

# De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie Balans van 8 jaar actie op het terrein

Conferentie van 26 juni 2012  
Pol WALA



De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) zag het levenslicht op 1 juli 2004.

Haar taak bestaat erin om toe te zien op de naleving van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en comfortvereisten zoals die zijn vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode. Die vereisten zijn minima waaraan een woning moet voldoen om als een 'fatsoenlijke woning' beschouwd te worden. Ze worden in drie categorieën onderverdeeld: veiligheid, gezondheid en uitrusting.

## OPDRACHT VAN DE DGHI

**1. Veiligheid:** stabiliteit van de werkzaamheden, veiligheid van de gas- en elektriciteitsinstallaties, de verwarmingsleidingen, de rioleringen...

**2. Gezondheid:** verluchting en verlichting van de lokalen, afwezigheid van vocht en parasieten (in ruime zin, zowel dieren als planten), woonoppervlakte in verhouding tot het aantal bewoners, vlotte en veilige toegang tot de woning, het private karakter

**3. Uitrusting:** aanwezigheid van tappunten voor koud en warm water, aanwezigheid van een wc, elektrische voorzieningen (stopcontacten, lichtpunten, individuele meter), verwarmingsmiddelen en kookuitrusting.

De Brusselse Huisvestingscode geldt voor alle woningen die in het Gewest verhuurd worden, zowel private als openbare woningen.

## VIJF CONTROLEPROCEDURES

Aleen de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) is bevoegd om de naleving van deze normen te controleren. Daartoe kan ze gebruik maken van de volgende vijf procedures:

**1. Het conformiteitsattest:** voor gemeubelde woningen en woningen kleiner dan of gelijk aan 28 m<sup>2</sup>; iedereen die zo'n woning wil verhuren, moet over een conformiteitsattest beschikken. Dat attest blijft 6 jaar geldig. Het wordt uitgereikt op basis van een voor echt en waar gewaarmerkte verklaring van de verhuurder en de DGHI kan facultatief een controle uitvoeren. Op 8 jaar tijd werden er 11.000 attesten uitgereikt (waaronder al enkele vernieuwde attesten).

**2. Het conformiteitsbewijs:** iedereen die een woning verhuurt, kan een conformiteitsbewijs aanvragen bij de DGH. Voor het bewijs wordt uitgereikt, wordt de woning systematisch geïnspecteerd. Dit document is niet verplicht. Aan deze procedure is er evenmin een boete verbonden (wat anders een stimulans kan zijn voor de verhuurder). Op 8 jaar tijd werden er nauwelijks 1.000 bewijzen uitgereikt voor een totaal van 250.000 huurwoningen.

**3. Het conformiteitscontroleattest:** voor een woning waarop een verhuurverbod werd opgelegd (door de DGH of door de gemeente krachtens art. 135 van de nieuwe gemeentewet) moet een conformiteitscontroleattest aangevraagd worden vóór ze opnieuw verhuurd mag worden. Dit attest is dus verplicht en wordt pas na een inspectie uitgereikt. De voorbije 8 jaar is het aantal conformiteitscontroleattesten blijven toenemen (237 in 2011), wat bewijst dat de verbodsbesluiten beter gevolgd worden en dat het gevoel van willekeur verdwijnt.

**4. Klachtvolgving:** indien een huurder, een vastgoedoperator (gemeente, OCMW...) of een door de Regering erkende vereniging een klacht neerlegt, is de DGH verplicht om een onderzoek in te stellen. De klacht kan per post verstuurd worden of rechtstreeks aan het loket van de DGH ingediend worden (zie adres hieronder). De volgende informatie is daarbij vereist: de naam en adres van degene die klacht neerlegt; eventueel de naam van de huurder; het adres van het goed waarop de klacht betrekking heeft; naam en adres van de verhuurder en tot slot een beknopte beschrijving van de onregelmatigheden die in de woning worden vastgesteld. Een kopie van de huurovereenkomst is aanbevolen, net als het betaalbewijs van de huurprijs voor de laatste twee maanden. De Directie ontvangt heel wat klachten (561 in 2011).

