

STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

In Brussel is de strijd tegen woningen in slechte staat gebaseerd op minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, opgelegd door de Brusselse Huisvestingscode en op een administratie, de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) die sinds 2004 verantwoordelijk is voor de controle – door herstellingwerken op te leggen of een huurverbod op te leggen voor ongezonde, onveilige woningen. Maar de strijd hangt ook vooral af van de huurders die worden geconfronteerd met woningen in slechte staat. Men rekt op hen om problematische situaties aan de kaak stellen. Uiteraard kan de DGHI ook op eigen initiatief woningen controleren, maar deze procedure komt veel minder vaak voor dan klachten. In totaal werden er tussen 2004 en 2022 8.300 woningen geïnspecteerd.

Huurders geven hun verhuurder niet gemakkelijk aan. Het risico dat zij de woning kwijtraken (omdat de administratie de gevaarlijke woningen sluit of omdat de verhuurder een einde maakt aan de huurovereenkomst) is te groot en het ontbreekt aan een oplossing voor herhuisvesting. Om de verhuurders die gebreke blijven op te sporen, is het noodzakelijk om het aantal controlebezoeken op eigen initiatief te vergroten. Lange tijd ontbrak het de DGHI aan personeel en konden de inspecteurs enkel de klachten verwerken. De huidige Brusselse regering had zich ertoe verbonden het personeelsbestand te verdrievoudigen. De DGHI heeft nu bijna 50 personeelsleden, waaronder 17 inspecteurs (vergeleken met 11 aan het begin van de legislatuur).

De komst van nieuwe rekruten weerspiegelt zich in het aantal controlebezoeken op eigen initiatieven: 122 dossiers in 2022, 97 in 2021 vergeleken met slechts een dertigtal in voorgaande jaren. De administratie geeft aan dat ze het aantal initiatieven elk jaar wil blijven vergroten, een groot verschil met een paar jaar geleden toen ze nog een “*aanpassingsvariabele*” vormden, op het moment dat de onderzoekers wat tijd hadden.¹

Dankzij deze versterkingen kon de DGHI in 2020 ook een nieuwe cel creëren: de ‘onderzoeksceel’, die werkt rond drie taken: het oriënteren van initiatiefbezoeken op situaties van ernstige onhygiënische omstandigheden, het opvolgen van de door de DGHI opgelegde verhuurverboden en de relaties met de gemeenten en andere huisvestingsactoren.

1. DGHI, [Activiteitenverslag 2022](#), p. 8. en tussenkomst van Sophie Grégoire op 17/04/2024, tijdens het infomoment ‘Wat na het Noodplan voor Huisvesting?’

De opvolging van de woningen en verhuurverboden, in onze ogen toch essentieel, ontbrak tot dan: voor ongeveer 2.200 woningen geldt nog altijd een verhuurverbod (van de 8.300 die sinds 2004 door de DGHI werden gecontroleerd). Wanneer de woning gesloten is, is het aan de verhuurder om de gebreken te herstellen en een 'conformiteitscontroleattest' aan te vragen om na een bezoek van de DGHI opnieuw te kunnen verhuren. Onder deze niet opgeheven verhuurverboden bevinden zich ook sous-sols, kelders, zolders die nooit vergund zullen worden, woningen die van de huurmarkt zijn gehaald, leegstaande woningen, maar ook woningen die opnieuw werden verhuurd in dezelfde staat, zonder uitvoering van werken. Bij een nieuwe klacht kan de DGHI verhuurders bestraffen voor herhaalde overtredingen (verdubbelde boete), maar dat zou niet uitsluitend mogen afhangen van de stappen die de huurders ondernemen.

De actie van de onderzoekscel op de woningen met een verhuurverbod, waarover weinig gekend was, maakt het mogelijk illegale herverhuringen op te sporen en sommige situaties te regulariseren. Er wordt geprobeerd om per brief (323 verzendingen in 2023) contact op te nemen met de eigenaars van woningen die getroffen zijn door de oudste verhuurverboden, zodat zij de administratie kunnen informeren over de staat van de woningen en zich in regel kunnen stellen.

De helft van de brieven blijft onbeantwoord. De DGHI plant vervolgens een initiatiefbezoek aan deze potentieel problematische woningen.

