

# 6. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN

## CONTEXT

Artikel 3 van de Brusselse huisvestingscode legt het recht op behoorlijke huisvesting vast. Verhuurders hebben verplichtingen. De woningen die zij verhuren moeten voldoen aan de minimumeisen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting die door de Code worden opgelegd. De gewestelijke huisvestingsinspectie, de DGHI, is belast met het toezicht op de naleving van de normen. Zij kan verhuurders verplichten gebreken te repareren of woningen sluiten als zij onveilig zijn.

Sinds de oprichting in 2003 heeft de DGHI 8.300 woningen geïnspecteerd, waarvan 99 % niet aan de normen voldeed, d.w.z. iets meer dan 2 % van het huurwoningenbestand in Brussel. Een woninpark dat verder zeer slecht gekend is. De weinige bestaande gegevens wijzen erop dat er een aanzienlijke kloof bestaat tussen de controlecapaciteiten van de administratie en het aantal problematische woningen. Eén gegeven springt in het oog: 11 % van de huurders vindt de staat van de woning slecht of zelfs zeer slecht, volgens de enquête die voor het Observatiecentrum van de Huurprijzen is uitgevoerd.

Het huidige controlesysteem heeft beperkingen die deze kloof verklaren. Het eerste is het gebrek aan personeel bij de DGHI. Wegens personeelsgebrek voert de administratie weinig inspecties uit op eigen initiatief. 90 % van de bezochte woningen wordt bezocht na klachten van huurders. De strijd tegen ongezonde woningen steunt hard op hun schouders. Het indienen van een klacht houdt echter het risico in dat men zijn woning kwijtraakt (sluiting door de DGHI of represailles van de verhuurder). Veel huurders kunnen het zich niet veroorloven dergelijke risico's te nemen, aangezien herhuisvestingsoplossingen bijna onbestaande zijn. Het is niet verwonderlijk dat sommige woningen aan iedere controle ontsnappen. Hun verhuurders maken zich geen zorgen.

Een ander gevolg van het gebrek aan personeel is dat de administratie geen toezicht kan houden op de woningen die zij controleert. Wanneer een woning wordt gesloten, is het aan de verhuurder om de gebreken te herstellen en het initiatief te nemen om een "conformiteitscontroleattest" aan te vragen om de woning opnieuw te kunnen verhuren, na een bezoek van de DGHI. Maar ze doen dat niet allemaal. Ongeveer 2.200 sluitingen zijn vandaag nog actief!

Gelukkig is de situatie aan het veranderen. Het PUL heeft middelen ter beschikking gesteld om de inspectie te versterken (14 VTE's). Deze nieuwe aanwervingen hebben met name de oprichting mogelijk gemaakt van een eenheid "onderzoek" (oktober 2020 – 3 agenten) die zich richt op de actieve sluitingen, (nieuwe) eigenaarscontacten en/of initiatiefbezoeken.<sup>1</sup> Uit de DGHI 2021-statistieken blijkt een toename van het aantal controlebezoeken op eigen initiatief (97 in 2021, tegenover 34 in 2020, 32 in 2019 en 30 in 2018).<sup>2</sup> Dit is nog te weinig, maar de dynamiek verdient het om benadrukt te worden.

### **Om nog beter te doen, pleit de BBRoW voor de volgende acties:**

- Intensivering van de DGHI-inspecties, gericht op alle eigendommen van in gebreke blijvende verhuurders en op vervallen gebouwen
- Te zorgen voor een follow-up op lange termijn van de gecontroleerde woningen, door de geldigheidsduur van het certificaat van conformiteitscontrole in de tijd te beperken
- Gemeentelijke inspecteurs de bevoegdheid geven toe te zien op de naleving van de huisvestingscode om het aantal inspecties te verhogen

Tot sommige sluitingen wordt onmiddellijk na het eerste DGHI-bezoek besloten, wanneer de risico's voor de bewoners te groot zijn. Maar meestal, 3 van de 4 keer, wordt bij de inspectie de woning niet gesloten, maar krijgt de eigenaar een aanmaning om de gebreken te herstellen. De DGHI inspecteert de woning 1 jaar later opnieuw. 1 op de 3 keer wordt nog steeds niet aan de minimumeisen voldaan, de woning wordt dan gesloten. Dit is de tweede zwarte vlek in de huidige procedure: er is een gebrek aan hefboomwerking om verhuurders tot renovatie te bewegen. Steun (subsidies, SVK) en sancties (boetes) zijn onvoldoende om sommige verhuurders ertoe te brengen te handelen.

---

1. DGHI, [activiteitenverslag 2021](#), p.12

2. Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), [activiteitenverslagen](#)

**In het licht van deze mislukkingen stelt de BBRoW de volgende eisen:**

- Aanmoediging van het gebruik van gewestelijke premies en SVK-beheer voor de renovatie van niet-conforme woningen
- Het openbaar beheerrecht mobiliseren om te renoveren en te verhuren tegen sociale voorwaarden. Het openbaar beheerrecht wordt gewoonlijk geassocieerd met de bestrijding van leegstand, maar woningen die niet aan de normen voldoen en waarvan de eigenaars weigeren de vereiste herstellingen uit te voeren, komen ook in aanmerking. De beheerrecht is verder hervormd en er is extra personeel beschikbaar gesteld voor de uitvoering ervan.
- Versterk de sancties tegen verhuurders die recidiveren en activeer de invordering van boetes, zo nodig door de verkoop van eigendommen af te dwingen.

