stellen van prioriteiten wordt dus voortgezet. Steun wordt verleend op grond van de ernst van de situatie en de individuele sociale begeleiding is voorbehouden voor personen met een woning waarop een onmiddellijk verhuurverbod van toepassing is.

- Jaarlijkse sociale dossiers

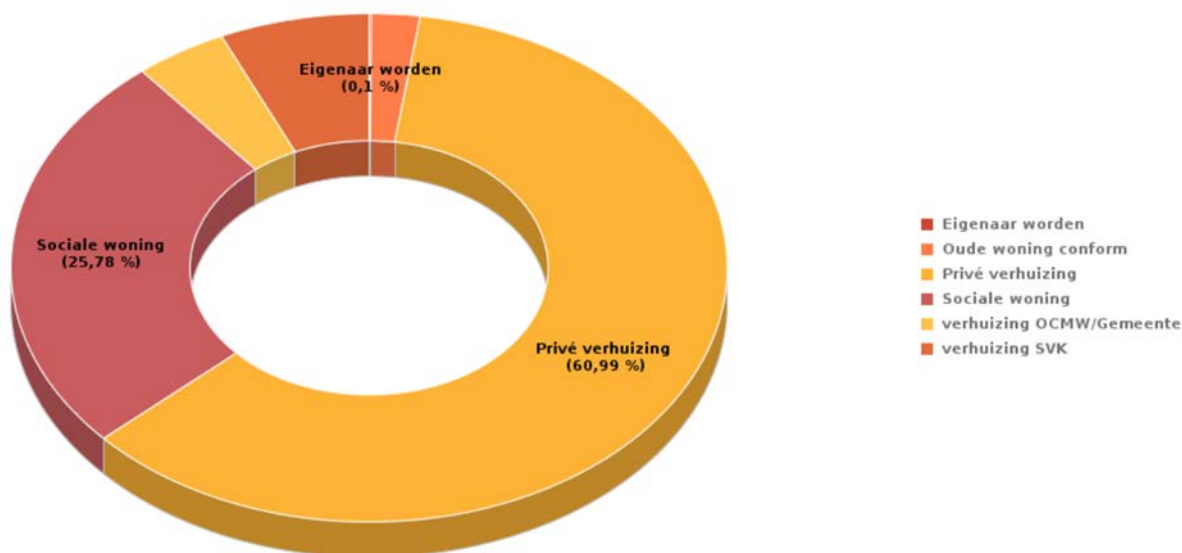


Het aantal sociale dossiers kent ook een terugval van meer dan 40%, en die terugval staat in verhouding tot de afname van de huurverboden. Net als voor de vorige cijfers is deze afname ook een gevolg van de gezondheidscrisis.





- Herhuisvestingstype 2004-2020



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

In 2020 hebben 96 gezinnen een toelage ontvangen in het kader van het Gewestelijke Solidariteitsfonds. In 2019 waren er dat 109. Deze afname is ook een gevolg van de gezondheids crisis.

Dit betekent echter niet dat het jaarlijkse bedrag van de tegemoetkomingen waarin artikel 11 van de Code voorziet vermindert.

## **Uitgaven van het Gewestelijk Solidariteitsfonds en financiële inkomsten.**

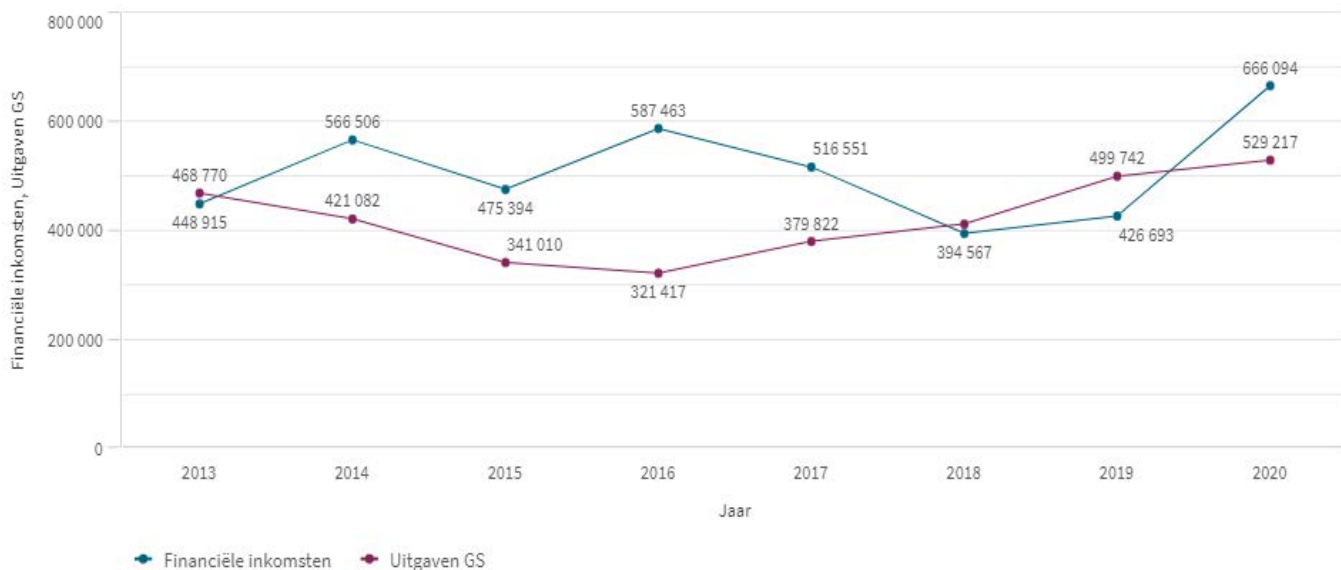
In 2020 werd 529.217 euro besteed aan de betaling van de tegemoetkomingen waarin artikel 11 van de Code voorziet (499.742 euro in 2019). Deze stijging is het resultaat van het toegenomen aantal sociale dossiers de voorbije drie jaar.