De eigenaars die reageren, zijn meestal nieuwe eigenaars die op het moment van de aankoop niet op de hoogte waren van het verbod, die het pand hebben gerenoveerd en die geen groen licht hebben aangevraagd bij de administratie om opnieuw te verhuren. In ongeveer 70 % van de situaties geeft de DGHI een conformiteitscontroleattest af, waardoor de situatie wordt geregulariseerd. De informatie die notarissen verstrekken op het moment van de transactie moet worden verbeterd.

Volgens de laatste statistieken van de DGHI blijft het aantal nieuwe verhuurverboden jaar na jaar stabiel, terwijl het aantal conformiteitscontroleattesten die de herverhuur van woningen toestaan, de neiging heeft toe te nemen dankzij de actie van de onderzoekscel. Als deze tendens zich voortzet, zouden de achterstand geleidelijk moeten afnemen.

Een ander initiatief dat zich richt op het opsporen en vervolgen van recidivisten die woningen die niet mogen worden verhuurd, opnieuw verhuren: de DGHI-domiciliëringswaarschuwing.

Bepaalde gemeenten (Schaarbeek, Molenbeek en Jette) hebben de door de DGHI opgelegde verhuurverboden opgenomen in de software van het bevolkingsregister, zodat bij een nieuwe inschrijving op het problematische adres de ambtenaar van de bevolkingsdienst wordt verwittigd. Vervolgens stuurde hij het adres ter controle naar de gemeentelijke dienst belast met woningen in slechte staat of stedenbouw. Op basis van de resultaten van het gemeentelijk onderzoek wordt vervolgens de DGHI geïnformeerd. Het is aan haar om een bezoek te plannen of zelfs een nieuwe boete op te leggen zonder bezoek.

Het Noodplan voor de Huisvesting wilde het systeem uitbreiden naar alle 19 gemeenten. Dat is gebeurd. Het computerprogramma werd in juni 2023 overal geïmplementeerd. De aanpak, die niet bijzonder ingewikkeld was, heeft toch enkele jaren gevraagd. Het is nu aan de gemeenten om er ook gebruik van te maken. De ambtenaren moeten worden opgeleid (de gewestadministratie leidt één persoon per gemeentedienst op (stedenbouw, bevolking, woningen in slechte staat...)). Het is vervolgens aan hen om hun collega's op te leiden. Alle verhuurverboden moeten in het systeem worden ingevoerd. Het is jammer dat dit niet automatisch kan, door het ontbreken van een gemeenschappelijk IT-instrument tussen de gemeenten en het Gewest.

We hebben op dit moment onvoldoende zicht op de concrete impact van deze maatregel, maar het is een nuttig initiatief, vooral omdat de sancties tegen recidivisten zijn aangescherpt: de herverhuur van een gesloten woning kost sinds april 2022 10.000 euro, vergeleken met 4.000 euro voorheen, veel afschrikwekkender! Het is de strijd tegen de straffeloosheid van verhuurders die de administratie heeft geleid bij het verhogen van deze boete: *“onze wens is om de naleving van onze beslissingen tot huurverbod te versterken. De boete vermindert of annuleert, gezien het bedrag ervan, de winst die door deze overtreding wordt gegenereerd.”*²

Maar vanuit het oogpunt van de huurder vindt de actie echter wel pas plaats op het moment van inschrijving bij de gemeente, dus nadat de huurovereenkomst is getekend.

2. DGHI, [Activiteitenverslag 2022](#), p. 12

Het gebrek aan vooruitzichten op herhuisvesting blijft een van de grootste hinderpalen in de strijd tegen slechte huisvesting. Bij gebrek aan een oplossing brengt elke actie – op initiatief van de huurder of een derde – een aanzienlijk risico met zich mee dat gezinnen uit de woning worden gezet. We moeten de keuze tussen slechte huisvesting of geen huisvesting kunnen overstijgen. Het is in deze logica dat het Gewest een klein transitiaanbod heeft ontwikkeld (9 woningen waarvan 5 bewoond en 4 in aanbouw), beheerd door de DGHI, bedoeld voor gezinnen die hun ongezonde woning moeten verlaten. Zie hiervoor ook [onze Woonbarometer van 2022](#).

Daarom is het ook nodig om de DGHI de mogelijkheid te geven om in te grijpen als de woning nog leeg staat, tussen twee verhuren in. Dit maakt deel uit van de bepalingen van de ordonnantie “Recht op huisvesting”, die de Huisvestingscode op verschillende aspecten hervormt.

