

DIRECTIE HUURTOELAGEN EN LEEGSTAANDE WONINGEN

Activiteitenverslag 2022



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



INLEIDING



Huisvesting is een grote uitdaging voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat kampt met een tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor zijn inwoners. Daarom heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van huisvesting een prioriteit gemaakt voor deze legislatuur en heeft ze haar “Noodplan voor Huisvesting” opgestart, dat bedoeld is om het aanbod sociale en openbare woningen te verhogen, gezinnen met een laag inkomen te ondersteunen bij het vinden van een woning en leegstand te bestrijden.

De directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (DHLW) draagt bij aan dit plan door de verwezenlijking van twee concrete speerpunten:

- De hervorming van het stelsel van de huurtoelagen zodat meer mensen (eenvoudiger) een huurtoelage kunnen krijgen.
- Een herziening van het openbaar beheersrecht om leegstand beter te kunnen bestrijden.

Dit activiteitenverslag stelt de acties van de DHLW in 2022 voor, alsook de behaalde resultaten. Het bestaat uit drie delen:

Het eerste deel beschrijft de monitoring van de herhuisvestingstoelage en maakt de balans op van de invoering van de nieuwe huurtoelage, die een groot succes kende bij de Brusselse huishoudens.

Het tweede deel brengt verslag uit over het werk uitgevoerd door de cel controle, die belast is met het opsporen van leegstaande woningen en het sanctioneren van eigenaars die in overtreding zijn.

Het derde deel stelt de hervorming van het Brusselse openbaar beheersrecht voor en de eerste effecten daarvan, onder meer de oprichting van een cel ter ondersteuning van de openbare vastgoedoperators die werken aan het opnieuw in gebruik nemen van leegstaande woningen : de cel Rehabilitatie. Eveneens worden hier de resultaten gepresenteerd van de eerste acties van dit team om woningen verplicht opnieuw in gebruik te nemen.

We hopen dat dit verslag een goed idee geeft van de inzet en de vastberadenheid van de teams van de DHLW om hun opdrachten en projecten goed uit te voeren.

We willen hier onze geweldige collega's van Brussel Huisvesting danken, die ons hebben gesteund en heel vaak hebben geholpen. We danken ook onze collega's van de directie IT-Coördinatie, geëngageerde en volhardende partners bij onze projecten !

Al deze mensen hebben op een solidaire en doeltreffende manier bijgedragen aan het succes van onze inspanningen.

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



INHOUD



1.1. Organigram, missies en activiteiten5



2.1 De herhuisvestingstoelage8
 2.2 De huurtoelage11
 2.3 Contacten met burgers-klanten14
 2.4 Geschillen16



3.1 Leegstaande woningen opsporen 20
 3.2 Procedures voor administratieve sancties 22
 3.3 Beroepen ingediend bij de gemachtigde ambtenaar..... 24
 3.4 Hervorming van de huisvestingscode met betrekking tot leegstaande woningen..... 25
 3.5 Eerste acties van het team om leegstaande woningen verplicht in gebruik te nemen..... 28



1. DE DIRECTIE HUURTOELAGEN EN LEEGSTAANDE WONINGEN (DHLW)

1.1. Organigram, missies en activiteiten5



1.1. Organigram, missies en activiteiten

Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen

Missie :

Operationaliseren van het beleid van de Regering van het Brussels Gewest inzake huurtoelagen en leegstaande woningen

Beleid Huurtoelagen

Beheer van Huurtoelagen

Opdracht:

Steunaanvragen (huurtoelagen) van Brusselse huurders behandelen.

Activiteiten

- Het team analyseert de aanvragen van de verschillende huurtoelagen en sturen de aanvaardingsbrieven, de weigeringsbrieven en de brieven met vraag om missende stukken naar de aanvragers.
- het team stuurt ook betalingsopdrachten voor de toegekende huurtoelagen.
- Het team biedt ook een dagelijkse telefonische permanentie voor aanvragers en begunstigten en beantwoordt hun vele e-mails en brieven.

Inspecties Herhuisvesting

Opdracht:

De bewoonbaarheid en de uitrusting van woningen controleren.

Activiteiten

- Deze toelage wordt toegekend aan personen die dakloos waren of een woning bewoonden die ongeschikt is bevonden (d.w.z. ongezond, gebrekkige uitrusting of niet aangepast aan de handicap van de bewoner(s)).
- Het team bezoekt de woningen en gaat na of de in huur genomen woningen geschikt zijn en of de verlaten woningen wel degelijk ongeschikt zijn.

Ondersteuning

Opdracht:

De operationele en transversale behoeften van de directie ondersteunen.

Activiteiten

- Secretariaat.
- Inning van boetes voor eigenaars van leegstaande woningen.
- Terug te vorderen betalingen van onterecht uitgekeerde toelagen.
- Boeking van de ontvangsten.
- Verwerking van informele beroepen van burgers.
- Administratieve vereenvoudiging.
- Boordtabellen en auditplannen.
- Juridische ondersteuning.

Beleid Leegstand

Controle

Opdracht:

Leegstaande woningen in het Brussels Gewest identificeren en overtreders bestraffen.

Activiteiten

- Op eigen initiatief of op basis van klachten (van gemeenten of erkende verenigingen) spoort het team leegstaande woningen op, gaat het na of ze werkelijk leegstaan en richt het, in voorkomend geval, kennisgevingen aan de eigenaars.
- Eigenaars die de leegstand niet kunnen rechtvaardigen krijgen een boete opgelegd.

Rehabilitatie

Opdracht:

De openbare vastgoedoperators (OVO) steunen bij hun acties om woningen opnieuw te laten bewonen en dit soort initiatieven zelf uitvoeren.

Activiteiten

- Het team biedt juridische, financiële, administratieve of technische steun aan vastgoedoperators die acties ondernemen om leegstaande woningen opnieuw op de huurmarkt te brengen zoals stakingsvordering van de leegstand, het in openbaar beheer nemen of onteigening.
- Het team kan deze acties ook op eigen initiatief uitvoeren.

2. HET BEHEER VAN DE HUURTOELAGEN



2.1 De herhuisvestingstoelage 8

2.1.1	Aanvragen.....	8
2.1.2	Begunstigden.....	9
2.1.3	Uitgaven.....	9
2.1.4	Inspecties-herhuisvesting.....	9
2.1.5	Kennisgeving van non-conformiteit.....	10

2.2 De huurtoelage 11

2.2.1	Aanvragen.....	11
2.2.2	Toekenningen.....	12
2.2.3	Begunstigden.....	12
2.2.4	Uitgaven.....	13

2.3 Contacten met burgers-klanten 14

2.3.1	E-mails	14
2.3.2	Telefoonoproepen	14
2.3.3	Evolutie van de contacten	15

2.4 Geschillen 16

2.4.1	Bestuurlijke beroepen.....	16
2.4.2	Willige beroepen	17
2.4.3	Terugvorderingen	17

Bij de DHLW verwerken twee cellen de aanvragen om financiële steun van burgers-huurlers uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: de cel "Huurtoelagen" en de cel "Inspectie-herhuisvesting".

De cel Huurtoelagen verwerkt de aanvragen met betrekking tot de verschillende bestaande huurtoelagen en gaat over tot de uitbetaling van de toegekende toelagen. Het team verzorgt dagelijks ook een telefoonpermanentie voor aanvragers en begunstigen en beantwoordt hun talrijke e-mails en brieven.

De cel Inspectie-herhuisvesting inspecteert de woning van de aanvragers in het kader van de verwerking van aanvragen van de herhuisvestingstoelage en gaat na of deze voldoet aan de gestelde kwaliteitsvereisten.



Enkele agenten van de cel Huurtoelagen en de cel Inspectie-herhuisvesting

2.1 De herhuisvestingstoelage

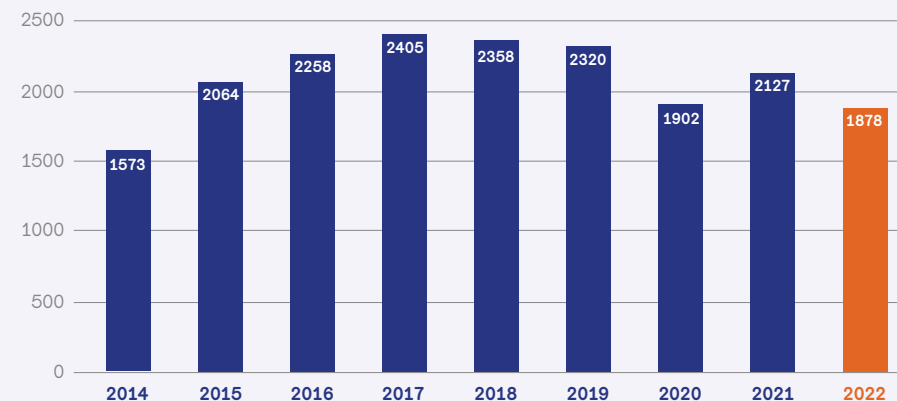
De herhuisvestingstoelage bestaat sinds 2013¹ en wordt toegekend aan personen die dakloos zijn geweest of een woning huurden die als ongeschikt wordt beschouwd (dit wil zeggen onbewoonbaar, overbevolkt of niet aangepast aan de handicap of de leeftijd van een van de leden van het huishouden) en nu een andere huurwoning betrekken.