De geïnde bedragen op basis van de opgelegde boetes en de betalingen van administratieve kosten steeg van 426.693 euro in 2019 naar 666.094 euro in 2020. Ter verduidelijking: het bedrag van de geïnde boetes moet niet overeenstemmen met het bedrag van de opgelegde boetes. Verhuurders mogen de betaling van die boetes immers spreiden, en die spreiding wordt overigens uitdrukkelijk vermeld en georganiseerd in de nieuwe wetgeving van 2013. Die nieuwe wetgeving stelt de maximale duur van spreiding vast op 5 jaar. Onze directie ontvangt de opbrengst van haar boetes dus nog vele jaren nadat ze definitief zijn betekend. 80% van de boetes wordt op die manier betaald. De inkomsten en uitgaven worden beheerd door de cel boekhouding van de inspectie.





### Financiële inkomsten en uitgaven Gewestelijk Solidariteitsfonds



Na een stevig tekort in 2018 en 2019 waarbij de uitgaven hoger waren dan de inkomsten, is de financiële situatie van de huisvestingsinspectie weer teruggekeerd naar een batig saldo.

## Label kwaliteitsvolle studentenwoning<sup>9</sup>

In 2018 leek de procedure met bijna 1.000 dossiers een goede start te hebben gemaakt. We kunnen er niet omheen dat de procedure in 2020 opmerkelijk tot stilstand is gekomen met een nieuwe daling (8 aanvragen minder dan in 2019). Deze nieuwe daling kan echter niet aan de gezondheidscrisis worden toegeschreven omdat er geen bezoeken waren in het kader van deze procedure.

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

- De woning moet voldoen aan de minimumvereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen bepaald op basis van artikel 4 van de Brusselse huisvestingscode;
- De woning moet te huur aangeboden worden in het kader van een huurovereenkomst voor een studentenwoning;
- De woning moet over een EPB-certificaat beschikken;
- Er moet een heldere, geharmoniseerde en transparante communicatie zijn over de huurprijs en over de lasten.

<sup>9</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 november 2017 (BS van 6 december 2017) tot vaststelling van de voorwaarden waaraan de studentenwoningen moeten voldoen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te verkrijgen.