Actie 25 van het Noodplan voor de Huisvesting voorziet verder in een hervorming van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen. Het besluit dateert uit 2003, het nieuwe besluit heeft tot doel deze te actualiseren. Het zijn deze twee teksten die we hierna analyseren.

Bronnen:

- BBRoW, [Slechte huisvesting, een einde maken aan de straffeloosheid van verhuurders](#), 2021
- DGHI, [Activiteitenverslag 2022](#)
- *Gesprek met Sophie Grégoire, directrice van de DGHI, 26/04/2024*

MAATREGEL 1

De elementaire normen voor veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen herzien

Nuttig ✓

Toereikend ✓

BESCHRIJVING

Het besluit 30 november 2023 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen brengt voor 21 elementen ofwel een actualisering van de normen, ofwel een verduidelijkingen van bepaalde begrippen of technische elementen die aanleiding gaven tot meerdere interpretaties. Het besluit betreft met name:

Verduidelijkingen voor de definitie van studentenhuisvesting, die nu verwijst naar de studentenhuur.

- Een wijziging van het begrip kantoor: het is nu geïntegreerd in het begrip bewoonbare ruimte en moet daarom ook beantwoorden aan normen op het gebied van verlichting en ventilatie. Deze wijziging wordt gerechtvaardigd door de toename van telewerken.
- Het verwijderen van het begrip toiletruimte, achterhaald omdat de overgrote meerderheid van de huizen een badkamer heeft.
- De verplichte aanwezigheid van een douche of badkuip, een volledige uitrusting voor verwarming en warmwaterproductie, waar voorheen alleen voorafgaande uitrusting verplicht was.
- Een toename van het aantal verplichte water- en warmwaterpunten.

- Bij collectieve huisvesting kan een bad, douche of toilet gedeeld worden met maximaal 6 personen en de keuken met maximaal 8 personen.
- Alle woonruimte moet nu een minimale oppervlakte hebben van 18 m² voor één persoon + 10 m² per extra persoon (en voor studentenwoningen altijd 12 m²).
- Alle huurwoningen dienen te zijn voorzien van een deurbel en een individuele brievenbus (in goede staat) die op slot kan.

Andere elementen zijn: toegang tot woningen, vangrails, details met betrekking tot vochtigheid, natuurlijke verlichting van gebouwen, ventilatie, de staat van de kozijnen, het concept van bouwkundige staat van gebouwen, wijzigingen met betrekking tot minimumhoogtes, met betrekking tot de aanwezigheid van stopcontacten voor zware huishoudelijke apparaten... En ook het verbod op gasboilers type A en de vermindering van het gebruik van apparaten van type B, niet aangesloten of niet dicht, om het risico op CO-vergiftiging te vermijden.

De inwerkingtreding van de nieuwe normen is vastgesteld op 1 januari 2026, om verhuurders de tijd te geven de nodige aanpassingen door te voeren om aan de nieuwe eisen te voldoen.

EVALUATIE

De tekst, voorgesteld door de administratie, heeft tot doel verouderde eisen te actualiseren en moet de interpretatiemarge van bepaalde normen beperken. Neem het voorbeeld van de brievenbus: de hervorming schrijft voor dat deze in goede staat moet zijn en op slot moet kunnen. Als dergelijke verduidelijkingen gepland zijn, komt dat omdat de administratie geconfronteerd werd met verhuurders die over definities kibbelen om werken en sancties te vermijden...

Ook zijn wij blij met de nieuwe eisen met betrekking tot de verplichte aanwezigheid van volledige verwarmingsapparatuur en een douche of bad. Essentiële comfortelementen om te voldoen aan de huidige criteria voor fatsoenlijke huisvesting.

Merk op dat verenigingen die zich bezighouden met energievraagstukken en zich bewust zijn van het gevaar dat gaskachels van het type A en B met zich meebrengen, hun verbod in slaapkamers verwelkomen, maar tegelijkertijd bezorgd zijn over het risico van vervanging ervan door elektrische radiatoren, die veel duurder zijn in het gebruik voor huurders, in plaats van gesloten gas-systemen, type C.