1 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013.

2.1.1 Aanvragen

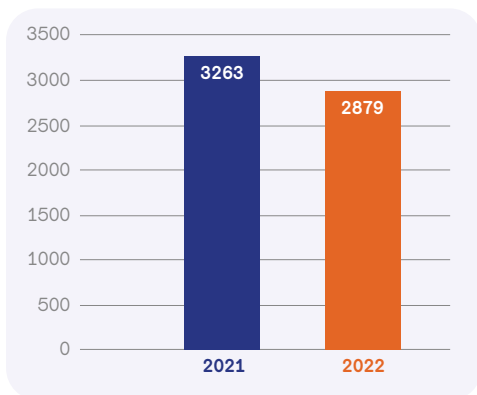
→ Evolutie van het aantal aanvragen per jaar



- In 2020 is het aantal aanvragen voor een herhuisvestingstoelage sterk gedaald wegens de COVID-19-lockdown (weinig verhuizingen). In 2021 is die situatie genormaliseerd.
- In 2022 is het aantal aanvragen verminderd met 11,7% tegenover het vorige jaar. Deze dalende tendens werd ingezet sinds oktober 2021, toen de nieuwe huurtoelage in voege trad. Het lijkt erop dat personen die aan de voorwaarden voldoen liever die laatste aanvragen.

2.1.2 Begunstigden

→ Aantal dossiers in betaling



- In 2022 is het aantal huishoudens dat een herhuisvestingstoelage ontving, gedaald met 11,8%.

2.1.3 Uitgaven

→ Besteed budget aan betalingen



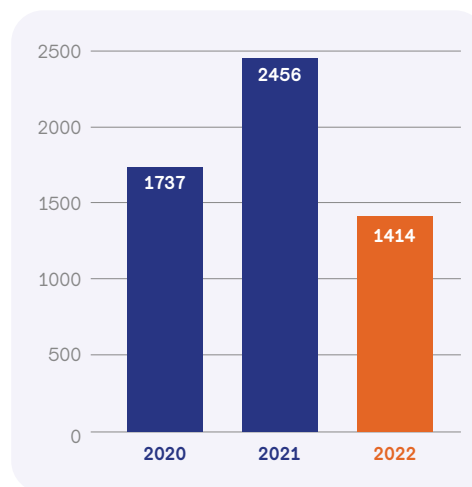
- Bijgevolg is het budget voor de herhuisvestingstoelage gedaald met 14,2%

2.1.4 Inspecties-herhuisvesting

Het besluit bepaalt de controle van de bewoonbaarheid, het comfort en de voorzieningen van de woningen, die voorwaarden zijn voor de toekenning van een herhuisvestingstoelage. Daarom bezoekt een team inspecteurs de woningen van de aanvragers om na te gaan of de gehuurde woning geschikt is en of de verlaten woning wel degelijk ongeschikt is.



→ Aantal gerealiseerde inspecties

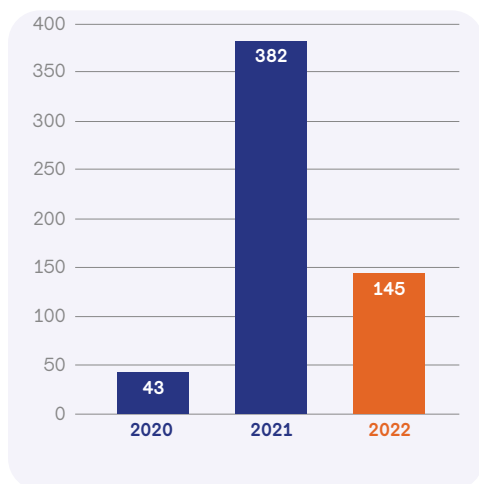


- In 2021 werd een inhaalbeweging uitgevoerd na de opschorting van bezoeken aan woningen tijdens de lockdown in 2020. In 2022 zitten de wooninspecteurs weer op schema. Het aantal inspecties is verminderd als gevolg van de vermindering van het aantal aanvragen voor een herhuisvestingstoelage.

2.1.5 Kennisgeving van non-conformiteit

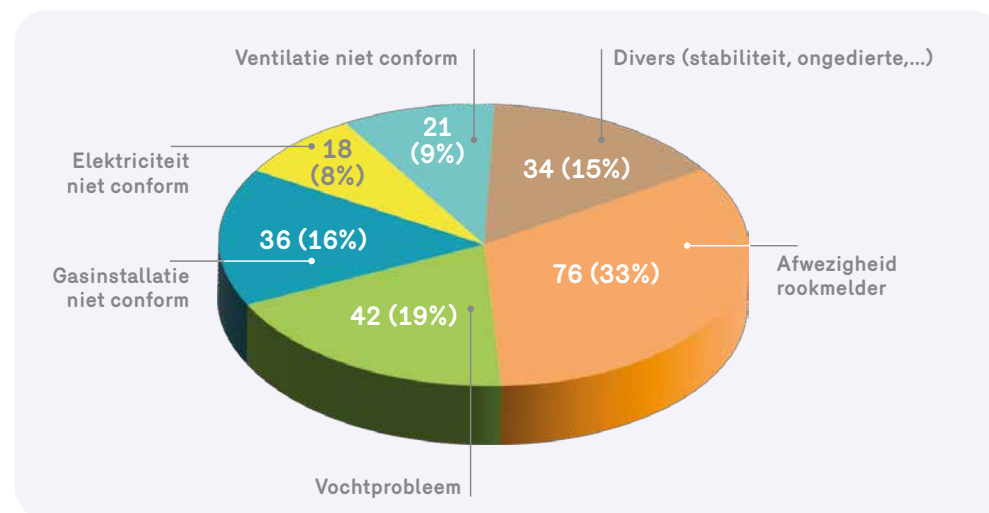
De Brusselse Huisvestingscode² bepaalt dat de gewestelijke huisvestingsinspectie kennisgevingen van non-conformiteit ontvangt wanneer woningen die worden gecontroleerd volgens de regelgeving met betrekking tot de herhuisvestingstoelage tekenen vertonen van niet-naleving van de normen die zijn bepaald in artikel 4 van de genoemde code.

→ Aantal dossiers overgemaakt aan de DGHI



- De variatie van het aantal overgemaakte kennisgevingen van non-conformiteit tussen 2020 en 2022 volgt logischerwijze dezelfde curve als het aantal uitgevoerde bezoeken.

→ astgestelde gebreken aan de normen



- Opmerking: Meerdere tekortkomingen kunnen de overdracht van een dossier rechtvaardigen. Dit verklaart dat het aantal vastgestelde tekortkomingen (227) hoger ligt dan het aantal overgemaakte dossiers (145).

² Artikel 7 §2 4° van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode 17.06.2003

2.2 De huurtoelage

De huurtoelage is volledig hervormd. Het nieuwe besluit trad in voege op 1 oktober 2021¹.

Ter herinnering: deze toelage komt ten goede aan Brusselaars met een laag inkomen die huren op de privémarkt en als kandidaat-huurder ingeschreven zijn op de wachtlijst voor een sociale woning².

De hervorming heeft resultaten opgeleverd. De voorwaarden om deze nieuwe toelage te kunnen krijgen werden sterk versoepeld en de aanvraagprocedure is erg vereenvoudigd.

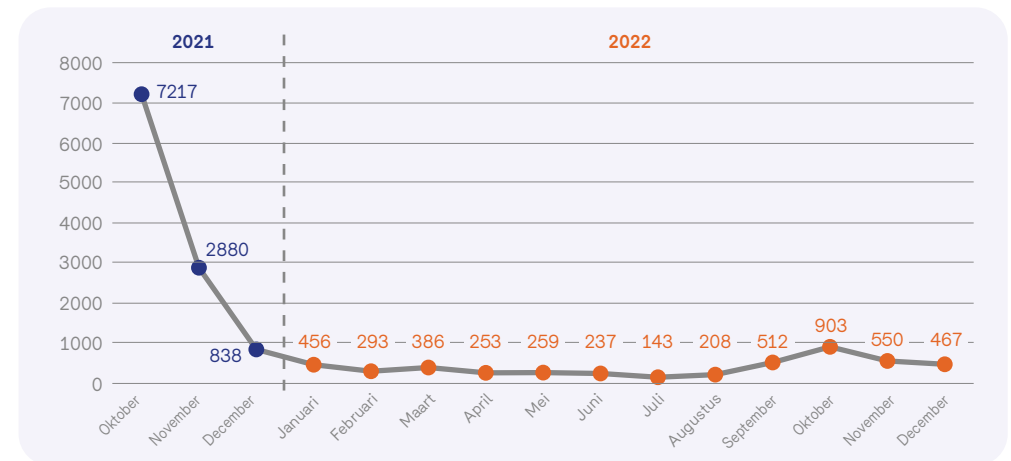
Naast het aanvraagformulier moet de aanvrager immers enkel nog een kopie bezorgen van zijn huurovereenkomst en van zijn bankkaart, alsook een bewijs van kinderbijslag voor kinderen ouder dan 18 jaar die nog ten laste zijn van het gezin. De andere informatie die nodig is om na te gaan of aan de voorwaarden is voldaan, vraagt het Bestuur zelf op, rechtstreeks bij de (authentieke) bronnen (rijksregister, FOD Financiën, BGHM, enz.).