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

## Strijd tegen discriminatie bij de toegang tot huisvesting

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

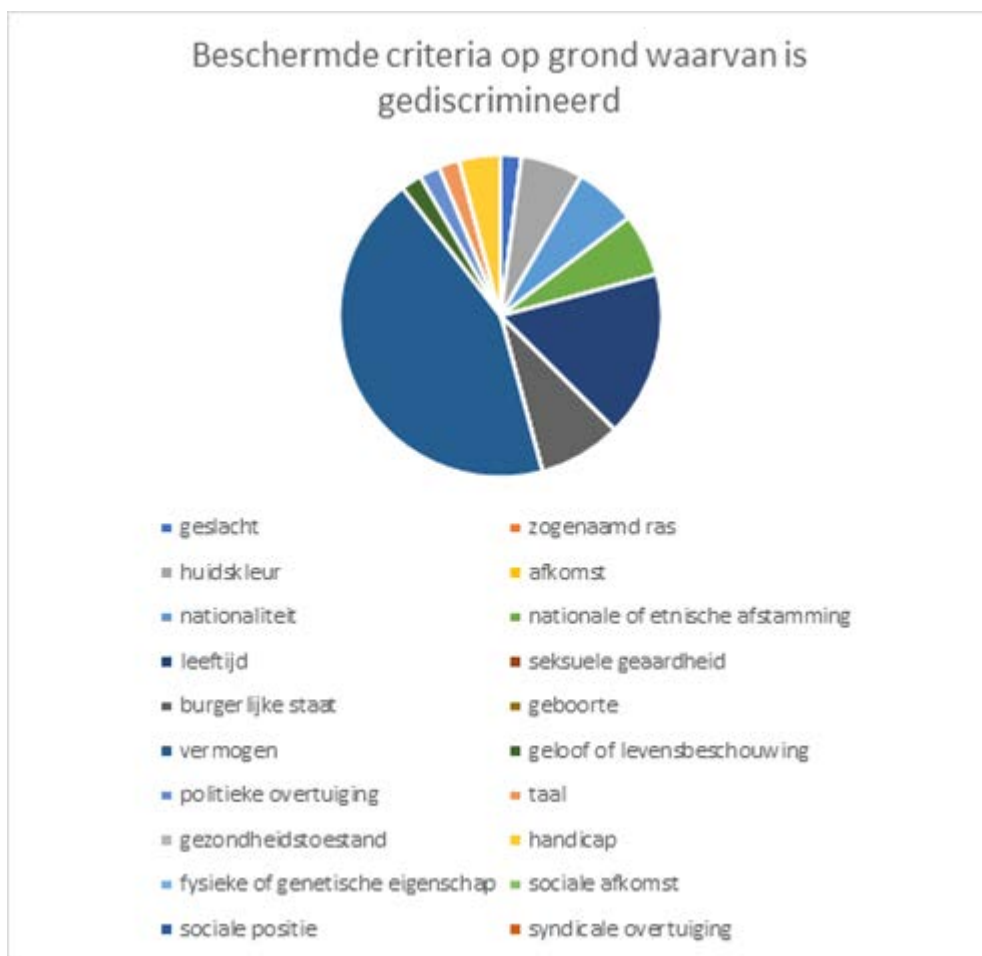
Wanneer de discriminatie zich voordoet in het kader van de zoektocht naar een woning, kan men klacht indienen of er melding van maken bij de DGHI, als met name:

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

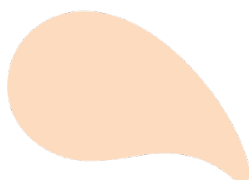
De termen "klacht" en "melding" zijn niet bij wet gedefinieerd. Als het verzoek uitgaat van een persoon die vindt dat hij/zij het slachtoffer is van discriminatie, spreekt men van een "klacht". Als het verzoek uitgaat van een persoon die getuige is van een mogelijke discriminatie of associatie, gaat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

In 2020 werden 20 dossiers geopend. Voor 10 dossiers werd een beslissing getroffen, 6 werden zonder gevolg geklasseerd wegens een gebrek aan serieuze aanwijzingen van discriminatie of een gebrek aan informatie over de potentiële auteurs van de feiten, maar ook wegens een overschrijding van de termijnen veroorzaakt door de pandemie. Het vermogenscriterium komt het vaakste voor, namelijk in 3/4de van de dossiers. Nochtans wordt dit criterium in de helft van de gevallen gecombineerd met andere criteria. Iets meer dan 1/4de van de dossiers heeft betrekking op vastgoedagenschappen. Enkele hoorzittingen konden in levenden lijve plaatsvinden, maar de meerderheid vond via beeldvergaderingen plaats, wat enkele reeds aangehaalde problemen opleverde met hoorzittingen die te maken hadden met boetes inzake de kwaliteit van de woningen.





Hoewel deze cijfers nog beperkt zijn en weinig ruimte voor interpretatie bieden, heeft onze directie toch een evaluatieverslag van de wetgeving opgesteld. Behalve de cijfers kon dat verslag worden opgesteld op basis van de uitwisselingen met onze partners. Het werd in oktober 2020 afgewerkt en aan de regering voorgelegd.





## Opleidingen, ontmoetingen en voorstellingen

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

Hieronder een overzicht van de belangrijkste opleidingen en presentaties van 2020:

- 08.01: Ontmoeting met de gemeente Sint-Gillis
- 09.01: Ontmoeting met de gemeente Oudergem en Logement Molenbeekois
- 14.01: Bezoek aan 3 sites die tijdelijk worden bezet, met Fébul
- 28.01: Bijdrage tijdens het colloquium over tijdelijke bezettingen aan de Université Saint-Louis
- 06.02: Ontmoeting met de gemeenten over het openbaar beheersrecht
- 19.02: Ontmoeting met de vzw Loyers Négociés
- 05.03: Ontmoeting met Unia
- 09.07: Ontmoeting met de gemeente Ganshoren
- 04.09: Workshop nr. 1 werkgroep evaluatie discriminatie
- 15.09: Ontmoeting met de gemeente en het OCMW van Etterbeek
- 21.09: Workshop nr. 2 werkgroep evaluatie discriminatie
- 29.09: Opleiding bij de BBRoW
- 14.10: Ontmoeting met de gemeente Molenbeek
- 14.10: Ontmoeting met onderzoekers in de rechten van de ULB en de UCL voor een presentatie van de antidiscriminatiemaatregel
- 26.10: Ontmoeting met de gemeente Anderlecht
- 16.11: Opleiding bij de BBRoW
- 10.12: Ontmoeting met de Finse administratie om de anti-discriminatiemaatregel voor te stellen