De herziening van het besluit stelt geen sterke nieuwe eisen op het gebied van de energieprestaties. Sommige lidverenigingen van de BBRoW zouden dit wel graag gezien hebben: kunnen energieverblindende woningen nog steeds als gezond worden beschouwd? Andere vinden het gevaarlijk om de huur te koppelen aan een EPC-score (vanwege het gebrek aan betrouwbaarheid van het certificaat en gezien de realiteit van slecht presterende woningen die niet noodzakelijkerwijs in slechte staat zijn. Mocht deze voorwaarde toch worden opgelegd, dan zou de DGHI altijd de voorkeur moeten kunnen geven aan het opleggen van werk boven de sluiting van woningen.

Bron:

- [Besluit 30 november 2023 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.](#)

MAATREGEL 2

De bevoegdheden van de DGHI verruimen en de huurders die klacht indienen ondersteunen

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

[De ordonnantie “recht op huisvesting”](#), goedgekeurd op 29 maart 2024, bevat ook verschillende artikelen met betrekking tot woningen in slechte staat. Het gaat vooral om:

- de uitbreiding van de bevoegdheid van de DGHI tot alle woningen, dat wil zeggen tot bewoonde huurwoningen, woningen die gratis ter beschikking worden gesteld, voor verhuur worden aangeboden of zelfs na verhuur of bewoning worden ontruimd, en niet langer alleen op woningen die met een huurovereenkomst worden verhuurd. Toeristische accommodatie (zoals Airbnb) en tijdelijke bewoningsovereenkomsten van sociale aard zijn uitgesloten van de bevoegdheid van de DGHI;
- de vonnissen waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd wegens onhygiënische omstandigheden, en die door de Brusselse vrederechter aan de DGHI worden overgemaakt, geven aanleiding tot een onderzoek;
- de bescherming van de huurder die bij de DGHI een klacht heeft ingediend tegen vergeldingsopzeg door de verhuurder gedurende de gehele duur van de procedure;
- voor eigenaars die door de DGHI opdracht krijgen om werken uit te voeren, is het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst verboden totdat de DGHI de goede uitvoering van de opgelegde werken heeft geverifieerd;

- herhuisvestingskosten die aan verhuurders in rekening worden gebracht: deze worden gedetailleerd beschreven in de ordonnantie (verhuis- en transportkosten van meubilair, installatiekosten en verschil tussen de oude en nieuwe huurprijs). De tekst geeft vastgoedoperatoren die de huurder herhuisvesting ook de mogelijkheid om de kosten te verhalen op in gebreke blijvende verhuurders;
- de invoering van een conformiteitsattest voor leegstaande woningen op verzoek van verhuurders die hun woning willen laten controleren alvorens deze voor verhuur aan te bieden.
- de woning van de verhuurder die na twee verzoeken daartoe niet meewerkt aan het DGHI-onderzoek kan worden vermoed niet-conform te zijn en verboden voor verhuur. De Huisvestingscode voorzagt in dit vermoeden in het geval dat de verhuurder zich verzet tegen het bezoek van de DGHI, de ordonnantie breidt de sanctie uit tot elke andere belemmering, zoals het niet doorgeven van informatie (naam van de nieuwe huurder, van een mogelijke nieuwe eigenaar of verhuurder voor door derden beheerde woonruimte...).
- Bij onderverhuur kan de DGHI een boete opleggen aan de hoofdverhuurder en/of onderverhuurder, afhankelijk van de aard van de geconstateerde overtredingen.

Deze nieuwe bepalingen treden in werking op 1 november 2024.

EVALUATIE

Deze tekst bevat belangrijke vooruitgang waar de verenigingen lang op hebben gewacht.

Laten we eerst de uitbreiding van de bevoegdheid van de DGHI onderstrepen. Tot nu toe was hun tussenkomst beperkt en afhankelijk van het bestaan van een huurovereenkomst, geldig op het moment van de klacht en het bezoek.³ Deze beperking verhinderde bepaalde interventies op gunstige sleutelmomenten: vóór de intrede van een huurder in de woning of na het vertrek van een huurder. Heel vaak stemmen huurders er pas mee in om een klacht tegen hun verhuurder in te dienen wanneer zij vertrekken en een herhuisvestingsoplossing hebben kunnen vinden.

