

9.

**UITHUIS-
ZETTINGEN
VOORKOMEN**

CONTEXT

In Brussel werden in 2018, volgens gegevens verzameld door Bru-home, een onderzoeksproject dat gezamenlijk door de ULB en de VUB werd uitgevoerd, bij de vrederechters van de hoofdstad 3.908 vonnissen tot uithuiszetting uitgesproken. Niet al deze rechterlijke beslissingen worden ten uitvoer gebracht. Soms dienen ze als drukkingsmiddel om de betaling van de huur af te dwingen. Meestal verlaten huurders het pand, zonder te wachten op de effectieve uithuiszetting.

Toch monden zo'n 600 vonnissen jaarlijks uit in een fysieke ontruiming van de woning, in aanwezigheid van de politie en de deurwaarder, blijkt uit de (onvolledige) statistieken van de Kamer van gerechtsdeurwaarders. Een traumatische beproeving die hele gezinnen in extreme onzekerheid stort en de risico's van dakloosheid doet toenemen.

In meer dan 80 % van de vonnissen staat de huurachterstal centraal in het geschil.¹ Huurders weten niet meer hoe ze hun huur moeten betalen. Andere redenen die kunnen leiden tot een ontruimingsvonnis zijn overlast, schade aan woning. Gemiddeld ligt de huurschuld rond de 3.800 € of 5 maanden huur. De uitspraak zal de schuld verder doen toenemen. De ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder machtigt de verhuurder om schadevergoeding te eisen. Het is vrij gebruikelijk om bovenop de schuld nog een verbrekingsvergoeding op te leggen (meestal drie maanden huur), om nog maar te zwijgen van de gerechts- en eventuele advocaatkosten.²

De exponentiële en willekeurige stijging van de huurprijzen zonder equivalent in termen van inkomen is een bepalende factor bij het begrijpen van de aard van huurgeschillen. Waar gezinnen het moeilijk hebben om een budget te beheren en prioriteit te geven aan uitgaven, kunnen onverwachte uitgaven een toch al precair evenwicht verstoren wanneer het budget te krap is. Het verlies van inkomsten, geheel of gedeeltelijk, is bevorderlijk voor de huurschuld.

1. Het ULB/VUB-onderzoek geeft aanwijzingen over het profiel van de verhuurders die procederen. In 71 % van de gevallen gaat om een particuliere verhuurder, 12 % een privébedrijf, 9,5 % een OVM, 3,7 % een gemeente, een OCMW of een andere openbare operatoren en in nog eens 3,4 % van de gevallen een SVK. Het percentage uithuiszettingen in het openbare en gesocialiseerde park roept vragen op.

2. BBRoW, [Vrederecht. Verhuurders welkom! Huurders welkom?](#) 2020, blz.12.

De huurprijzen op de privémarkt zijn niet redelijk, billijk of objectief. Ze zijn het resultaat van een economisch model dat individuele winst bevoorrecht ten koste van het algemeen belang. De vrederechter, die de huurder veroordeelt tot ontruiming wegens achterstallige betalingen, stelt nooit de vraag naar het potentieel misbruik van de huur, behoudens zeer zeldzame uitzonderingen. Het draagt bij aan de reproductie van een machtsevenwicht dat duidelijk ongunstig is voor huurders.

Tijdens de twee lockdowns van 2020 en 2021 heeft de Brusselse Regering twee moratoria's op uithuiszettingen afgekondigd (april tot eind augustus 2020 en november tot april 2021) om woningverliezen te vermijden, terwijl het parool was om thuis te blijven en respijt te geven aan degenen van wie de financiële inkomsten plots waren gedaald. In de context van de crisis is de realiteit van uitzettingen des te acuter geweest. Maar ook buiten de gezondheidscrisis om blijft voor ons het vermijden van uithuiszettingen een prioriteit.

