

PLEIDOOI VOOR EEN GEWESTELIJK BELEID TER VOORKOMING VAN UITHUIS- ZETTINGEN



PLEIDOOI VOOR EEN GEWESTELIJK BELEID TER VOORKOMING VAN UITHUISZETTINGEN

Uithuiszettingen zijn een trauma voor huurders en houden een groot risico in om dakloos te worden, met het daaruit voortvloeiend verlies van andere essentiële rechten. De BBRoW heeft altijd gepleit voor maatregelen om het risico op uithuiszetting te voorkomen. De huidige gezondheids crisis maakt deze maatregelen des te noodzakelijker. De lockdown heeft veel huishoudens getroffen, die een deel van hun inkomen (of al hun inkomen voor werknemers in de informele economie) zijn kwijtgeraakt, waardoor het moeilijk of onmogelijk is geworden om de huur te betalen. Gezinnen worden in moeilijkheden gebracht en lopen het risico te worden uitgezet. Om te voorkomen dat mensen op straat komen te staan terwijl iedereen verplicht is thuis te blijven, heeft de Brusselse regering een moratorium op uithuiszettingen ingesteld. Deze maatregel is zowel noodzakelijk als ontoereikend. Wat gebeurt er de dag nadat het moratorium is opgeheven? Zullen we een ongekeerde golf van uithuiszettingen zien? Het is zeer waarschijnlijk.

EEN FENOMEEN DAT ZEKER NIET MARGINAAAL IS

Er is een gebrek aan gegevens om het aantal uithuiszettingen in Brussel nauwkeurig te evalueren. Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn schat dat er in Brussel jaarlijks ongeveer 600 uithuiszettingen effectief plaatsvinden. Maar het risico op uithuiszetting betreft veel meer huishoudens: in de loop van een jaar worden 5.000 uithuiszettingen door verhuurders aangevraagd bij de vrederechter.¹

Bij de vrederechter is het meer dan 9 van de 10 keer de verhuurder die het initiatief neemt om huurschulden te innen. De uithuiszetting van de huurder gaat vaak gepaard met de eis tot terugbetaling van de huurschulden.

Een op de twee keer is de huurder niet aanwezig bij de hoorzitting, en dan wordt het verzoek tot uithuiszetting altijd ingewilligd. De achterstallige huur moet worden terugbetaald, de verhuurder krijgt daarbovenop een schadevergoeding die meestal overeenkomt met 3 maanden huur en de huurder moet de gerechtskosten betalen. Genoeg om voor een lange tijd het zeer moeilijk te hebben.

De huurders die aanwezig zijn op de rechtszaak komen er meestal iets beter vanaf: zij kunnen een klein uitstel van betaling krijgen (uitstel om de schuld terug te betalen) en soms lagere schadevergoedingen. Maar heel vaak zullen zij de woning toch moeten verlaten (gedwongen vertrek) of slagen zij er niet in om de verkregen voorwaarden en termijnen na te leven (een terugbetaling bovenop de reeds moeilijk na te komen huur), waardoor de verhuurder gemachtigd is tot uithuiszetting over te gaan.²

DRINGENDE MAATREGELEN

De BBRow steunt, **als dringende maatregel, de vraag om het moratorium te verlengen tot na de lockdown**, om alle huishoudens in moeilijkheden de kans te geven een oplossing te vinden (aflossing van de huur of onderhandeling over huur of herhuisvesting). Een periode van 6 maanden na de hervatting van alle activiteiten (d.w.z. wanneer iedereen weer werk en inkomen heeft) moet de huurders in staat stellen een ommekeer te maken.

Deze maatregel moet gepaard gaan met specifieke steun. De OCMW's in Brussel hebben extra middelen gekregen van de federale staat en het Gewest (ongeveer 60 miljoen euro) om de sociale gevolgen van de crisis op te vangen. Gezien deze ongekende situatie moet een deel van deze subsidies worden gebruikt om huurschulden te vereffenen. Sommige OCMW's werken hieraan, geval per geval, voor mensen die inkomensverlies hebben geleden of hogere uitgaven hebben moeten doen als gevolg van de lockdown.

EN EEN PERMANENT BELEID

Naast deze dringende maatregelen, ingegeven door een situatie die uitzonderlijk is, is het van essentieel belang een structureel systeem op te zetten om het risico van uithuiszettingen te voorkomen en de uithuiszettingen die toch plaatsvinden te omkaderen.

¹ Observatorium Gezondheid en Welzijn, Gekruiste Blikken "Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties" - Brussels armoederapport 2018, Brussel 2019

² BBRow, Vrederegerecht – Verhuurders welkom ! Huurders welkom ? Of hoe justitie het verhuren van ongezonde woningen nauwelijks bestraft, september 2020. Online : <http://rbdh-bbrow.be/nl/vrederegerecht/>

Een dergelijk systeem kan niet beperkt blijven tot een of twee specifieke besluiten, maar moet een reeks maatregelen omvatten.

