

> Alessia Messina, informatiebeheerder bij Brulocalis

## TOEGANG TOT HUISVESTING IN BRUSSEL: WELKE LOKALE OPLOSSINGEN ZIJN ER?

In Brussel moet het recht op huisvesting nog voor veel mensen gewaarborgd worden. Dat heeft de opleiding, die Brulocalis en de Federatie van Brusselse OCMW's in juni samen organiseerden, duidelijk gemaakt. Aan de opleiding namen verschillende actoren uit de sector deel om hun kennis bij te schaven over de uitdagingen en problemen op het vlak van huisvesting.



Het probleem om een betaalbare en geschikte woning te vinden en deze woning te behouden, heeft bovendien een impact op het dagelijks leven van de Brusselaars, vooral wegens het risico op een overmatige schuldenlast en de gevolgen voor hun mentale of fysieke gezondheid.

### WAT MET DE HUURDERS IN BRUSSEL?

In Brussel liggen de huurprijzen hoger dan in Vlaanderen of Wallonië. Nochtans vertegenwoordigen de Brusselaars met een laag inkomen een groter percentage van de actieve huurders op de markt. Bovendien komen problemen met betrekking tot de kwaliteit van privéhuusvesting, zoals ongezonde woningen, vaker voor in Brussel dan in de andere twee gewesten.

Het recht op huisvesting is een fundamenteel recht en vormt de basis voor de toekenning van sociale en burgerrechten. Het Bureau van de Hoge Commissaris voor de Mensenrechten van de Verenigde Naties preciseert dit als volgt: *"Huisvesting biedt stabiliteit en zekerheid voor individuen en gezinnen. Onze woning vormt de kern van ons sociale, emotionele en soms economische leven en moet een toevluchtsoord zijn: een plek waar we vredig, veilig en menswaardig kunnen leven".*

Nochtans genieten niet alle Brusselaars van dit recht. Zo werd er tijdens de opleiding aan herinnerd dat grote armoede in Brussel een factor is die de toegang tot huisvesting beïnvloedt.

De eerste opleidingsdag focuste op de problemen om toegang te krijgen tot menswaardige huisvesting en op de rol van de lokale besturen als tussenschakel in hun opdracht(en) om toegang te verlenen tot sociale woningen.

Tijdens het tweede deel van de opleiding hebben twee vrederechters de nieuwe ordonnantie betreffende de hervorming van de uitzettingsprocedure toegelicht en duidelijk gemaakt wat ze van de OCMW's verwachten. Ter afsluiting van de opleidingsessie hebben Brussel Huisves-

ting en het Woningfonds een aantal financiële steunmaatregelen op het vlak van huisvesting gepresenteerd.

### SAMENHANG TUSSEN ARMOEDE EN ONGEZONDE WONINGEN

De opleiding begon met enkele indicatoren over de huisvesting van Brusselaars. Deze indicatoren waren afkomstig uit de Welzijnsbarometer<sup>2</sup> en werden toegelicht door Marion Englert, onderzoekster bij de studiedienst van de GGC, recent omgedoopt tot VIVALIS. Uit deze indicatoren blijkt duidelijk dat armoede een van de factoren is die de toegang tot huisvesting bemoeilijkt.

De Brusselse bevolking mag dan wel jong en internationaal zijn, ze is ook zeer arm. Liefst 30% van de huishoudens leeft onder de armoedegrens. Vooral kroostrijke gezinnen, alleenstaande ouders, mensen zonder inkomen uit arbeid en mensen met een niet-Europese afkomst en/of nationaliteit lijden onder armoede. Bovendien woont de helft van de Belgische daklozen in Brussel. Dat zijn dus 7.100 daklozen die op straat of in een noodopvangcentrum leven<sup>3</sup>.

De toegang tot huisvesting wordt ook bemoeilijkt door een hoge mate van discriminatie op basis van verschillende criteria zoals gezinsamenstelling, leeftijd, sociaal-economische situatie en etnische afkomst.

Daarnaast vinden er ook veel uithuiszettingen plaats. Zo is er sinds het begin van het jaar al melding van 5.000 aanvragen voor een gerechtelijke uithuiszetting in Brussel. Daarvan werden er 500 ook effectief uitgevoerd<sup>4</sup>. De belangrijkste reden voor een uitzettingsbevel is het niet betalen van de huur.