De invoering van deze nieuwe huurtoelage werd voorafgegaan door een infocampagne met onder meer het versturen van een brief naar elke burger die ingeschreven was als kandidaat voor een sociale woning en die mogelijk in aanmerking kwam.

¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage
² De voorwaarden om deze toelage te krijgen zijn te vinden op de website <https://huisvesting.brussels/huren/huurtoelage/>

2.2.1 Aanvragen

→ Aantal aanvragen per maand



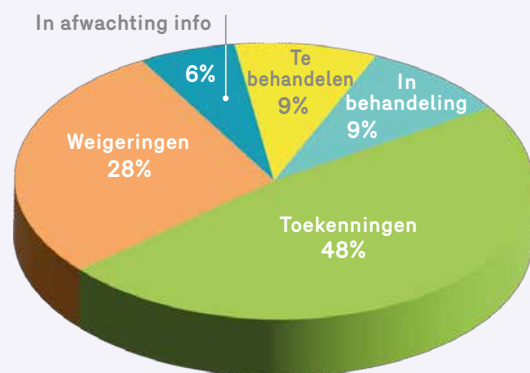
In de eerste maanden na de invoering van de toelage werden al zo'n 12.500 aanvragen ingediend bij de DHLW. In 2022 is het aantal aanvragen gestabiliseerd op gemiddeld 390 per maand.

Deze massale toestroom van aanvragen vanaf de eerste maanden vereiste veel aanpassingen en inspanningen van het team, dat in 2022 niet versterkt werd.

De module voor de digitale verwerking van dossiers werd in april 2022 beschikbaar gesteld, waardoor de eerste betalingen vanaf mei konden worden uitgevoerd. (een eerste module, waarmee aanvragen konden worden geregistreerd, dossiers konden worden aangemaakt en kon worden gecommuniceerd met de aanvragers, werd geleverd in oktober 2021).

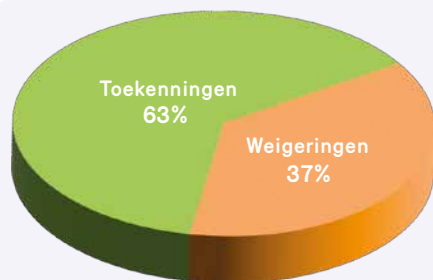
Dankzij de hulp van een aantal collega's van andere diensten en de overuren van alle teamleden (vijf uur per week gedurende vier maanden) waren alle dossiers tegen het einde van het jaar bijgewerkt.

→ situatie op 31/12/2022



2.2.2 Toekenningen

→ Beslissingen betreffende de 11.984 in 2022 ingediende aanvragen

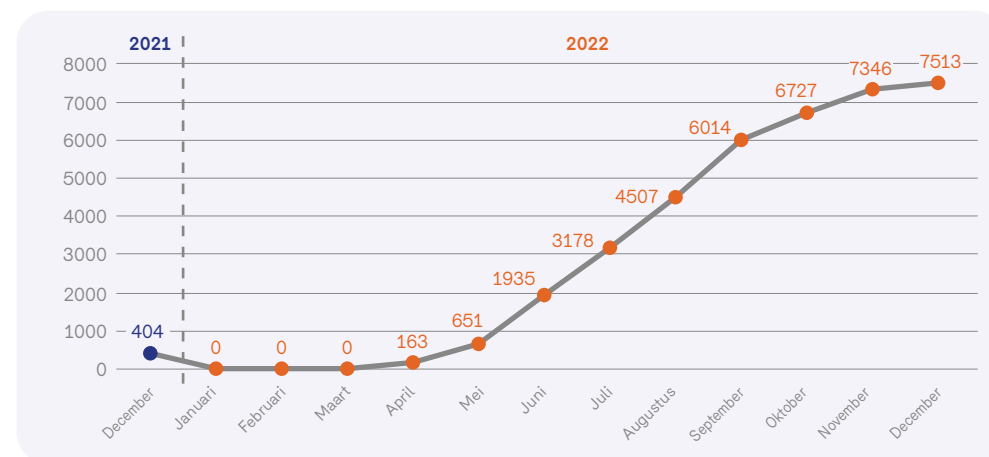


- Van de 11.984 in 2022 verwerkte aanvragen heeft 62,7% geleid tot een toekenning van de toelage.

2.2.3 Begunstigden

Hoewel de meeste aanvragen werden ingediend en geregistreerd vanaf oktober 2021, werd met de verwerking van de aanvragen pas gestart in april 2022, na invoering van de module voor verwerking van de dossiers. De eerste betalingen konden dus, met terugwerkende kracht, worden uitbetaald vanaf mei.

→ Aantal dossiers in betaling



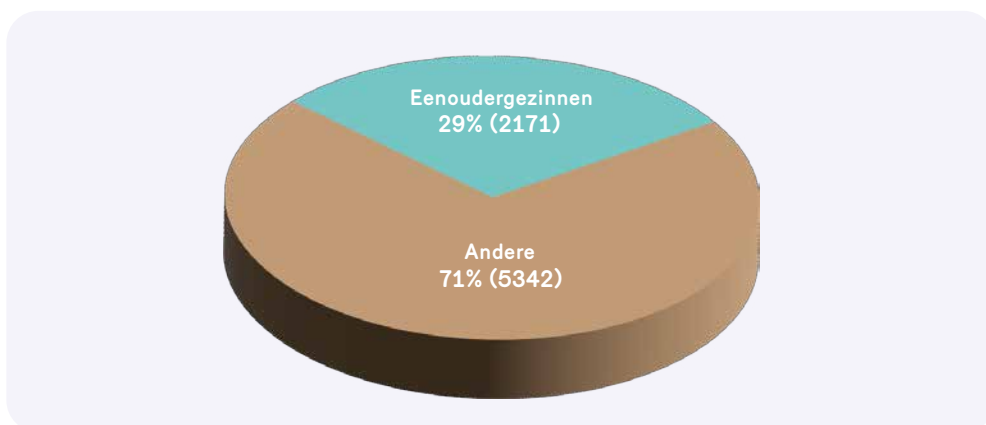
- In 2021, vóór de hervorming van de toelage, stagneerde het aantal begunstigden op ongeveer 400. Eind 2022 loopt het aantal begunstigden op tot 7.531, of een verhoging met maar liefst 1.859 % (!) in vergelijking met 2021.

→ Gemiddelde maandelijkse toelage



- Het gemiddelde maandbedrag per toegekende toelage is 202,42 euro. Dit betekent een verhoging met 64% in vergelijking met de bedragen die werden uitbetaald vóór de hervorming van het stelsel.

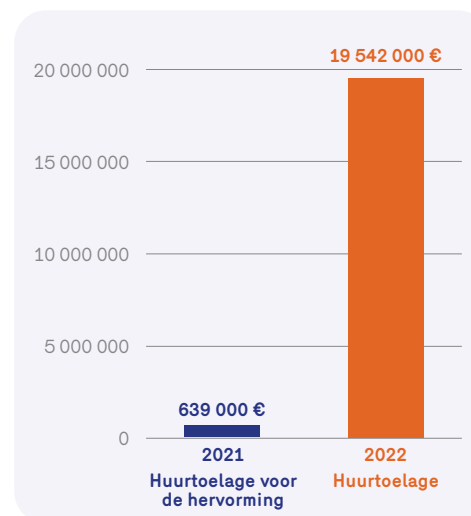
→ Aandeel eenoudergezinnen



- We merken ook op dat bijna een derde van de begunstigden van de huurtoelage eenoudergezinnen zijn.

2.2.4 Uitgaven

→ Totaalbudget



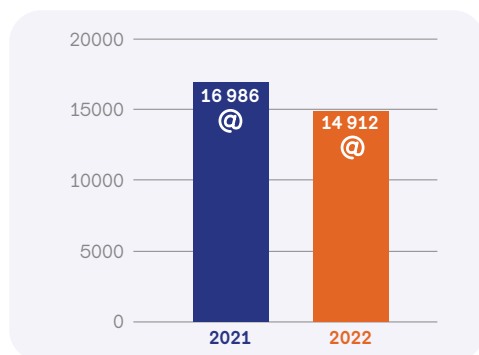
- Het totaalbedrag van de in 2022 uitgekeerde toelagen is 19.542.000 euro. Dit bedrag is dus meer dan 30 keer hoger dan vóór de hervorming.



2.3 Contacten met burgers-klanten

2.3.1 E-mails

→ Aantal ontvangen mails



- In het laatste kwartaal van 2021 was er een sterke stijging van het aantal inkomende e-mails (+364 % tegenover het gemiddelde van de vorige kwartalen). Deze spectaculaire verhoging is uiteraard het gevolg van de invoering van de nieuwe huurtoelage.