1. Controle van de private huurmarkt om de toegankelijkheid ervan te verbeteren

Deze maatregel is van essentieel belang. De private huurmarkt is arbitrair en sluit mensen uit. De eerste reden waarom verhuurders aan vrederechters een uithuiszetting van huurders vragen, is huurachterstand. Verhuurders zijn vrij om huurprijzen vast te stellen, die veel hoger kunnen liggen dan de kwaliteit van het verhuurde goed. Ze evolueren ook sneller dan het inkomen van de Brusselaars, voor wie de post huisvesting steeds van het gezinsinkomen opsloort.

Het Gewest heeft een rooster van righthuurprijzen, dat echter louter indicatief blijft. Wanneer de vrederechters de huurders veroordelen tot betaling van achterstallige huur en toestemming geven tot uithuiszetting, stellen zij de correctheid van de huurprijzen niet ter discussie.

Daarom pleiten wij voor de verplichting voor verhuurders om een redelijke huurprijs te bieden. Het huidige rooster van righthuurprijzen tracht alleen de marktprijzen te objectiveren, hetgeen niet juist is. Een juiste huurprijs is niet een huurprijs die overeenstemt met de marktprijzen. Het rooster moet evolueren om de huurprijzen effectief te verlagen.

Deze maatregel moet gepaard gaan met de oprichting van een paritaire huurcommissie, die het mogelijk zou maken misbruik van huurprijzen aan te vechten en de verlaging van de huurprijs op te leggen.

2. Een regionaal fonds om huurachterstal weg te werken

De meest doeltreffende hefboom om uithuiszetting te voorkomen is om de huurschuld te vereffenen. Sommige OCMW's doen dit bij soms, maar niet allemaal. Een gewestelijk systeem zou het mogelijk maken om uiteenlopende praktijken te standaardiseren.

Uithuiszettingen hebben een kostprijs voor de verhuurder, voor de huurder en voor de gemeenschap. Een kostprijs die hoger is dan de huurachterstal, die over het algemeen ongeveer 4 maanden huur bedraagt. Een regionaal solidariteitsfonds zou deze onbetaalde huurgelden op zich kunnen nemen om de huurder de verschikkingen van een uithuiszetting te besparen, de verhuurder te "compenseren" en de gemeenschap de kosten van herhuisvesting te besparen.

Een dergelijk systeem komt tegemoet aan de bezorgdheid van verhuurders (achterstallige betalingen worden betaald). Temeer daar sommige van hen reeds investeren in verzekeringsproducten die compensatie bieden in geval van onbetaalde huur.

Het moet preventief gebeuren, om een rechtszaak (en de kosten die daarmee gepaard gaan) te vermijden. Waarom wordt niet overwogen dat de verhuurder zich op een dergelijk fonds beroept als voorwaarde voor een eventuele gerechtelijke procedure?

De tussenkomst van het fonds zou ook het startpunt kunnen zijn voor sociale en/of budgettaire begeleiding van de huurder, met het oog op het vinden van permanente oplossingen indien de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen (herhuisvesting of huuronderhandeling bijvoorbeeld).

Met het oog op de samenhang moet de tussenkomst van het fonds worden beperkt tot de referentiehuren en kan de paritaire commissie worden geraadpleegd in geval van een hogere huur.

3. Dichtbij en proactieve ondersteuning van de OCMW's

De OCMW's spelen een centrale rol bij de ondersteuning van huurders die met uithuiszetting worden bedreigd. Zij worden op de hoogte gebracht van alle aanvragen tot uithuiszetting. Dit betekent honderden zaken, die niet allemaal tot een uithuiszettingsvonnis zullen leiden. Het is moeilijk voor de OCMW's om een "proactieve" aanpak te bieden aan alle betrokken huurders. Anderzijds, van de vonnissen tot uithuiszettingen die zijn toegestaan en dus zullen plaatsvinden, wordt geen systematische informatie aan het OCMW verstrekt. Slechts enkele vonnissen (die welke betrekking hebben op huurovereenkomsten van gemeen recht en niet op huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats, die het vaakst voorkomen) moeten via de gerechtsdeurwaarder aan het OCMW worden toegezonden.

Door deze verplichting uit te breiden tot alle vonnissen waarbij uithuiszetting wordt toegestaan, zou het OCMW zijn optreden kunnen toespitsen op de meest kritieke situaties.

Deze bezorgdheid wordt gedeeld door de staatssecretaris voor huisvesting, via het noodplan voor huisvesting. Daarin staat dat "de wet van 1994 inzake de "humanisering van uithuiszettingen" zal worden geëvalueerd en het mechanisme ervan zal worden verbeterd door middel van de Brusselse huisvestingscode. De verplichting tot betekening van ontruimingsvonnissen zal aldus worden uitgebreid tot huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaatsen.³

Het is van essentieel belang dat de OCMW's een proactieve aanpak ontwikkelen om contact op te nemen met alle personen in deze zeer kritieke situaties (sociaal onderzoek thuis). Twee Brusselse OCMW's, dat van Sint-Gillis en dat van Brussel-Stad, besteden al bijzondere aandacht aan de preventie en de opvolging van uithuiszettingen. Zij roepen de COCOM (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie) op een ondersteunde huisvestingsdienst te ondersteunen, waarbij een specifieke methodologie wordt voorgesteld om de feitelijke uithuiszettingen te beperken. Dit is een essentiële functie die alle OCMW's zouden moeten versterken.