Om al deze redenen stijgt de vraag naar sociale woningen. Tegenwoordig woont 7% van de Brusselse huishoudens in een sociale woning en staat meer dan 10% van de overige gezinnen op de wachtlijst, die soms oploopt tot maar liefst vijftien jaar! De openbare sociale huisvesting wordt aangevuld met gemeentewoningen en woningen die ter beschikking worden gesteld door de OCMW's (circa 10.000 woningen) of de sociale verhuurkantoren (SVK's, circa 7.500 woningen). Maar die woningen worden niet altijd toegekend aan de kwetsbaarste mensen.

## WAT MET DE VERHUURDERS IN BRUSSEL?

De conferentie ging verder met een presentatie van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) over de minimale vereisten qua veiligheid, gezondheid en uitrusting voor alle publieke en private woningen die het BHG verhuurt.

De DGHI ziet toe op de naleving van de normen in de Brusselse Huisvestingscode en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten<sup>5</sup>. Daarnaast is de DGHI sinds 2019 bevoegd voor het tegengaan van discriminatie op het vlak van huisvesting en voor het vergoeden van verhuurders in het kader van het wintermoratorium.

Op 1 november 2024 wordt een nieuw conformiteitsbewijs<sup>6</sup> voor huisvesting voorgesteld. Verhuurders kunnen zo'n bewijs aanvragen om een woning te huur aan te bieden.

## DRIE SOORTEN VEREISTEN VORMEN DE HUISVESTINGSNORMEN<sup>7</sup> TER BEPALING VAN DE MINIMA INZAKE:

- **veiligheid**, voor de stabiliteit van het gebouw, elektriciteit, gas en verwarming;
- **gezondheid**, voor vochtigheid, giftigheid van materialen, parasieten, verlichting, ventilatie, riolering en uiteindelijk de configuratie van de woning met betrekking tot de minimale oppervlakte, de hoogte van de ruimten en de toegankelijkheid van de woning;

- **voorzieningen** voor warm en koud water, het sanitair en de elektrische en verwarmingsinstallaties, met inbegrip van de nodige vooruitrusting voor de installatie.

### Nieuw :

Vanaf 1 januari 2026 treedt het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 november 2023<sup>8</sup> in werking, ter vervanging van het besluit van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.

Op 1 januari 2025 treedt ook het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2023<sup>9</sup> in werking, ter vervanging van het besluit van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen.

## VERHUURVERBOD?

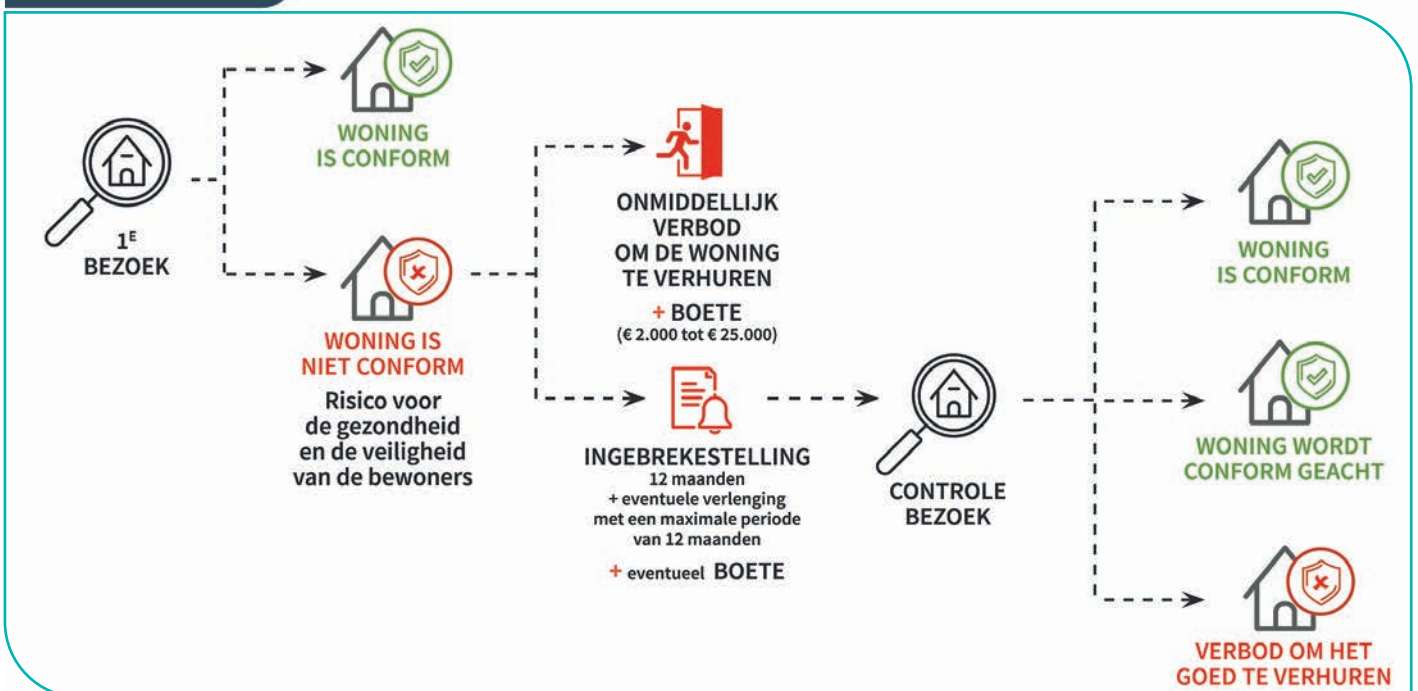
Ook vandaag nog gelden er meer dan 2.300 actieve verhuurverboden in het BHG na een beslissing van de DGHI.