Een derde aandachtspunt is de herhuisvesting. Het ontbreken van een vooruitzicht op herhuisvesting ondermijnt het hele systeem. Huurders klagen niet als zij nergens anders kunnen wonen, en woningen in slechte staat worden niet echt gesloten om gezinnen niet op straat te zetten. In die context roept zelfs het aanmoedigen van de bezoeken van de DGHI op eigen initiatief vragen op: meer controles betekent het risico meer woningen te sluiten en evenveel gezinnen uit hun huis te zetten...

Het is dit onmogelijke dilemma dat de creatie van bijkomende herhuisvestingsoplossingen noodzakelijk maakt. Het PUL heeft hier nota van genomen (actie 25); de eerste concrete resultaten worden in de volgende maatregel geanalyseerd.

**Bronnen:**

- BBRoW '[Slechte huisvesting](#)' ([rbdh-bbrow.be](#))
- Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), [activiteitenverslagen](#)

**MAATREGEL 13:**

# Creëren van tijdelijke herhuisvestingsoplossingen

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~**BESCHRIJVING**

In 2021 heeft de gewestelijke grondregie twee gebouwen aangekocht, het ene in Brussel-Stad en het andere in Anderlecht, die respectievelijk 4 en 5 woningen omvatten. Deze eenheden, gerenoveerd en gemeubileerd, zijn bestemd voor huishoudens die gedwongen zijn onveilige, door de DGHI gesloten woningen te verlaten.

Het gaat om tijdelijke oplossingen: transithuisvesting waarin de bewoners maximaal 18 maanden kunnen verblijven, tegen SVK-huur. De DGHI zorgt via haar sociale dienst voor het huurbeheer en de begeleiding van de gezinnen bij het zoeken naar permanente herhuisvesting.

Een door het PUL ter beschikking gesteld budget van 2,5 miljoen heeft de financiering van deze twee aankopen mogelijk gemaakt.

Het eerste gebouw is reeds in gebruik genomen, en het tweede zal binnenkort volgen.

**EVALUATIE**

Het is duidelijk dat de aanpak zeer positief is.

Huurders die gedwongen worden door de DGHI gesloten woningen te verlaten, kunnen financiële steun krijgen voor herhuisvesting, extra voorkeurrechten voor het verkrijgen van een sociale woning en steun van de sociale dienst van de DGHI. Deze steun is echter verre van doorslaggevend, gezien het ernstige tekort aan betaalbare woningen. De herhuisvesting duurt zeer lang (gemiddeld 8 tot 9 maanden voor gezinnen met kinderen). Maanden

waarin deze gezinnen in woningen verblijven waarvan bekend is dat zij gevaarlijk zijn (gas- of elektriciteitsmeters afgesloten om de gevaarlijkste installaties onbruikbaar te maken, permanent hoge vochtigheidsgraad die de gezondheid van de bewoners schaadt...). De nieuwe gewestelijke transitwoningen bieden een gedeeltelijke oplossing aan voor enkele gezinnen om snel de meest verwaarloosde en gevaarlijke woningen te verlaten.

Wat de aandachtspunten betreft, betreuren wij het uitzonderlijke karakter van deze aankoopstrategie, die niet zal worden verlengd, aangezien de in het PUL voorziene middelen zijn uitgeput.

Bovendien zullen mensen zonder papieren niet kunnen genieten van het respijt dat door dit nieuwe transitaanbod wordt geboden. Zij zijn uitgesloten van alle steunregelingen voor herhuisvesting, ook al zijn zij de eerste slachtoffers van ondermaatse huisvesting. Dit is een volstrekt onaanvaardbare inconsistentie, aangezien het recht op huisvesting een grondrecht is dat aan iedereen ten goede moet komen.

## VOORSTELLEN

- De aankoopdynamiek voortzetten om het gewestelijk transitaanbod uit te breiden
- Ook op lokaal niveau aanvullende transitoplossingen ontwikkelen
- Prioriteit geven aan de toegang tot alle openbare huisvesting voor gezinnen die huisvesting moeten verlaten die onbewoonbaar is verklaard
- Openstellen van ondersteuningsmechanismen voor alle slachtoffers van ondermaatse huisvesting, ook voor mensen zonder papieren.

### Bronnen:

- Brussels Parlement, [Commissie huisvesting van 17/06/2021](#), p.24
- Nawal Ben Hamou, [PB Ongezonde woningen: 4 nieuwe transitwoningen](#), 29/14/2021
- Nawal Ben Hamou, [PB Ongezonde woningen: 5 extra transitwoningen](#), 19/07/2021