En dan, wanneer uithuiszetting onvermijdelijk is, is het van essentieel belang dat het OCMW ter plaatse aanwezig is om het huishouden dat gedwongen wordt zijn woning te verlaten, te ondersteunen en te begeleiden. Ondanks de wet tot humanisering van uithuiszettingen, is dit bijna nooit het geval. Het OCMW is niet op de hoogte van de plaatsen en data van uithuiszettingen. De wet legt geen van de actoren de verantwoordelijkheid op om haar te informeren. In de praktijk, en afhankelijk van de situatie, nemen sommige gerechtsdeurwaarders deze verantwoordelijkheid echter op zich. Een opmerkelijke uitzondering: in Sint-Gillis is het OCMW systematisch ter plaatse, dankzij een partnerschap met de politie die hen op de hoogte brengt van de datum van de uithuiszetting en hen de middelen verschaft om contact op te nemen met de huurders, voor situaties die door de mazen van het net kunnen zijn geglipt.

Het gerechtelijk wetboek moet worden gewijzigd om ervoor te zorgen dat alle OCMW's op de hoogte worden gebracht van geplande uithuiszettingen. In afwachting moeten partnerschappen tussen gemeentelijke diensten, politie en OCMW's worden veralgemeend om deze voorafgaande waarschuwing van alle OCMW's mogelijk te maken en hun aanwezigheid op de plaats van elke uithuiszetting te garanderen.

³ Noodplan voor de Huisvesting 2020-2024, p.133. Online : https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Noodplan-huisvesting_DEF.pdf

4. Voorkomen van verstekvonnissen

Een op de twee keer komt de huurder niet opdagen bij de vrederechter wanneer hij wordt opgeroepen. Dit is een van de meest verontrustende bevindingen van onze analyse van de vonnissen van de vrederechter.⁴ De toegang tot de rechter moet voor iedereen worden gehandhaafd en gewaarborgd. Alle actoren (sociale actoren, het gerechtelijk apparaat en politici) moeten zich inspannen voor bewustmaking.

5. Voorkomen is beter

In de algemene beleidsverklaring 2020-2021 en in het Noodplan Wonen 2020-2024 is sprake van het ontwikkelen van een monitoring van uithuiszettingen om deze beter te voorkomen en te bestrijden, door een beroep te doen op een goede samenwerking tussen Justitie en OCMW's. Wij zijn steunen dit voornemen, dat het verdient zo spoedig mogelijk in werking te treden.

De verenigingensector – in het bijzonder de verenigingen die ijveren naar integratie door middel van huisvesting en thuisbegeleidingsdiensten - ontwikkelt diverse acties om ervoor te zorgen dat kwetsbare mensen in hun huis blijven wonen. Dit is een taak op lange termijn die het verdient te worden opgewaarderd.

6. Strafbaarstelling van illegale uithuiszettingen

7.

Er bestaan momenteel geen burgerrechtelijke sancties tegen onwettige uithuiszettingen, ondanks de recente Brusselse wetgeving inzake huurcontracten.

De BBRoW verdedigt een schadeloosstelling gelijk aan 18 maanden huur die elke verhuurder die zijn huurder uitzet zonder daartoe gemachtigd te zijn, aan hem moet betalen. Hoewel het Grondwettelijk Hof dit voorstel niet heeft gevolgd, blijven wij erbij dat ongecontroleerde uithuiszettingen moeten worden bestreden en systematisch moeten worden bestraft.

8. Geen uithuiszetting zonder herhuisvesting

Oplossingen voor herhuisvesting ontbreken. Noodopvangvoorzieningen en transitaccommodatie zijn chronisch overvol. Wachtlijsten voor sociale huisvesting maken deze onbereikbaar, ondanks mogelijke voorrang bij uithuiszetting.

Daarom is het van essentieel belang dat de sociale woningvoorraad drastisch wordt uitgebreid. Wat de toegankelijkheid van de particuliere markt voor minderbedeelde huishoudens betreft, daarvoor is regulering van de huurprijzen nodig (zie blz. 1). Deze opties zijn nodig om een nieuwe huisvesting te vinden, maar vooral om een nieuwe uithuiszetting te voorkomen. Betaalbare huur blijft het beste wapen tegen uithuiszetting. Zonder deze maatregelen kan het effect van de inspanningen en middelen om preciaire huurders te helpen te zwak en te punctueel zijn. Het zijn deze duurzame oplossingen die het recht op huisvesting in Brussel zullen garanderen en het risico op uithuiszetting zullen beperken.

⁴ BBRoW, Vrederecht – Verhuurders welkom ! Huurders welkom ? Of hoe justitie het verhuren van ongezonde woningen nauwelijks bestraft, september 2020. Online : <http://rbdh-bbrow.be/nl/vrederecht/>