- In 2022 is het gemiddelde aantal ontvangen e-mails gestabiliseerd rond 1.250 per maand. Dit gemiddelde blijft hoger dan vóór de hervorming, enerzijds omdat de nieuwe wetgeving toelaat aanvragen voor een toelage in te dienen via e-mail, maar anderzijds ook door de toename van het aantal burgers dat dagelijks in contact komt met de dienst.

2.3.2 Telefoonoproepen

→ Aantal telefonische oproepen

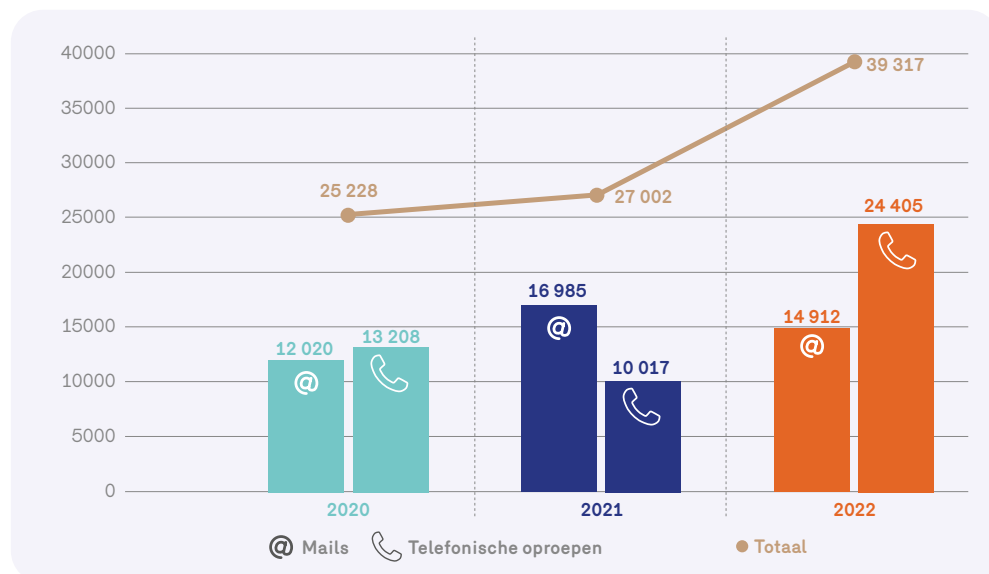


- Hetzelfde geldt voor het aantal inkomende telefoonoproepen dat in 2022 met 275% gestegen is.
- Veel burgers hebben immers de dienst gebeld om na te gaan of hun aanvraag voor een huurtoelage is geregistreerd of om informatie te krijgen over de opvolging of de volledigheid ervan.



2.3.3 Evolutie van de contacten

→ Evolutie van de contactnames



- Sinds 2020 blijft het aantal contacten met de dienst stijgen:
 - 2020-2021 : + 7,03%
 - 2021-2022 : + 45,60%
- Door de pandemie werden de fysieke permanenties (2 voormiddagen per week) opgeschort. Als gevolg daarvan organiseerde de dienst zich zodat de telefoonpermanentie kon worden uitgebreid naar 5 voormiddagen per week in plaats van 2.
- In 2022 was de telefoonpermanentie van de DHLW nog steeds vijf voormiddagen per week bereikbaar. Het fysieke onthaal van het publiek wordt dagelijks verzekerd door een gezamenlijk onthaalteam voor de hele GOB.



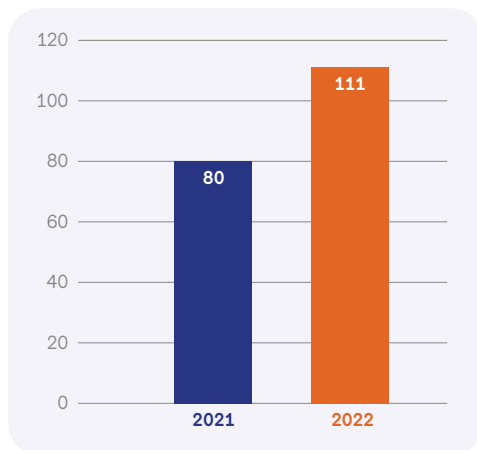
2.4 Geschillen

2.4.1 Bestuurlijke beroepen

De wetgeving met betrekking tot de huurtoelage voorziet in de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij het bestuur om beslissingen van de dienst te betwisten (afwijzing van de aanvraag, berekening van het bedrag van de toelage, intrekking van het recht, terugvordering van niet-verschuldigde bedragen, enz.).

Een gemachtigd ambtenaar doet uitspraak over die beroepen.

→ Aantal beroepen ingediend bij de gemachtigd ambtenaar



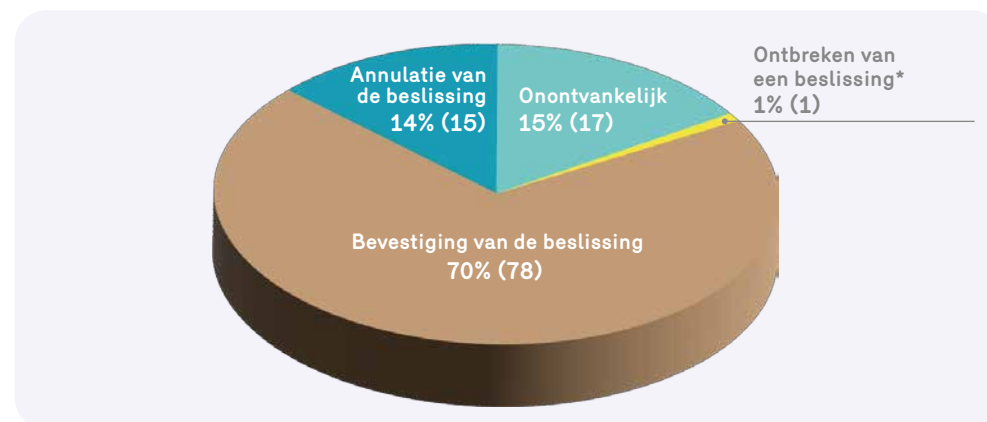
- De toename van het aantal beroepen komt waarschijnlijk door het succes van de huurtoelage. Een hoger aantal aanvragen vergroot de kans dat er een beroep wordt ingediend.

→ Aandeel van de beroepen in verhouding tot de ingediende aanvragen



- In vergelijking met de 17.480 ingediende aanvragen voor een huurtoelage in 2022 is het percentage beroepen (0,64%) heel miniem.

→ Beslissingen van de gemachtigd ambtenaar

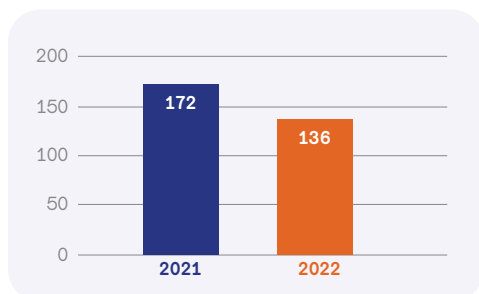


* Als de gemachtigde ambtenaar geen beslissing neemt binnen 60 dagen, dan wordt de betwiste beslissing vernietigd en dient een nieuwe beslissing te worden genomen.

2.4.2 Willige beroepen

Los van de bestuurlijke beroepsprocedure ontvangt de directie regelmatig brieven (en e-mails) van burgers. Deze brieven komen er voornamelijk als gevolg van weigeringsbeslissingen. Het gaat om betwistingen maar ook om vragen om verduidelijking bij de beslissing of vragen om toch financiële steun te krijgen ondanks de weigeringsbeslissing. De directie onderzoekt en beantwoordt elk schrijven.

→ Aantal willige beroepen



- De daling met 21% van het aantal minnelijke beroepsprocedures komt overeen met de vermindering van het aantal aanvragen voor de herhuisvestingstoelage, waarvoor de meeste beroepsprocedures worden ingediend.

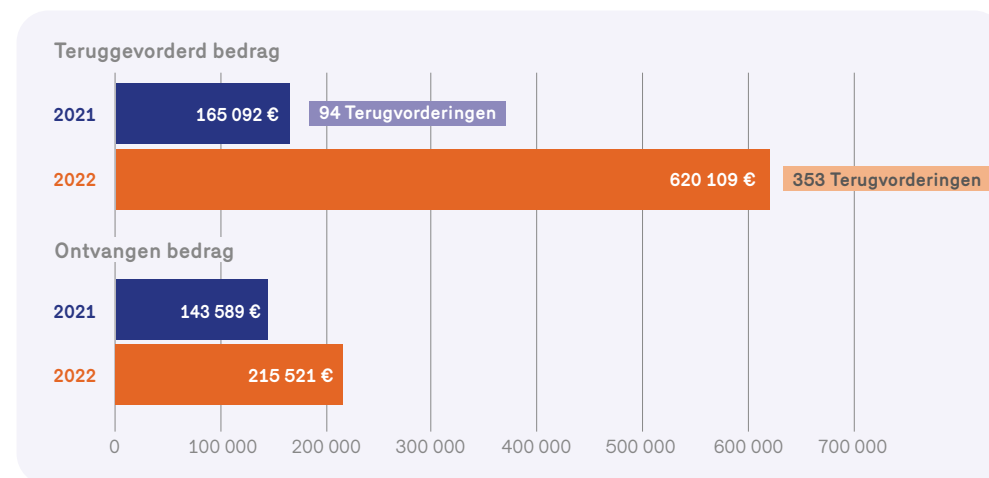
→ Aandeel van de willige beroepen in verhouding tot de ingediende aanvragen voor huurtoelagen



- Op 17.480 ingediende aanvragen hebben 15 aanvragen geleid tot een beslissing het dossier te heropenen omdat de aanvrager kon aantonen dat hij door overmacht niet in staat was om binnen de termijn te antwoorden op een vraag van de dienst. Voor alle andere dossiers werd de genomen beslissing bevestigd of toegelicht aan de aanvrager.