Met de SAPHIR-software, die in alle gemeenten geïmplementeerd werd, kan worden achterhaald op welke woningen een verhuurverbod geldt.

Alle informatie over de DGHI en meer details over deze elementaire eisen zijn terug te vinden op de website van Brussel Huisvesting<sup>10</sup>.

1. [Le droit à un logement convenable | OHCHR](#) (ook beschikbaar in het Engels)
2. Welzijnsbarometer Observatorium voor Gezondheid en Welzijn [www.vivalis.brussels](http://www.vivalis.brussels)
3. "Besparen met herhuisvesting? Een kostenvergelijking met thuisloosheid", Brussels Studies, <http://journals.openedition.org/brussels/7307>
4. Aangezien er geen officiële statistieken over uithuiszettingen beschikbaar waren toen dit verslag opgesteld werd, gaat het om een ruw geschatte orde van grootte op basis van onvolledige gegevens.
5. Meer bepaald artikelen 4 tot 14 en 219 - zie de ordonnanties van 17 juli 2003 en van 27 juli 2017, met name gewijzigd door de ordonnanties van 11 juli 2013 en 4 april 2024:
6. <https://huisvesting.brussels/aanvraag-conformiteitsbewijs/>
7. zie de Brulocafiche over de besluiten van de burgemeester inzake algemene bestuurlijke politie <https://brulocalis.brussels/nl/tools/praktische-fiches/besluiten-van-de-burgemeester-de-besluiten-van-de-burgemeester-inzake>
8. <https://www.ejustice.just.fgov.be/opzoeking«Numac»:2023048295>
9. <https://www.ejustice.just.fgov.be/opzoeking«Numac»:2023045927>
10. <https://huisvesting.brussels/wie-zijn-we/directie-gewestelijke-huisvestingsinspectie-dghi/>

## Procedures





11. Het begrip 'huisjesmelker' omvat drie aspecten:
  - misbruik maken van de kwetsbare toestand van het slachtoffer (kwetsbaarheid op onder andere administratief, financieel en sociaal vlak);
  - een pand dat als woning dient, verhuren of ter beschikking stellen, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren;
  - in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid (overbevolking, ongezondheid, gevaar ...).
12. U vindt de verschillende projecten op onze website: Toegang tot huisvesting en herhuisvesting – het materiaal van de opleidingen | Brulocalis
13. Ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit.
 

[https://ejustice.just.fgov.be/opzoeking?Numac":2023043965](https://ejustice.just.fgov.be/opzoeking?Numac)
14. De huurwaarborg is een bedrag dat tot het einde van de huurovereenkomst 'bevroren' wordt. Het hoofddoel van zo'n huurwaarborg is het dekken van mogelijke huurschade.
15. Een bezoek ter plaatse samen met het OCMW zou een hard bewijs vormen op de hoorzitting.
16. Er moet een fundamenteel onderscheid gemaakt worden tussen de beëindiging van een huurovereenkomst die betekend werd en door de rechter bekrachtigd werd en de beëindiging van een huurovereenkomst wegens laattijdige betaling. In het eerste geval kan de rechter enkel wat uitstel verlenen voordat tot de uithuiszetting overgegaan wordt. In het tweede geval moet de rechter het recht op huisvesting van de huurder afwegen tegen de rechten van de verhuurder.

## DIGNITY1070 – DE STRIJD TEGEN HUISJESMELKERS IN ANDERLECHT

In 2021 richtte de gemeente Anderlecht het platform 'Dignity1070' op om transversale acties te ondernemen en de strijd aan te binden met huisjesmelkers<sup>11</sup>. Op die manier wil ze menswaardige huisvesting garanderen en de rechten van huurders beschermen.