Het voorkomen van uithuiszettingen betekent ook het beperken van de kosten voor de samenleving. Een ontruiming heeft een prijs voor de gemeenschap. Het mobiliseert veel sociale actoren en nood-, crisis- en transitopvangcentra, vaak voor lange perioden, bij gebrek aan echte mogelijkheden voor herhuisvesting. In Frankrijk hebben studies aangetoond dat één euro uitgegeven om het verlies van woningen te voorkomen de gemeenschap tot 8 euro bespaart.³ Zo vroeg mogelijk handelen en schulden beteugelen lijkt ons ook een winstgevende optie voor verhuurders. In geval van insolventie van de huurder zal de invordering van schulden ook bij een veroordeling moeilijk blijven.

Het OCMW is (of zou het moeten zijn) een belangrijke speler in het voorkomen van uithuiszettingen. Al in 1998 plaatste de federale wetgever de instelling in het centrum van een systeem dat uitzettingen moest voorkomen, begeleiden en “vermenselijken”.⁴ Het Gerechtelijk Wetboek werd gewijzigd om de OCMW's systematisch te waarschuwen bij elk verzoek tot gerechtelijke uitzetting, ten laste van de griffie van de betrokken vrederechter of de gerechtsdeurwaarder in geval van dagvaarding. Afwijking van het Wetboek:

3. Zie hiervoor het werk van [Nicolas Démoulin over de preventie van huuruitzettingen](#), december 2020.

4. Wet van 30 november 1998 tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting, B.S. 1 januari 1999.

de communicatieplicht geldt niet voor de ontruimingsvonnissen⁵ die de rechter aan het einde van de procedure uitspreekt, ook al is dit een kritiek moment voor de huurder die net veroordeeld is. De wet op de humanisering van uitzettingen stelt ook een minimumperiode van één maand vast tussen de betekening van het vonnis en de daadwerkelijke uitzetting.

Hoewel de OCMW's wel informatie krijgen over het opstarten van de uitzettingsprocedure, vinden ze het erg moeilijk om alle dossiers (zo'n 5.000 aanvragen per jaar) op te volgen en in contact te komen met de betrokkenen. Sommigen worden geholpen en zijn gekend door het OCMW, maar niet allemaal. Structuren hebben niet altijd de middelen om een proactieve aanpak te ontwikkelen die verder gaat dan het sturen van een eenvoudige brief met voorstel tot hulp. Het OCMW klaagt ook over een gebrek aan tijd om op te treden tussen de indiening van de aanvraag en de eerste zitting (één tot twee weken). De deadline wordt veel te kort geacht om mensen te ontmoeten, een sociaal onderzoek uit te voeren en passende hulp te bieden (inclusief de betaling van alle of een deel van de achterstallige huur).

Bovendien is het OCMW bij het organiseren van een fysieke uitzetting zelden ter plaatse, als er geen opvolging opgestart werd. Het is niet op de hoogte van de plaatsen en data van de uithuiszettingen. De wet kent aan geen enkele actor de verantwoordelijkheid toe om hem hiervan op de hoogte te stellen.⁶

De Brusselse meerderheid wil de procedures voor uitzetting (sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek), met name de termijnen, wijzigen om de tussenkomst van de OCMW's efficiënter te maken en gerechtelijke veroordelingen te vermijden. Actie 28 van het PUL rekent ook op de invoering van een algemeen wintermoratorium, met een compensatiemechanisme voor de eigenaars. Het regeerakkoord van 2019 verklaarde de strijd tegen illegale uitzettingen (die buiten elk wettelijk kader plaatsvinden) te willen versterken, maar het Noodplan huisvesting verwijst er niet naar.

5. Alleen voor huurovereenkomsten van algemeen recht, niet hoofdverblijfhuurcontracten.

6. Sommige deurwaarders nemen deze verantwoordelijkheid echter op zich. In Sint-Gillis is het OCMW systematisch aanwezig, dankzij een partnerschap met de politie die hen op de hoogte brengt van de datum van de ontruiming.