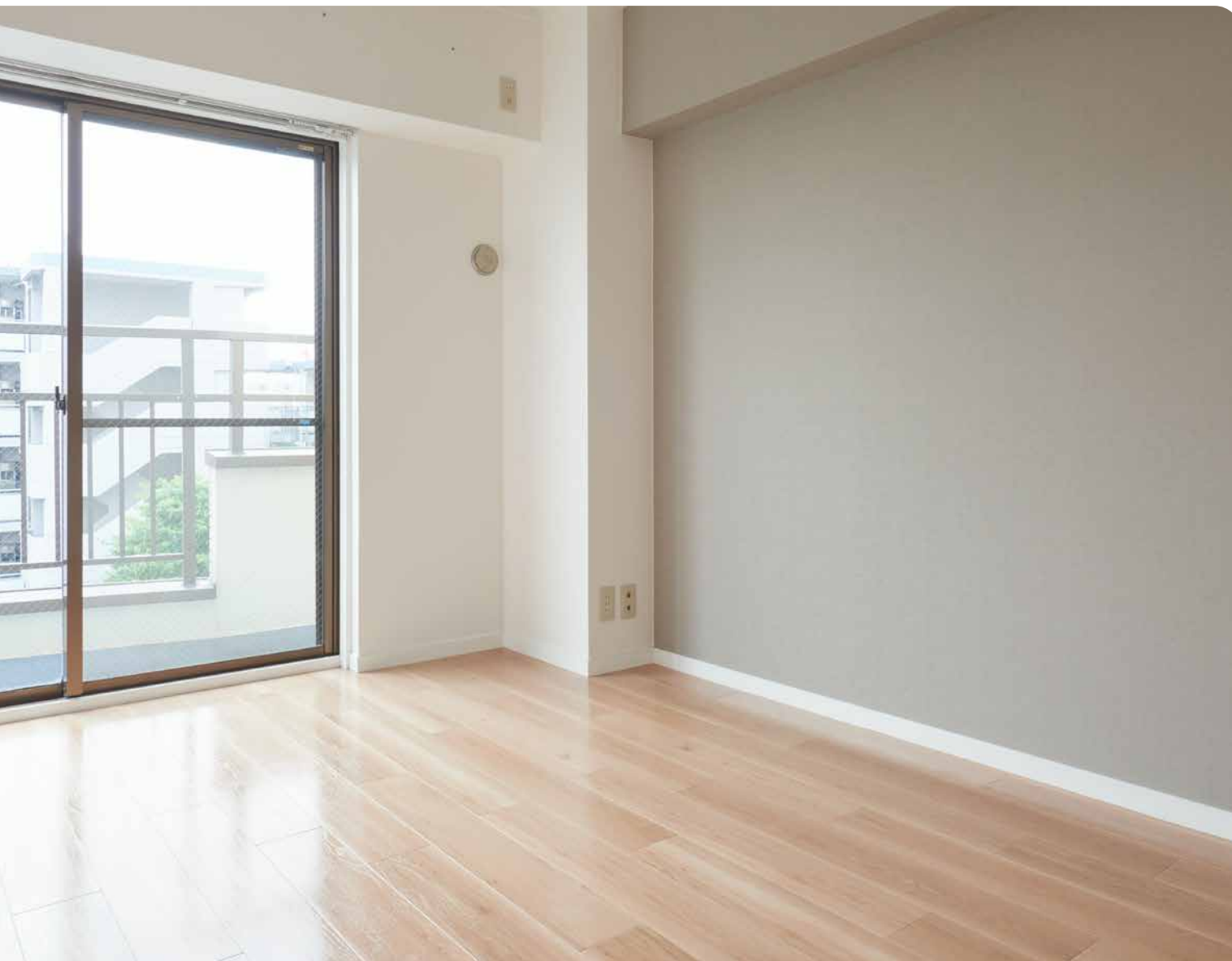
2.4.3 Terugvorderingen

→ Terugvorderingen van onterecht uitbetaalde toelagen



- Het totale terugvorderingsbedrag is gestegen met 375%. Dat is het resultaat van een betere samenwerking met Brussel Fiscaliteit. In 2022 leidde dit ook tot een stijging van de daadwerkelijk geïnde bedragen met 150%.

3 STRIJD TEGEN LEEGSTAANDE WONINGEN



3.1 Leegstaande woningen opsporen ... 20

3.1.1 De enquêtes	20
3.1.2 Resultaten van de enquêtes in 2022	20
3.1.3 Nieuwe dossiers	21

3.2 Procedures voor administratieve sancties 22

3.2.1 Verwittigingen	22
3.2.2 Opgelegde boetes	22
3.2.3 Geïnde boetes	23
3.2.4 Beëindigingen van de procedure	23

3.3 Beroepen ingediend bij de gemachtigde ambtenaar..... 24

3.4 Hervorming van de huisvestingscode met betrekking tot leegstaande woningen 25

3.4.1 Verduidelijking van de administratieve sanctie.....	25
3.4.2 Invoering van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen	25
3.4.3 Hervorming van het openbaar beheersrecht	26
3.4.4 Oprichting binnen de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen van een cel ter ondersteuning van de Openbare Vastgoedbeheerders.....	26
A. Invoering.....	26
B. Samenwerking met de gemeentelijke huisvestingsreferenten.....	27

3.5 Eerste acties van het team om leegstaande woningen verplicht in gebruik te nemen 28

3.5.1 Vordering tot staking van de leegstand.....	28
3.5.2 Gedwongen verkoop	28
3.5.3 De aanstelling van een curator van onbeheerde nalatenschappen.....	28

Wie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gebouw of een deel van een gebouw dat bestemd is voor huisvesting gedurende meer dan twaalf opeenvolgende maanden leeg laat staan, begaat een overtreding. Deze kan gesanctioneerd worden met een administratieve boete.

Bij de DHLW werken twee cellen aan het beëindigen van leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, door complementaire opdrachten uit te voeren: de cel "Controle" en de cel "Rehabilitatie".

De cel Controle van de DHLW spoort verdachte woningen op, controleert of ze daadwerkelijk onbewoond zijn en legt indien nodig een boete op aan eigenaars die de leegstand niet kunnen verantwoorden. Elke aldus geïdentificeerde leegstaande woning wordt vervolgens jaarlijks gecontroleerd tot deze daadwerkelijk betrokken wordt. Op basis van deze monitoring wordt jaarlijks een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen opgesteld en aan de Brusselse gemeenten ter beschikking gesteld.

De cel Rehabilitatie van de DHLW biedt juridische, financiële, administratieve of technische ondersteuning aan openbare vastgoedbeheerders (OVb's) die acties ondernemen om woningen (verplicht) opnieuw te huur te stellen. De middelen die de cel hiervoor ter beschikking heeft, zijn een vordering tot staking van de leegstand, een overname in openbaar beheer of een onteigening. De cel Rehabilitatie kan deze acties uit eigen initiatief nemen.



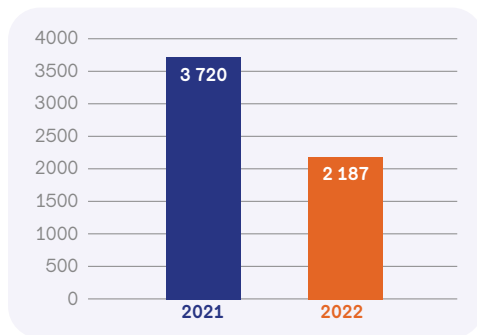
Enkele agenten van de cel Controle en de cel Rehabilitatie

3.1 Leegstaande woningen opsporen

3.1.1 De enquêtes

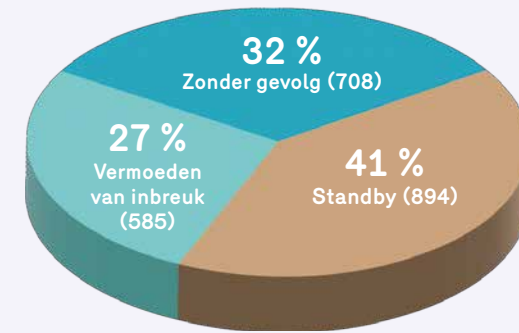
In 2022 voerde de cel Controle in totaal 2.187 onderzoeken uit met betrekking tot 1.775 woningen¹ met een vermoeden van leegstand.