**5. Inspectieonderzoeken op eigen initiatief:** de DGH maakt van deze mogelijkheid gebruik om steekproeven uit te voeren op het volledige grondgebied van het Gewest. Deze onderzoeken verlopen volgens dezelfde procedure als een klacht en resulteren vaak uit eerder ingediende klachten. Het aantal onderzoeken op eigen initiatief is sterk gedaald tussen 2011 en 2012 door een personeelstekort bij de DGH.

## DRIE SANCTIEMAATREGELEN

Ingeval de normen niet nageleefd worden, zijn de volgende maatregelen voorzien:

**1. Aanmaning:** indien er vastgesteld wordt dat het goed niet of niet meer aan de normen voldoet, wordt de verhuurder aangemaand om de woning in orde te maken binnen een termijn opgelegd door het bestuur. Die termijn kan nooit meer bedragen dan 8 maanden na de aanmaning.

**2. Boetes:** de leidend ambtenaar van de DGH kan een verhuurder een boete opleggen in vier gevallen:

- uit het onderzoek blijkt dat de verhuurder goederen niet aan de normen beantwoorden. De boete wordt dan bepaald volgens een barema dat afhangt van de ernst van de vastgestelde gebreken;
- de goederen worden verhuurd zonder dat het conformiteitsattest werd aangevraagd;
- de verklaring van de eigenaar om het conformiteitsattest voor het verhuurde goed te krijgen blijkt onjuist of onwaar;
- de goederen worden nog steeds verhuurd of te huur aangeboden, terwijl er een verhuurverbod op de bewuste goederen geldt.

De administratieve boetes variëren van 3.000 tot 25.000 EUR per woning. In 2011 werden er 223 boeteramingen geregistreerd. De inkomsten uit die boetes blijven continu toenemen (275.134 EUR in 2011).

**3. Verhuurverbod op de woning:** een verbod is mogelijk voor woningen die in zo'n slechte staat zijn dat de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar is, of voor woningen waarvoor de verhuurder een aanmaning kreeg om werkzaamheden uit te voeren en hij daar geen gehoor aan gaf binnen de opgelegde termijn. Er wordt steeds vaker een verbod opgelegd, voor beide procedures (274 in 2011).

## SAMENSTELLING VAN DE DGH

De DGH bestaat uit:

- 3 onderzoekscellen samengesteld uit een architect en drie inspecteurs;
- 1 sociale cel die onderdakoplossingen zoekt voor huurders van wie de woning onverhuurbaar verklaard werd;
- 1 administratieve cel die instaat voor de algemene ondersteuning;
- 1 juridische cel die de taak heeft om de boetes op te volgen;
- 1 boekhoudcel die instaat voor de administratieve kosten, de toegekende uitkeringen en de invordering van de boetes.

In totaal telt de DGH een dertigtal medewerkers.

Wilt u hier meer over weten, dan kunt u op de site [www.huisvestingcode.be](http://www.huisvestingcode.be) de volgende PDF-documenten downloaden:

- de volledige tekst van de Brusselse Huisvestingscode en de toepassingsbesluiten;
- de officiële aanvraagformulieren voor een conformiteitsbewijs, een conformiteitsattest en een conformiteitscontroleattest.



**Contactpersoon**

Pol WALA

Directie Gewestelijk Huisvestingsinspectie van het BROH - Vooruitgangsstraat 80, bus 1 – 1035 Brussel

Mail: [inspect2loge@mrbc.irisnet.be](mailto:inspect2loge@mrbc.irisnet.be)

Tel.: 02 204 12 41 van maandag tot vrijdag, van 9 tot 12 uur

Het loket is van maandag tot vrijdag open van 9 tot 12 uur op het bovenstaand adres

[www.huisvesting.irisnet.be](http://www.huisvesting.irisnet.be) - [www.huisvestingcode.be](http://www.huisvestingcode.be)