In april 2022 heeft de regering een ontwerp van ordonnantie aangenomen dat de bovengenoemde voornemens concreetiseert. De tekst werd voorgelegd aan adviesorganen zoals de Adviesraad Huisvesting en Brupartners (voorheen de Brusselse Sociaal-Economische Raad). De Staatssecretaris van huisvesting wacht het advies af van de federale minister van Justitie⁷, de vrederechters en de Raad van State alvorens het ontwerp aan het parlement voor te leggen (waarschijnlijk eind 2022).

Normaal gesproken beoordeelt de woonbarometer van de BBRoW afgeronde wetgevende initiatieven, wat hier niet het geval is. De hervorming heeft echter een bijzonder vernieuwend karakter. De aanpassingen werden lang verwacht door onze leden, wat onze keuze verklaart om een eerste licht te werpen op het project, zelfs wanneer sommige krachtlijnen nog kunnen evolueren.

Bronnen:

- Bru-Home, [uithuiszettingen in kaart brengen](#)
- BBRoW, [pleidooi voor een gewestelijk systeem om uithuiszettingen te voorkomen](#), 2021
- BBRoW, [Vredegerecht. Verhuurders welkom! Huurders welkom?](#), 2020
- Observatorium gezondheid en welzijn, [Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest](#) thematisch rapport 2018
- Brussels Parlement, [Commissie Huisvesting van 12/05/2022](#), blz. 8

7. Het reglement van procesvoering voor de hoven en rechtbanken valt in principe onder de verantwoordelijkheid van de federale overheid, hoewel de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof de Entiteiten gefedereerde, marginale veranderingen indien deze noodzakelijk blijken voor de uitoefening van hun bevoegdheden (huisvestingsbeleid).

MAATREGEL 16:

Hervorming van de gerechtelijke procedure en toepassing van een wintermoratorium op uithuiszettingen

Nuttig 

Toereikend 

BESCHRIJVING

Het voorontwerp van ordonnantie dat in de Huisvestingscode procedureregels opneemt die van toepassing zijn op gerechtelijke uithuiszettingen is op 28 april 2022 in eerste lezing door de Brusselse regering goedgekeurd. Naar verwachting wordt het project aan het eind van het jaar besproken in de Commissie Huisvesting.

De tekst concretiseert enkele van de aanbevelingen van de onderzoekers van de Universit  Saint-Louis, die van het kabinet van Nawal Ben Hamou de opdracht kregen om de efficiëntie van de Brusselse wetgeving te evalueren met betrekking tot de effectiviteit van het recht op wonen (inclusief de woningverhuur en de gerechtelijke uitzettingen).

De hervorming bestaat uit drie componenten:

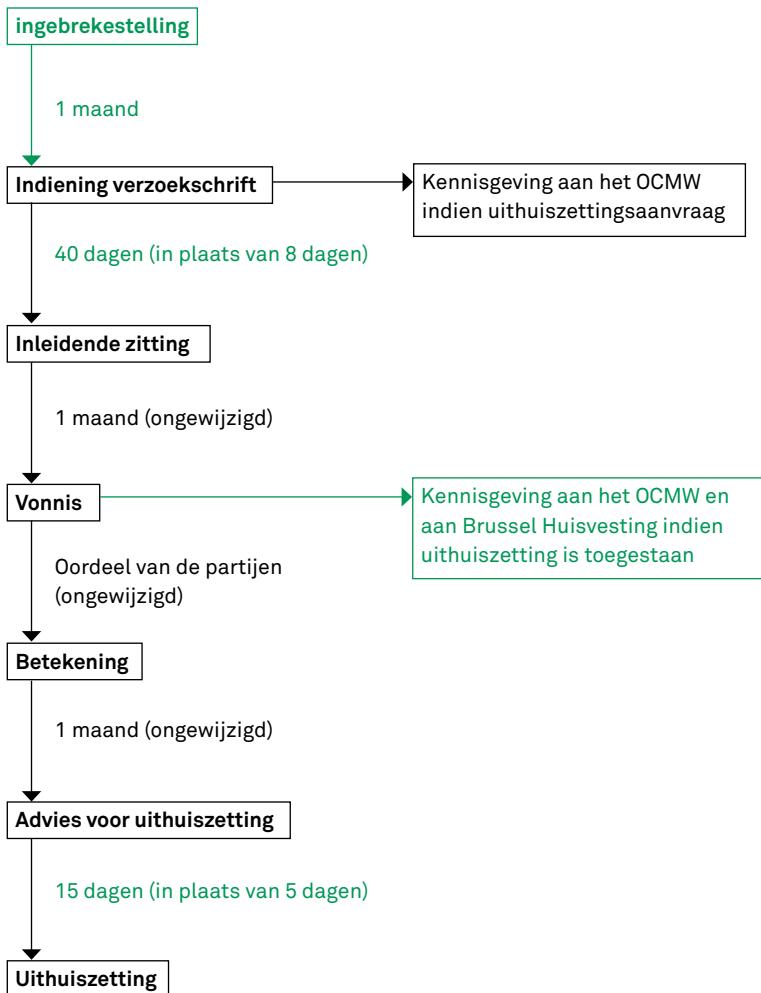
1. Herziening van de gerechtelijke procedure. Op dit punt zijn er veel wijzigingen. Wij hebben de meest opvallende geselecteerd:

- Verplichting om de huurder in gebreke te stellen alvorens juridische stappen te ondernemen (termijn van één maand). De ingebrekestelling moet met name de precieze opgave van de huurschuld bevatten;
- Het opleggen van een onverkortbare termijn van 40 dagen tussen de indiening bij de rechtbank van een verzoek tot uitzetting⁸ en de behandeling van het verzoek. Momenteel is deze termijn 8 tot 15 dagen, afhankelijk van het feit of het verzoek wordt ingediend door dagvaarding (deurwaarder) of door middel van een verzoekschrift. De verlenging moet de systematische tussenkomst van de OCMW's mogelijk maken en een sociaal onderzoek dat aan de vrederechter wordt meegedeeld. Het mechanisme moet ten goede komen aan alle woninghuurovereenkomsten en de tijdelijke bewoningsovereenkomsten;
- Verlenging van de termijn tussen de kennisgeving van uithuiszetting door de deurwaarder aan de huurders en de daadwerkelijke ontruiming, van 5 dagen nu naar 15 dagen;
- Systematische communicatie naar het OCMW van verzoeken tot uithuiszetting (met telefoon- en e-mailgegevens van huurders), de vonnissen⁹ en hun betekening voor alle woninghuurovereenkomsten en tijdelijke bewoningsovereenkomsten.

8. Uitzetting kan deel uitmaken van het oorspronkelijke verzoek, maar kan ook later in de procedure plaatsvinden, bijvoorbeeld wanneer de conclusies van de partijen worden opgesteld. Een incidenteel verzoek tot uitzetting zou de behandeling dus ook kunnen uitstellen tot 40 dagen, aldus het voorontwerp.

9. En arbitrale uitspraken, als het voor een scheidsgericht komt.

De nieuwigheden van het ontwerp in beeld:



Bron: Nawal Ben Hamou, [BP: een hervorming van de uithuiszettingsprocedure en de invoering van een algemeen wintermoratorium in Brussel](#), 29 april 2022.

2. Invoering van een wintermoratorium voor de openbare en private huurwoningen tussen 1 november en 15 maart.¹⁰ Een moratorium schort de effectieve uitvoering van uithuiszettingen op, maar belet op geen enkele manier een verhuurder om juridische stappen te ondernemen, noch een rechter om het huurgeschil te beslechten en een mogelijke straf uit te spreken (waarvan de uitvoering dan moet worden uitgesteld).