→ Uitgevoerde enquêtes



- De daling met 41,2% van het aantal onderzoeken in 2022 is te wijten aan de afwezigheid van drie inspecteurs (in een team dat normaal negen inspecteurs telt).

3.1.2 Resultaten van de enquêtes in 2022



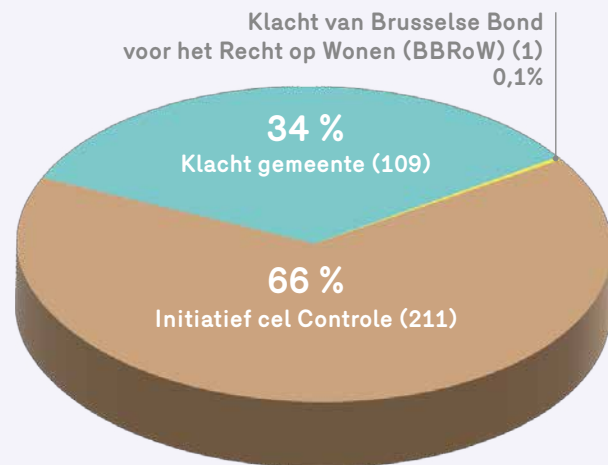
- In 2022 werd 32% van de onderzoeken zonder gevolg afgesloten. Dit betekent dat er geen enkele inbreuk werd vastgesteld (het pand was bewoond, was niet bestemd voor huisvesting, was gesloopt, enz.).
- 41% van de onderzoeken werd op "stand-by" gezet in afwachting van bijkomende informatie (informatie aangevraagd bij de gemeente over de stedenbouwkundige bestemming van het pand, nagaan of het gebouw verkocht werd, of er werken in uitvoering zijn, enz.).
- Tot slot bevestigde het onderzoek in 27% van de gevallen het vermoeden van inbreuk.

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)

3.1.3 Nieuwe dossiers

In 2022 had 14,6% van alle uitgevoerde onderzoeken betrekking op woningen waarvan voor het eerst vermoed werd dat ze leegstonden. Andere onderzoeken richtten zich op leegstaande woningen die eerder al werden gecontroleerd. Deze leegstaande woningen worden elk jaar gecontroleerd, tot ze daadwerkelijk opnieuw betrokken worden.

→ 321 opgestarte dossiers na vermoeden van inbreuk in 2022



- Klachten: We herinneren eraan dat enkel de gemeenten en de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW)¹ bevoegd zijn om vermoedelijk leegstaande woningen bij de dienst te melden. In 2022 werd 34% van de nieuwe onderzoeken gestart naar aanleiding van meldingen door de gemeenten, terwijl er één melding kwam van de BBRoW.

1 Enkel erkende verenigingen zijn bevoegd om klachten in te dienen bij de dienst (Art. 20 van de Huisvestingscode).

- Onderzoeken op eigen initiatief: in 2022 werd 58% van de verdachte woningen opgespoord door de cel, na visuele observaties ter plaatse of op basis van lijsten met woningen met een heel laag water- of elektriciteitsverbruik².
- In dit verband is de database van vermoedelijk onbewoonde woningen, die deze gegevens koppelt aan andere data (inschrijving in het rijksregister, kadaster, water- en elektriciteitsverbruik, maatschappelijke zetel van een onderneming), nog altijd in ontwikkeling. Dankzij een willekeurige steekproef van adressen die in 2022 door de DHLW werden gecontroleerd, en na het testen van nieuwe voorspellende modellen, zou het team van onderzoekers van de ULB en de VUB die met dit project belast zijn in 2023 een definitieve versie van de databank moeten kunnen afleveren.



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

3.2 Procedures voor administratieve sancties

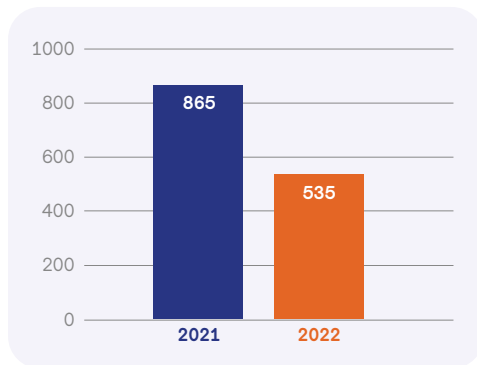
3.2.1 Waarschuwingen

Wanneer het vermoeden van leegstand wordt bevestigd, wordt een waarschuwingsbrief (met vermelding van het bedrag van de mogelijke boete) verstuurd naar de eigenaar. Deze dient vervolgens binnen de drie maanden het vermoeden van overtreding te weerleggen of geldig te motiveren waarom de woning leegstaat.

Tijdens die periode controleren de inspecteurs elke verantwoording die de eigenaar aanbrengt. Deze kan vragen een bezoek aan zijn woning te organiseren of verzoeken om uitgenodigd te worden voor een verhoor. Na deze verweertermijn wordt beslist de sanctie al dan niet te handhaven.

In 2022 werden 535 waarschuwingen verstuurd naar eigenaars.

→ Aantal waarschuwingen



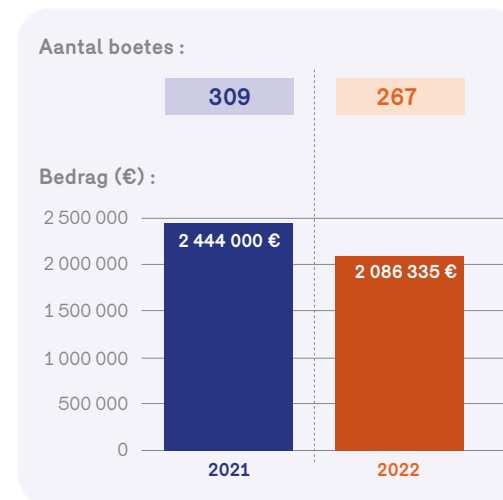
- De daling van het aantal waarschuwingen in 2022 is het gevolg van de daling van het aantal controles door de afwezigheid van inspecteurs.

3.2.2 Opgelegde boetes

Als de leegstand wordt bewezen en de eigenaar deze niet legitiem kan verantwoorden of geen geval van overmacht kan invoeren, wordt hem als sanctie een administratieve boete opgelegd.

In 2022 kregen 267 eigenaars een boete opgelegd.

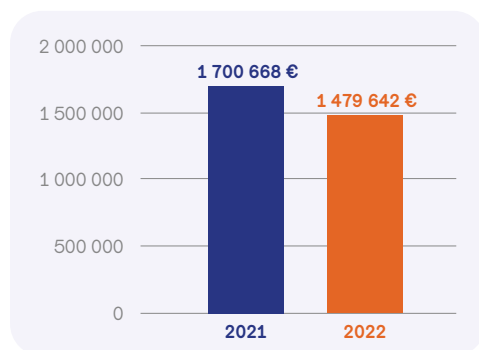
→ Aantal en bedrag opgelegde boetes



- De daling van het aantal boetes is het gevolg van een tekort aan inspecteurs.
- Deze aantallen betreffen uitsluitend de boetes die de cel Controle oplegt. Er wordt geen rekening gehouden met latere beslissingen die de sanctie bevestigen of annuleren, genomen in het kader van beroepen die bij de gemachtigde ambtenaar werden ingediend.

3.2.3 Geïnde boetes

→ Bedrag geïnde boetes

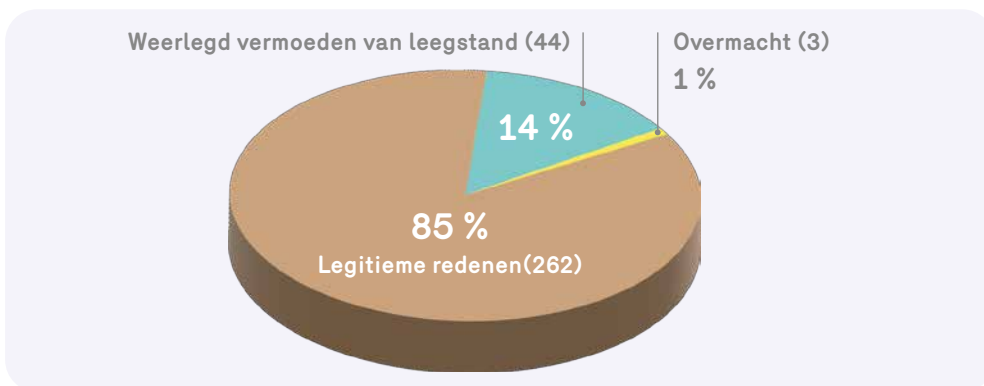


➤ Het bedrag van de geïnde boetes lag in 2021 heel hoog als gevolg van een inhaalbeweging van de invorderingen door Brussel Fiscaliteit. In 2022 is die situatie genormaliseerd.