Dit platform organiseert de samenwerking tussen verschillende gemeentelijke en OCMW-diensten en met de politiediensten. De bedoeling van deze samenwerking is informatie te centraliseren en te bundelen en daardoor probleemwoningen gemakkelijker op te sporen, de administratieve en juridische procedures te verbeteren en versnellen, maar ook de interventies in aanwezigheid van sociale diensten doeltreffend te coördineren. De sociale diensten leggen de bedoeling van de interventie uit aan de slachtoffers, stellen hen gerust en bieden ondersteuning als de woning niet langer bewoond mag worden.

Voor meer informatie over de werking van 'Dignity1070', zie het artikel *"De strijd tegen huisjesmelkers: Dignity1070, een initiatief van de gemeente Anderlecht"*, in ons tijdschrift Nieuwsbrief nr. 136.



## DE DIENST WONEN VAN HET OCMW VAN SCHAARBEEK

Het OCMW van Schaarbeek heeft zijn dienst Wonen voorgesteld, naast een aantal projecten voor individuele sociale ondersteuning, zowel aan kwetsbare mensen met huisvestingsproblemen als aan mensen in een uitzonderlijke noodsituatie op het vlak van huisvesting<sup>12</sup>.

Schaarbeek beschikt trouwens over vier noodwoningen en vijftien transitwoningen. Noodwoningen worden aangeboden voor een periode van twee weken tot drie maanden, wanneer mensen onverwachts hun woning kwijtraken. Transitwoningen zijn bedoeld voor langduriger gebruik, tot drie keer zes maanden. Deze woningen kaderen in een samenwerking tussen verschillende partijen, waaronder de gemeente, de eigenaar en het OCMW.

## FOCUS OP DE NABIJHEID VAN JUSTITIE – TRIANGULATIE VAN DE ACTOREN

Het webinar van 14 juni ging over de specifieke uitspraken van de nabije justitie wanneer een uitzettings-



bevel wordt aangevraagd. Daarnaast werd ook de rol van de OCMW's opnieuw gedefinieerd in het kader van hun opdrachten die verband houden met huisvesting.

Ter herinnering: artikel 1344ter, §5 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt het volgende: het OCMW *"biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden"*.

In dat opzicht werd tijdens het webinar de nieuwe ordonnantie betreffende de hervorming van de uitzettingsprocedure<sup>13</sup> gepresenteerd en dieper ingegaan op de triangulatie van de actoren, namelijk de voor het gerecht gedaagde huurder, de vrederechter en het betrokken OCMW.

## NIEUWE UITZETTINGSPROCEDURE EN GEVOLGEN VOOR DE OCMW'S

Op 22 juni 2023 heeft de ordonnantie in de Brusselse Huisvestingscode de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen ingevoegd en de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit gewijzigd. Ze trad op 1 september 2023 in werking.

Deze ordonnantie moet de uitzettingsprocedure hervormen en een wintermoratorium instellen in het BHG. Daarvoor beschouwt de regeling preventie als een kerncompetentie die intrinsiek verband houdt met de opdrachten van de OCMW's. Ze omvat vier kernmaatregelen:

- een uitzettingsprocedure met aangepaste termijnen, zodat het OCMW proactief kan interveniëren;
- een algemeen wintermoratorium voor alle openbare en private woningen in het BHG (van 1 november tot 15 maart);
- de tenlasteneming van huurachterstanden tijdens het wintermoratorium (vergoeding via het Solidariteitsfonds);
- de invoering van een monitoring van de uithuiszettingen (via het Observatorium voor de Huisvesting van perspective.brussels).

Bovendien omvat de nieuwe procedure een kader dat de termijnen voor de uitzettingsprocedure toelicht:

Underschrift – wat er fundamenteel verandert:

1. Wanneer een verzoek tot uithuiszetting wordt ingediend, beschikt het OCMW over veertig dagen om daarop te reageren en contact op te nemen met de huurder. Daarvoor moet het OCMW een zo volledig mogelijk gerechtelijk verslag opmaken en dit aan de vrederechter bezorgen.
2. Wanneer een uitzettingsbevel wordt betekend, wordt de uitzettingstermijn verlengd van 5 tot 15 werkdagen.