De DGHI zal nu kunnen ingrijpen in alle woningen: de woningen die ter beschikking worden gesteld zonder een formele huurovereenkomst (situaties waarin huurders, vaak in onzekere omstandigheden, geen contract ondertekenen, ook al gaat het hier inderdaad om huurrelaties die gewetenloze verhuurders proberen te verbergen om aan de verplichtingen te ontkomen), huurwoningen bewoond of te huur aangeboden of na verhuur of bewoning leegstaand. Het is van essentieel belang dat de minimumveiligheidsnormen, evenals de sancties bij niet-naleving ervan, voor iedereen gelden, om te voorkomen dat in gebreke blijvende eigenaren en met slechte bedoelingen aan alle controle ontsnappen en hun activiteiten volledig strafeloos voortzetten.

Op het gebied van woningen in slechte staat waren de twee procedures (administratief en gerechtelijk) onvoldoende met elkaar verbonden. Een gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst heeft een verhuurder er nooit van kunnen weerhouden de woning in dezelfde staat opnieuw te verhuren. De ontbinding is echter ook een goed moment om de woning te bezoeken en werken op te leggen om deze in overeenstemming te brengen vóór de komst van nieuwe huurders. De mededeling van vonnissen waarbij de beëindiging van het huurcontract wegens slechte staat van de woning wordt gelast, gekoppeld aan de uitbreiding van de bevoegdheden van de

3. De Wooncode ging verder dan de praktijk van de DGHI. Het heeft toestemming gegeven voor een klacht van *“de huurder, een openbare vastgoedexploitant of door de overheid bepaalde verenigingen of een derde die een belang rechtvaardigt, zelfs als het onroerend goed op dat moment nog niet of niet meer bewoond is”*. Dezelfde Code kondigt echter aan dat alleen het *“gehuurde goed”* aan de gezondheidscriteria mag voldoen. De DGHI heeft daarom de reikwijdte van de interventie beperkt na beroepen en intrekkingen van haar beslissingen toen het onroerend goed niet langer verhuurd was.

DGHl naar niet-verhuurde woningen, zou er daarom toe moeten leiden dat de DGHl op het beste moment optreedt. De tekst gaat echter niet ver genoeg. De griffies zijn niet verplicht om vonnissen systematisch door te geven aan de DGHl, zoals zij wel moeten doen bij uithuiszettingsvonnissen aan het OCMW. Zullen die griffies hieraan gehoor geven, ook al dwingt niets hen daartoe?

De BBRoW is ook van mening dat rapporten van de DGHl meer bewijskracht moeten hebben in de rechtszaal. Wij verwachten dat wanneer de administratie heeft geoordeeld dat een woning ongeschikt voor bewoning is, de vrederechter hier rekening mee houdt en dat de bewijslast wordt omgekeerd (de verhuurder moet bewijzen dat zijn woning toch aan de normen voldoet).

Op dit punt slaat de ordonnantie de plank mis. Ze herhaalt de objectieve en technische aard van de verslagen van de DGHl, maar wijst er ook op dat ze eenzijdig worden opgesteld. Maar hoewel de verhuurder niet aanwezig hoeft te zijn bij het inspectiebezoek, wordt hij wel gehoord door de administratie wanneer ze een boete oplegt. En de boete is alleen van toepassing op overtredingen waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is (niet op overtredingen waarvoor de huurder aansprakelijk kan worden gesteld). Dit plaatst het zogenaamde niet-tegengestelde karakter van het optreden van de DGHl toch wel in perspectief.

De BBRoW heeft ook altijd de invoering van bescherming voor huurders tegen “vergeldingsopzeg” verdedigd wanneer zij een procedure tegen hun verhuurder starten wegens niet-conforme woning (of om de huur te herzien). Het Zwitserse voorbeeld laat zien dat het mogelijk was om nog verder te gaan: in Zwitserland wordt de huurder aan het einde van de procedure gedurende drie jaar beschermd tegen opzeg van de huurovereenkomst, en niet alleen voor de duur van de procedure.

Ervoor zorgen dat de herhuisvestingskosten door de verhuurders worden betaald, hetzij rechtstreeks aan de huurders via de vrederechter, hetzij aan de gemeenten die de herhuisvesting op zich hebben genomen of gefinancierd, is eerlijk en legitiem. Verhuurders die woningen in slechte staat verhuuren zijn de enigen die verantwoordelijk zijn voor deze situaties; het wordt tijd dat zij effectief bijdragen aan de kosten van herhuisvesting. De toepassing van dit systeem zou ook een afschrikkend effect moeten hebben op verhuurders en gemeenten moeten aanmoedigen hun strategieën te verbreden om meer herhuisvestingsoplossingen buiten hun woningpark te vinden.