3.2.4 Beëindigingen van de procedure

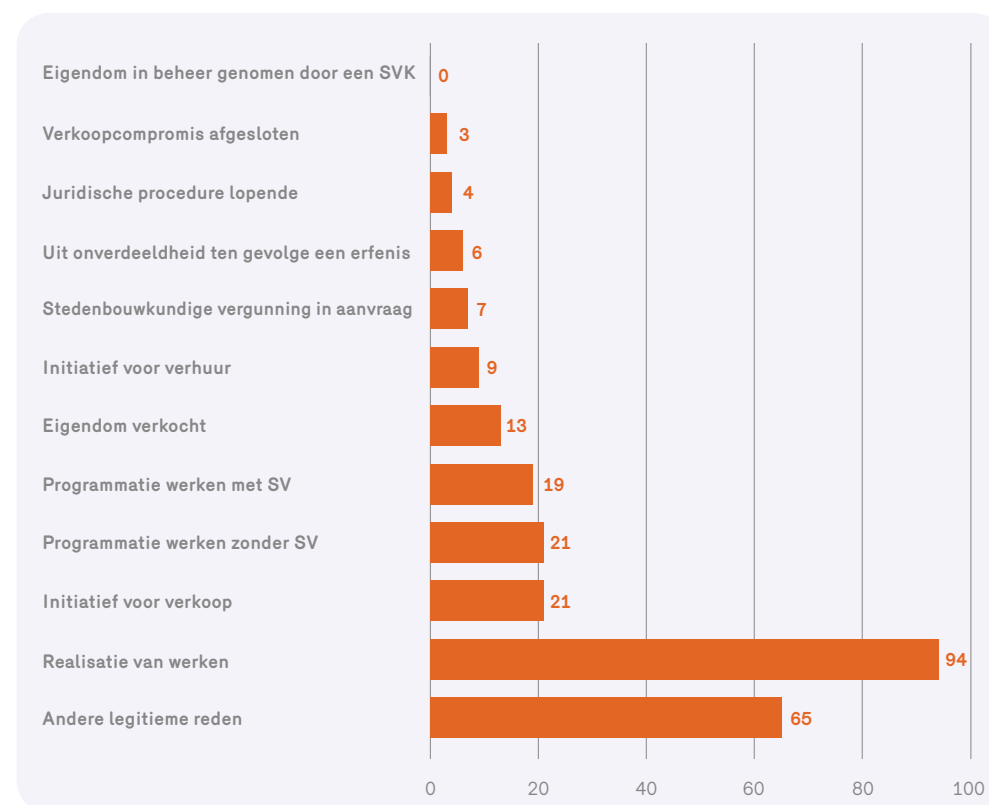
Naar aanleiding van een waarschuwing toonde de eigenaar in 309 gevallen aan dat de woning bewoond was, of leegstond met legitieme redenen of wegens overmacht. De cel heeft de procedure dan kunnen beëindigen.

→ Stopzetting van de procedures



In 85% van de gevallen beëindigt de inspecteur de procedure omdat de eigenaar legitieme redenen aanvoert.

→ Legitieme redenen

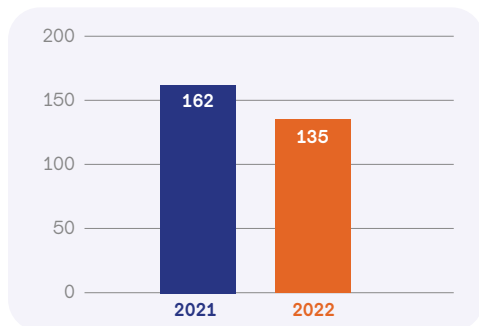


➤ Andere legitieme redenen kunnen bijvoorbeeld zijn : omstandigheden die vereisen dat het pand in de staat blijft waarin het zich bevindt (verzekeringsexpertise, politieonderzoek) of procedures om de stedenbouwkundige bestemming te wijzigen.

3.3 Beroepen ingediend bij de gemachtigde ambtenaar

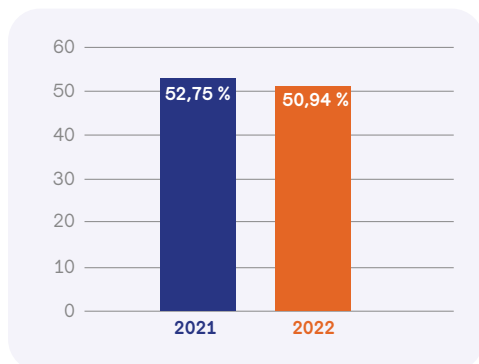
Na het opleggen van een boete heeft de eigenaar het recht een administratief beroep in te dienen bij de gemachtigde ambtenaar.

→ Aantal beroepen ingediend bij de gemachtigd ambtenaar



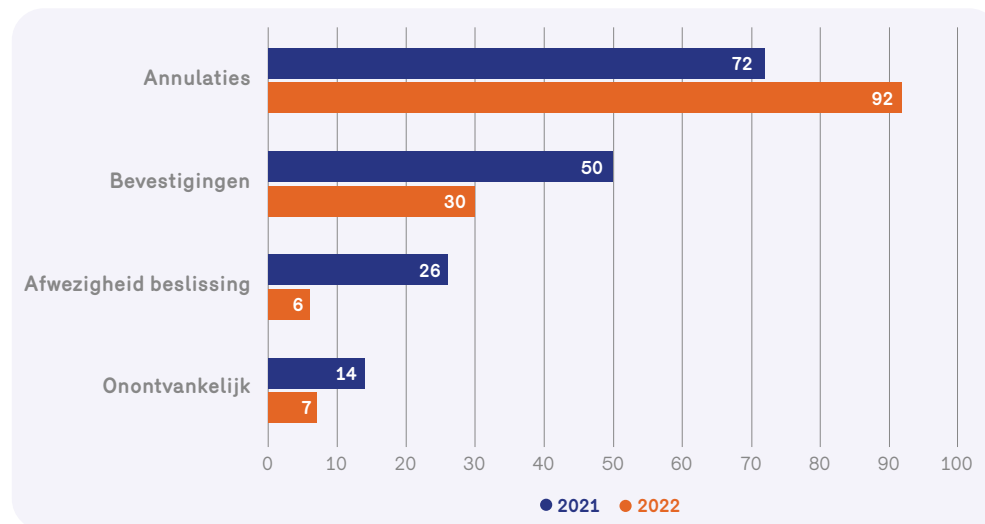
- De daling van het aantal beroepen is het gevolg van de daling van het aantal opgelegde boetes.

→ Verhouding ingediende beroepen



- Net als in de voorgaande jaren zien we in 2022 dat meer dan de helft van de bestrafte eigenaars in beroep is gegaan tegen de beslissing

→ Beslissingen van de gemachtigd ambtenaar



- In 2022 annuleerde de gemachtigde ambtenaar meer dan de helft (68,1%) van de boetes. Aangezien het feit dat de gemachtigde ambtenaar geen besluit neemt binnen de vereiste wettelijke termijn ook leidt tot de annulering van de boete, bedraagt het aandeel van de door de gemachtigde ambtenaar geannuleerde boetes in 2022 dus 72,6%. In 2021 was dat 60,5%.
- Bij 35 van de 92 (38%) annuleringsbeslissingen gaat het om beroepen van eigenaars die voor het eerst hadden gereageerd nadat de boete was bevestigd. Dit betekent dat deze eigenaren legitieme redenen hadden om het vermoeden van inbreuk te weerleggen, maar deze redenen pas naar voren brachten na de oplegging van de boete.

3.4 Hervorming van de huisvestingscode met betrekking tot leegstaande woningen

In haar algemene beleidsverklaring voor de legislatuur 2019-2024 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering prioriteit gegeven aan het recht op huisvesting. Dit engagement kreeg vorm door de invoering van een Noodplan voor Huisvesting (NPH) dat onder meer gericht is op het opvoeren van de strijd tegen leegstaande woningen.

In die context werd de bijhorende wetgeving verstrengd door een hervorming van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode, in werking getreden op 23 december 2022. Deze hervorming op het gebied van leegstaande woningen steunt op volgende vier pijlers :



1. Een verduidelijking van de bepalingen betreffende de administratieve sancties bij leegstand;
2. De invoering van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen;
3. Een herziening van het publiek beheersrecht;
4. De oprichting van een gewestelijke cel om de openbare vastgoedoperatoren te ondersteunen bij hun strijd tegen leegstaande woningen (de cel Rehabilitatie).

3.4.1 Verduidelijking van de administratieve sanctie

Tien jaar na hun opname was het nodig de artikelen van de Huisvestingscode betreffende de administratieve inbreuken te wijzigen om bepaalde aspecten van de wetgeving en het controlesysteem te verduidelijken. Deze verduidelijkingen slaan meer bepaald op het onderscheid tussen de periode waarop de inbreuk betrekking heeft en de periode om de leegstand te beëindigen, de verduidelijking van de verantwoording voor leegstand, alsook de wijziging van de verdeelsleutel voor de opbrengsten van de geïnde boetes.

3.4.2 Invoering van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen

Sinds de inwerkingtreding van de hervorming werd de dienst belast met de opmaak van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen. Deze inventaris wordt ter beschikking gesteld van de gemeenten zodat deze specifieke acties kunnen ondernemen.

Deze inventaris, opgesteld op basis van de resultaten van de onderzoeken door de cel Controle van de DHLW, is vanaf februari 2023 online beschikbaar. Deze databank wordt gedeeld met elke gemeente (enkel voor de adressen van die betrokken gemeente) en wordt elk kwartaal geactualiseerd.