© Brulocalis

## De termijnen van de uitzettingsprocedure



### Wat er wezenlijk verandert

## OOGPUNT VAN DE VREDERECHTERS

De getuigenissen van twee Brusselse vrederechters hebben de aandacht gevestigd op de verzoeken en grieven van de nabije justitie, maar ook op de tekortkomingen om tot een effectieve samenwerking tussen de voor het gerecht gedaagde huurder, de vrederechter en het betrokken OCMW te komen. Zo hebben Ann REUL, vrederechter bij de stad Brussel, en Martine MOSSELMANS, vrederechter bij de gemeente Laken, toegelicht wat zij verwachten van de OCMW's.

Ten eerste moeten de OCMW's een meer preventieve rol spelen. Dit begint met een goede overdracht van de informatie (bijvoorbeeld ervoor zorgen dat de bestemming van de uitnodiging voor de hoorzitting goed ontvangt en er kennis van heeft genomen), en ze moeten er ook voor zorgen dat de mensen naar de hoorzitting komen.

Ten tweede kunnen de OCMW's de technische problemen vergaren die de huurder ondervindt,

en vooraf alle nuttige documenten (zoals betalingsbewijzen<sup>14</sup>) verzamelen om een volledig gerechtelijk dossier samen te stellen en ervoor te zorgen dat de hoorzitting vlot verloopt.

Deze bewijzen zijn vooral essentieel om de ingebrekestelling van de niet-verschenen verhuurder te rechtvaardigen wanneer die de niet-betaling van huurgeld of een schadevergoeding voor de niet-conformiteit van de huur (bijvoorbeeld problemen die verband houden met de veiligheid of de ongezondheid van de woning<sup>15</sup>) als argument aanvoert. De rechters kunnen enkel een verlaging van de huurprijs toekennen als ze die bewijzen vóór de hoorzitting ontvangen hebben.

Ten derde kunnen de OCMW's mogelijke oplossingen voorstellen. Wanneer de huurovereenkomst na een geldige opzegging<sup>16</sup> beëindigd wordt, kan de huurder een verlenging van de betalingstermijn willen via een afbetalingsplan. De OCMW's voeren dan een sociaal onderzoek uit om een budgetplanner te verkrijgen die dat afbetalingsplan rechtvaardigt.

Daarvoor moet men echter aan twee voorwaarden voldoen:

- De betrokken persoon moet 'ongelukkig' zijn (moeilijke financiële situatie, waaraan die persoon weinig tot niets kan doen).
- De persoon moet te goeder trouw zijn (het voorgestelde afbetalingsplan moet redelijk zijn).

Wanneer de beëindiging van een huurovereenkomst gerechtvaardigd is en een uitzettingsprocedure van start gegaan is, kunnen de eiser en de huurder nog altijd in dialoog treden met elkaar. **Uit de interessante bespreking en interacties is er een handige, praktische FAQ voortgevloeid. Je vindt die terug op onze website (rubriek "Tools > FAQs")**

## BESLUIT

De toegang tot huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is nog altijd zeer ongelijk. De meest kwetsbare huishoudens in Brussel hebben te lijden onder twee crisissen. Enerzijds hebben velen van hen geen toegang tot sociale huisvesting wegens het tekort aan sociale woningen. Anderzijds beperkt het feit dat de huurprijzen van privéwoningen niet gereguleerd zijn de toegang tot deze woningen voor een deel van de bevolking. Sommige van deze woningen zijn verouderd of zelfs onbewoonbaar en bieden dus geen menswaardige leefomstandigheden. Om Brusselaars die met dit probleem geconfronteerd worden beter te ondersteunen, hebben de lokale besturen een aantal initiatieven ondernomen. Ze willen de mensen in het veld helpen in het denkproces over toekomstige structuren die sociale bijstand verlenen in het kader van de toegang tot huisvesting.



Alle presentaties die tijdens de opleiding gegeven werden, zijn terug te vinden op de website van Brulocalis.

[Home > Tools > Toegang tot huisvesting en herhuisvesting – het materiaal van de opleidingen](#)

### Waar zijn nog koten te vinden? Opnieuw investeren in studentenhuishousing

In juni heeft *Brussels Studies* een artikel gepubliceerd, waarin auteurs uit de academische wereld en het verenigingsleven hun mening toelichten over de kwestie van de studentenwoningen in Brussel. De afgelopen tien jaar wist het aanbod studentenwoningen geen gelijke tred te houden met het toegenomen aantal studenten. Bijgevolg zijn dergelijke woningen peperduur geworden en blijven vele studenten in de kou staan. De auteurs pleiten ervoor dat het gewest opnieuw investeert in studentenhuishousing en het privéaanbod beter reguleert.

Lees het volledige artikel op het platform *Brussels Studies*: <https://bsiposition.hypotheses.org/3323>