Tegelijkertijd komt er een herschikking van het Gewestelijk Solidariteitsfonds (gefinancierd door de boetes van de DGHI in de strijd tegen ongezonde woningen en discriminatie) om verhuurders te compenseren tijdens het moratorium, als de huurders de huur niet langer betalen. Het Fonds zou kunnen tussenkomen in de vorm van terugbetaalbare of niet-terugvorderbare voorschotten.

Bewoners van tijdelijke bezettingsprojecten (inclusief transitwoningen) zouden volgens de huidige versie van de tekst niet van dit moratorium kunnen genieten.

3. Ontwikkeling van regionale statistieken over uithuiszettingen via monitoring door het Observatorium van Brussel Huisvesting. Besluiten tot uitzetting moeten daarom ook aan de administratie worden toegezonden.

EVALUATIE

De BBRoW is voorstander van een verlenging van de termijnen op voorwaarde dat de bijkomende tijd wordt gebruikt om de problemen van het huishouden op te lossen: het opstarten van een sociale opvolging, budgettaire begeleiding, het opstellen van een redelijk afbetalingsplan, het zoeken naar een andere woning indien nodig... Geef de tijd aan de begeleiding en laat de huurders weer op de been komen.

De helft van de huurgeschillen wordt door de vrederechter beoordeeld in afwezigheid van de huurders, en zelfs 60 % wanneer het gaat om een verzoek tot uithuiszetting. De meerderheid van de huurders laat zich veroordelen zonder zich zelfs maar te proberen te verdedigen. Dit is een bijzonder alar-

¹⁰. Tenzij er dwingende redenen zijn. Het voorontwerp noemt als voorbeeld de ongezonde staat van een woning die de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar zou kunnen brengen of het gedrag van de huurders dat ontruiming onvermijdelijk zou maken. Vergeet niet dat het winterbestand al sinds 2000 geldt in de sociale woningbouw. Het is echter geregeld in een ministeriële omzendbrief en is niet opgenomen in de Huisvestingcode, wat het voorstel beoogt te bereiken.

MAATREGEL 16: HERVORMING VAN DE GERECHTELIJKE PROCEDURE
EN TOEPASSING VAN EEN WINTERMORATORIUM OP UITHUISZETTINGEN

merend feit dat vroegtijdige opvolging aanmoedigt, bij voorkeur voor het opstarten van gerechtelijke procedures. De in de ontwerp tekst voorziene interventie komt met andere woorden te laat aangezien het geschil al voor de rechter is gebracht en de huurschuld verschillende maanden telt waardoor het complexer is om de huurder in de woning te laten blijven wonen.

Het verlengen van de procedure zonder de middelen van de OCMW's (menselijk en financieel)¹¹ en de eerstelijnsdiensten (sociale diensten, schuldbemiddeling) te versterken, heeft weinig zin. Zoals eerder vermeld, zijn de OCMW's niet in staat om alle mensen te volgen die het risico lopen te worden uitgezet. Bovendien is het zonder aanvullende middelen om de schuld geheel of gedeeltelijk te vereffenen, moeilijk voor te stellen dat de positie van een verhuurder die vastbesloten is om de huurovereenkomst te beëindigen, verandert. De tekst vermeldt niets dat in die richting zou kunnen gaan. Het gebrek aan vooruitzichten voor herhuisvesting (tegen een betaalbare prijs) kan ook de potentieel positieve impact van deze hervorming temperen en gelijk geven aan de vertegenwoordigers van verhuurders en SVK's die vrezen dat tijdswinst de schulden verder zal verergeren.

Wat het moratorium betreft, juichen wij het beginsel positief toe, maar met dezelfde bedenkingen als die welke in de vorige paragrafen zijn genoemd.¹² De respijt moet een doel dienen, met het risico dat alleen het trauma van de uitzetting wordt uitgesteld. In Frankrijk, waar het wintermoratorium van kracht is, is er een toename van discriminerende praktijken bij de toegang tot woningen en een toename van illegale uitzettingen. De compensatie van Brusselse verhuurders tijdens het moratorium moet het mogelijk maken om deze perverse effecten te beperken. Toch lijken de inkomsten van het solidariteitsfonds, iets minder dan 500.000 euro in 2021, a priori vrij laag om het risico op wanbetaling tijdens het moratorium te dekken.¹³ De potentiële begunstigen van het moratorium zijn mensen die voor het grootste deel al een huurschuld hebben. Het is meer dan waarschijnlijk dat ze de huur niet aankunnen tijdens de 5 maanden van de winter. Overheidsingrijpen zou kunnen oplopen tot miljoenen euro's, in plaats van duizenden (3.900 uithuiszettingsvonnissen).