## Dematerialisatie en digitalisering

De lockdowns hebben het papierloze werken versneld. Dossiers en alle stukken die er deel van uitmaken worden voortaan gedigitaliseerd. Er werd een veralgemeend scansysteem op het niveau van de GOB uitgewerkt opdat briefwisselingen enkel nog in digitale vorm binnenkomt bij de directies, waaronder de onze. De overblijvende papieren dossiers werden allemaal gearhiveerd.

De GHI-applicatie en de bijhorende server werden aangepast om deze radicale verandering aan te kunnen.

Er werd in Teams een virtueel vloeiboekstelsel aangemaakt opdat elk personeelslid het validatiecircuit van de beslissingen en de briefwisseling virtueel kan opvolgen. Deze applicatie (Teams) bevat nu ook de gemeenschappelijke documenten en bestanden. Met deze applicatie kunnen ook contacten en vergaderingen worden georganiseerd, zowel intern als met externe partners.

De elektronische handtekeningen vervingen de handgeschreven handtekeningen op de briefwisseling van de DGHI, maar ook op interne documenten, zoals de aanvragen voor professioneel materiaal.

Het verzenden van brieven werd ook uitbesteed en de brieven worden in digitale vorm aan de onderaannemer (easy2mail) bezorgd.

De vaste telefoons werden vervangen door een applicatie op de laptops van de personeelsleden. In de nieuwe lokalen van de directie zal het flex-desk-principe worden toegepast dankzij deze stevige dematerialisatie. De uitbreiding van het personeelsbestand zal dus makkelijker te beheren zijn, omdat er minder moet worden gezocht naar beschikbare fysieke ruimte.

Deze evoluties maakten dat een groot deel van het werk vanop afstand kon plaatsvinden. Alleen enkele taken zoals de inspecties en het sociale werk konden niet worden gedematerialiseerd en beïnvloedden dus de resultaten van onze directie op dit vlak.



## Conclusie

2020 zal een bijzonder jaar blijven. Alle personeelsleden van de DGHI kregen te maken met problemen die verband hielden met de gezondheidscrisis (stopzetten en vervolgens hervatten van de bezoeken, de hoorzittingen en de sociale afspraken, nieuwe gezondheidsprotocollen die moesten worden uitgewerkt en toegepast, nieuw materiaal om de verspreiding van het virus tegen te gaan, sluiten van de loketten) en het verplichte telewerken (dematerialisatie van de validatieprocessen en van de handtekeningen, digitale ontvangst en verzending van de briefwisseling, online vergaderingen, enz.). Nieuwe werkmethodes werden zeer snel ingevoerd, dankzij een grote flexibiliteit vanwege de teams.

Een ander belangrijk element zijn de uitzonderlijke inkomsten die in 2020 door het Gewestelijk Solidariteitsfonds werden geïnd, ondanks de grote impact van de lockdownmaatregelen en een daling van het aantal onderzoeken en beslissingen met bijna 40%. De inning van administratieve boetes bereikte recordhoogtes, veel hoger dan de uitgaven voor de toekenning van huur- en verhuistoelagen.

Ten slotte ging de strijd tegen discriminatie op de huisvestingsmarkt pas echt van start in de loop van 2020. Ondanks een relatief beperkt aantal dossiers en de afwezigheid van praktijktests en administratieve boetes, zijn de resultaten bemoedigend. De werkgroep belast met de evaluatie van de ordonnantie - één jaar na de inwerkingtreding ervan - leidde tot aanbevelingen die werden opgenomen in een voorontwerp van ordonnantie. Hoewel nog heel wat tools in gebruik moeten worden genomen voordat de strijd tegen discriminatie op kruissnelheid zit, begint de DGHI met optimisme aan het jaar 2021. De indiensttreding van de twee eerste personeelsleden die voltijds belast zijn met de strijd tegen discriminatie, de aanname van de toekomstige ordonnantie en de communicatiecampagne voor het grote publiek die gepland is voor het voorjaar 2021 wijzen allemaal op de voortrekkersrol die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil spelen op dit gebied.



Bijlagen

Organigram van de DGHI op 31 december 2020