Wij blijven meer verbijsterd over de herinvoering van het optionele conformiteitsattest. De verhuurder die zich wil verzekeren over de staat van zijn woning alvorens deze te verhuren, kan een bezoek van de DGHl aanvragen. In principe uiteraard geen bezwaar. In de praktijk roept de procedure vooral om twee redenen vragen op.

Ten eerste bestaat het risico dat de DGHl wordt afgeleid van de strijd tegen woningen in slechte staat. Deze mogelijkheid bestond al voordien, maar werd in 2013 afgeschaft omdat het weinig impact had en de DGHl verplichtte om een deel van haar bezoeken te verleggen naar huisvesting in goede staat, ten koste van de strijd tegen ernstige woningen in slechte staat. Zijn de omstandigheden sinds dan veranderd? De DGHl is weliswaar versterkt, maar tegelijkertijd heeft zij haar bevoegdheden zien toenemen (bestrijding van discriminatie, studentenhuishuizing, toezicht op verhuurverboden, enz.). Wat ons betreft moet de inspectie zich blijven richten op de gevaarlijkste situaties en de meest problematische verhuurders.

Het conformiteitsattest roept ook vragen op. In haar memorandum van 2009 merkte de DGHl op dat bepaalde gewetenloze en goed geïnformeerde verhuurders een verzoek voor een bezoek aan de DGHl hadden ingediend met het oog op het verkrijgen van het “conformiteitsattest” om hun huurders die dreigden een klacht in te dienen bij de DGHl te anticiperen en te dwarsbomen. Ze krijgen geen attest (we bevinden ons in situaties waarin ongezonde omstandigheden duidelijk zijn), maar vermijden een gerechtelijke procedure die zeker tot een boete zou hebben geleid. Het aanvragen van een bezoek van de DGHl voor een conformiteitsattest levert geen sanctie op.⁴ Het conformiteitsattest versie 2024 verschilt van zijn voorganger doordat het gereserveerd is voor eigenaars van leegstaande woningen die deze voor verhuur willen aanbieden, om misbruik van het certificaat te voorkomen.

Het certificaat beantwoordt aan de belofte van [het meerderheidsakkoord](#) waarin staat dat “*de regering de voorwaarden zal vaststellen voor een certificering die het mogelijk maakt om, op vrijwillige basis van de eigenaars, de conformiteit van de woning met betrekking tot de Huisvestingscode te bevestigen*”, meer dan aan een vraag van de administratie.

4. [Memorandum 2009-2014](#) van de Administratie Stedenbouw en Huisvesting, p. 50.

ONZE VOORSTELLEN

De DGHI moet de controles op eigen initiatief intensiveren, gericht op gebouwen in slechte staat en op verhuurders die in gebreke blijven. Het personeelsbestand van DGHI is tijdens deze legislatuur versterkt, wat positief is, maar niet voldoende. De regionale dienst moet de komende jaren verder in omvang groeien. Er zijn ook sterke krachten op lokaal niveau die naast de DGHI kunnen worden gemobiliseerd.

We verwachten dat het gewest de gedwongen verkoop van woningen uitvoert om onbetaalde boetes terug te vorderen van verhuurders die weigeren hieraan te voldoen.

Herhuisvesting, transitwoningen en vooral langetermijnoplossingen moeten worden versterkt; hun afwezigheid verlamt alle acties gericht op de bestrijding van woningen in slechte staat. Het regionale transitaanbod verdient uitbreiding. We verwachten ook en vooral een openstelling van de openbare woningvoorraad (in de eerste plaats gemeente en OCMW's) voor gezinnen die gedwongen zijn hun ongezonde woning te verlaten.

Bovendien is het essentieel om de herhuisvestingshulp open te stellen voor alle huurders, met of zonder papieren; mensen zonder verblijfsvergunning zijn de eerste slachtoffers van ongezonde huisvesting.

Deze en andere voorstellen zijn gedetailleerd beschreven in ons [Memorandum 2024](#).

Bronnen:

- Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 4 april 2024
- Verslag namens de Commissie Huisvesting over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 21 maart 2024
- Ontwerpordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 26 februari 2024