11. In 2020 heeft het Gewest afgesproken om 30 miljoen euro extra vrij te maken voor OCMW's om hen in staat te stellen de sociale gevolgen van de gezondheids crisis op te vangen. Tot de in aanmerking komende posten behoren woonbegeleiding inclusief de betaling van huurschulden. De crisis heeft het mogelijk gemaakt om middelen vrij te maken, maar het is structureel dat we moeten handelen.

12. We zetten ook vraagtekens bij het winterse karakter van het moratorium. Uithuiszettingen zijn aanvallen op de menselijke waardigheid, zomer en winter.

13. Toch heeft het fonds in 2022 een cumulatief saldo van € 2.554.000.

sen per jaar). Het ontbreken van objectivering van de middelen die nodig zijn om te compenseren is een argument dat door de vertegenwoordigers van de eigenaars wordt gebruikt om zich tegen het moratorium te verzetten

VOORSTELLEN

De BBRoW verdedigt, net als haar partners in de CCL, de oprichting van een gewestelijk fonds voor huurschulden dat zo vroeg mogelijk, voorafgaand aan een eventuele gerechtelijke procedure, zou ingrijpen om de schuldenlast te voorkomen. De mobilisatie van het fonds door de verhuurder zou een verplichte voorwaarde moeten zijn voor de doorverwijzing naar de vrederechter en zou ook een startpunt kunnen zijn voor de tussenkomst van de OCMW's en andere ondersteunende diensten. Het voordeel van het fonds moet afhankelijk worden gesteld van de naleving van een referentiehuur en de normen van de Huisvestingscode. De BBRoW-studie uit 2020 over de manie waarop vrederechters omgaan met ongezonde woningen toonde aan hoe hoog de straffeloosheid van verhuurders was. Wie willens en wetens woningen in slechte staat verhuurt, aarzelt niet om het initiatief te nemen tot een juridische actie om hun zaak over betaling van de huur te winnen.

We willen ook afschrikkende financiële civielrechtelijke sancties voor verhuurders die illegaal uitzetten. Wij vragen de invoering van een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 18 maanden huur¹⁴ ten gunste van de huurder die dit extreme geweld ondergaat.

Wij verzetten ons tegen het vrijwel stelselmatig toekennen van verbrekingsvergoedingen (3 maanden huur) ten gunste van de verhuurder wanneer de rechter het huurcontract verbreekt ten nadele van de huurder. Deze vergoedingen verhogen de schuldenlast van de armsten. Wij vragen om de vergoeding te beperken tot één maand huur, waarbij het aan de verhuurder toekomt om aan te tonen dat die vergoeding te klein zou zijn.

Bronnen:

- Nawal Ben Hamou, *BP: Een hervorming van de uithuiszettingsprocedure en de invoering van een algemeen wintermoratorium in Brussel*, 29 april 2022
- BBRoW, *pleidooi voor een gewestelijk systeem om uithuiszettingen te voorkomen*, 2021
- Het voorontwerp van ordonnantie wordt niet openbaar gemaakt. We hebben de tekst geraadpleegd als lid van de gewestelijke Adviesraad Huisvesting.

¹⁴. De Huisvestingscode voorziet in een soortgelijke sanctie wanneer de verhuurder, die de huurovereenkomst beëindigt voor eigen bewoning of het verrichten van werkzaamheden, dit toch niet doet en opnieuw verhuurt (artikel 237§ 2 en 3).