3.4.3 Hervorming van het openbaar beheersrecht

In maart 2022¹, heeft het parlement van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de ordonnantie goedgekeurd tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen. De ordonnantie en het uitvoeringsbesluit ervan zijn in werking getreden op 23 december 2022.

De aangebrachte wijzigingen hebben tot doel om te garanderen dat de in openbaar beheer genomen woningen, na een volledige renovatie door de overheid, opnieuw ter beschikking worden gesteld op de huurmarkt tegen betaalbare huurprijzen. Dit kan door bijvoorbeeld te garanderen dat de openbare operator die het beheer van een woning op zich neemt die woning zal behouden totdat een huurder erin kan trekken. Een andere mogelijkheid is door de invoering van regelgeving met betrekking tot de huurprijzen die mogen worden gevraagd zodra het beheer van de woning terug is overgedragen aan de eigenaar om ervoor te zorgen dat deze woning nog altijd tegen redelijke voorwaarden verhuurd wordt.

Het uitvoeringsbesluit bij deze wijzigingen voorziet eveneens in een reglementering van de huurprijs bij vervroegde overdracht aan de eigenaar, stelt de nadere bepalingen vast van het voorkeepsrecht en bepaalt nieuwe regels voor het toekennen van leningen bij de overdracht aan de eigenaar van een woning in overheidsbeheer.

1 Ordonnantie van 23 maart 2022, verschenen in het BS van 31 maart 2022

3.4.4 Oprichting binnen de gewestelijke dienst voor leegstaande woningen van een cel ter ondersteuning van de Openbare Vastgoedbeheerders².

A. Invoering

De cel Rehabilitatie, opgericht in het kader van de hervorming van het openbaar beheersrecht, heeft als opdracht juridische, financiële, administratieve of technische ondersteuning te bieden aan openbare vastgoedbeheerders² OVB's) die acties ondernemen om woningen (verplicht) opnieuw in gebruik te nemen, zoals vordering tot staking van de leegstand, overname in openbaar beheer of onteigening. De cel kan deze acties ook op eigen initiatief nemen.

In 2022 werden zeven van de acht voorziene personeelsleden in dienst genomen. De cel bestaat uit twee architecten, twee werfleiders, twee juristen (waarvan 1 nog moet worden aangenomen) en twee administratieve assistenten



De cel Rehabilitatie

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

In afwachting van de inwerkingtreding van de hervorming heeft de DHLW verschillende organisaties gecontacteerd om de taken van de cel Rehabilitatie en de lopende hervormingen voor te stellen.

- 10 februari 2022: Hoorzitting in de commissie Huisvesting in het Brussels parlement in het kader van het onderzoek van de ULB;
- Voorstelling van de hervorming van het openbaar beheersrecht en de cel Rehabilitatie aan de gemeenten en OCMW's;



- 11 mei 2022: Deelname aan de webinar SOHONET (Societal Housing Network) over de strijd tegen leegstaande woningen;
- 13 mei 2022: Deelname aan de opleiding "Bestrijding van de leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest", georganiseerd door de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting;
- 21 juni 2022; Tussenkoms van de cel bij de pool Huisvesting van de Economische, sociale en milieuraad van Wallonië;
- Einde van het jaar: eerste bilaterale ontmoetingen met de gemeenten.

B. Samenwerking met de gemeentelijke huisvestingsreferenten



Tot slot is de cel Rehabilitatie eind 2022 begonnen met haar samenwerking met de huisvestingsreferenten van Elsene, Etterbeek en Vorst. Het Noodplan voor Huisvesting voorziet dat de gewestelijke overheid aan iedere gemeente die de huisvestingsovereenkomst ondertekend heeft, een subsidie toekent om een huisvestingsreferent in dienst te nemen. Deze dient, onder andere, bij te dragen aan het opnieuw op de huurmarkt brengen van leegstaande woningen in zijn gemeente, op basis van de inventaris.

3.5 Eerste acties van het team om leegstaande woningen verplicht in gebruik te nemen

3.5.1 Vordering tot staking van de leegstand

Op 6 juli 2022 probeerde het team voor de eerste keer een vordering tot staking uit te vaardigen voor een pand dat al jarenlang leegstond, dat bij de cel gekend was sinds 2012 en waarvan de eigenaar nooit de minste actie had ondernomen om een eind te maken aan de leegstand.

De eigenaar werd daarom via een door het gewest aangestelde advocaat formeel aangemaand om binnen 15 dagen na ontvangst van de brief het bewijs te leveren van de concrete stappen die zijn ondernomen om snel een einde te maken aan de leegstand. Naar aanleiding van deze ingebrekestelling heeft de eigenaar eind oktober 2022 een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning van zijn pand. De procedure werd bijgevolg opgeschort.

Dit proefproject blijkt dus afdoende, want het heeft ertoe geleid dat de eigenaar stappen heeft ondernomen om de leegstand te beëindigen.

Dit pand zal blijven gecontroleerd worden tot het daadwerkelijk in gebruik genomen wordt.

3.5.2 Gedwongen verkoop

De Huisvestingscode voorziet in de volgende sanctie wanneer de houder van een zakelijk recht nalaat vrijwillig de boetes voor leegstand te betalen: "[dan] wordt de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging »¹.

Deze bepaling werd tot op heden nog nooit toegepast.

In 2022 werd de samenwerking met Brussel Fiscaliteit versterkt in het kader van de opvolging van de invordering van onbetaalde boetes voor leegstand. Binnen deze samenwerking werden verschillende dossiers geïdentificeerd en onderzocht en werd er overeengekomen een procedure van uitvoerend beslag op eigendom op te starten voor twee huizen in Vorst. Voor de leegstand van deze panden werden de eigenaars gedurende meerdere opeenvolgende jaren beboet. Ondanks de oplopende schuld (139.850,00 euro) werd er nooit een reactie of betaling ontvangen.

3.5.3 De aanstelling van een curator van onbeheerde nalatenschappen

Sinds een aantal jaren krijgt de cel Controle tijdens haar onderzoeken te maken met leegstaande woningen waarvan de eigenaars overleden zijn, en waarvan de erfgenamen ongekend zijn.

Deze situatie zorgt ervoor dat panden leeg staan en verlaten zijn, met als gevolg het in verval geraken van het gebouw, overlast voor burens, niet-betaling van de onroerendgoedbelasting, de aanwezigheid van krakers, enz.

Het team heeft beslist een verzoekschrift in te dienen bij de familierechtbank voor de aanstelling van een curator voor een onbeheerde nalatenschap. Met deze actie hoopt het gewest eventuele erfgenamen te vinden zodat deze de leegstand kunnen beëindigen. Kunnen geen erfgenamen worden gevonden, dan komt het pand in handen van de staat zodat het kan worden opgeknapt en opnieuw op de huurmarkt kan komen.

Het betreffende dossier slaat op een huis in Elsene, waarvan de eigenaar reeds in 2018 overleed. Als dit eerste experiment succesvol blijkt, zouden al minstens negen andere panden die werden opgespoord in 2023 aan dezelfde procedure kunnen worden onderworpen.

¹ (Titel III - Artikel 22, §1 van de Brusselse Huisvestingscode)



VOORUITZICHTEN



Voor de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen was 2022 een jaar van intensieve activiteiten die een aantal ambitieuze en vernieuwende projecten in gang heeft gezet.

Zo was er de lancering van de nieuwe huurtoelage, volledig gebaseerd op het principe van 'Once only'¹ en de oprichting van een nieuw team dat via verschillende nieuwe actiemiddelen leegstaande woningen weer effectief op de markt tracht te brengen.

Ondanks de verhoogde werklast heeft de Directie zich georganiseerd om vijf dagen op vijf bereikbaar te blijven voor haar burgers.

2023 heeft zich net zo intens ingezet.

Na de Huurtoelage wordt ook de Herhuisvestingstoelage volledig hervormd. De implementatie staat gepland voor het einde van het jaar.

Het team Leegstaande Woningen bereidt reeds mogelijke acties voor om, ter ondersteuning van de gemeenten en OCMW's, eigendommen in openbaar beheer te nemen. Tegelijkertijd werkt dit team nog bijkomende instrumenten uit met het oog op het beëindigen van onwettige leegstand van vastgoed.

De Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen zet in 2023 haar inspanningen dan ook met enthousiasme voort, met nieuwe projecten en nieuwe samenwerkingen.

¹ Volgens dit principe vragen overheden niet langer aan burgers om informatie waartoe zij zelf (na toelating) rechtstreeks vanuit de authentieke bron toegang kunnen krijgen.

Werkten mee aan dit verslag:

Olivier De Crem
Fabien Champigny
Elodie Solot
Najib El Kejairi
Eric Fameree
Florence Adant
Gabriela Fabry
Nathalie Blommaers
Murielle Danseray
Stefaan De Rouck

Lay out en illustraties:

Cel communicatie, Brussel Huisvesting

© Brussels Huisvesting

Alle rechten voorbehouden

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

Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen
Activiteitenverslag 2022
Brussels, 2023



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

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

huisvesting@gob.brussels
www.huisvesting.brussels