

# UITHUIS- ZETTINGEN VOORKOMEN

# CONTEXT

De coronacrisis en de opeenvolgende lockdowns hebben licht geworpen op een aantal sociale ongelijkheden. Zo kwam de kwestie van huuruitzettingen<sup>1</sup> meer onder de aandacht. Er moest worden voorkomen dat gezinnen uit huis werden gezet in een periode waarin iedereen gedwongen werd thuis te blijven. Het inkomen van een deel van de bevolking daalde sterk, het risico op wanbetaling nam toe. Het is in die crisiscontext dat de Brusselse regering twee moratoria op huurdersuitzettingen heeft opgelegd (april – augustus 2020 en november 2020 – april 2021). Deze acute crisissituatie heeft huurders, activisten en verenigingen er ook toe aangezet om samen te komen om te strijden tegen uithuiszettingen en om onmenselijke praktijken aan de kaak te stellen. Sinds 2020 ondersteunt [het Front Tegen Uithuiszettingen](#) huurders en bewoners die in Brussel met uitzetting worden bedreigd.

Tegelijkertijd documenteerde een onderzoeksproject (Bru-Home, uitgevoerd door ULB en VUB) de uithuiszettingen van huurders. Een essentiële oefening, die ook een realiteit zichtbaar maakt die zowel onbekend als wreed is voor mensen die gedwongen zijn hun huis te verlaten. We weten nu dat er in Brussel gemiddeld 11 uithuiszettingen per dag worden bevolen (gebaseerd op 3.905 vonnissen uit 2018, geanalyseerd door de onderzoekers). 8 van de 10 keer wordt het uitzettingsverzoek gemotiveerd door achterstallige huurbetalingen. De oorzaak: de exponentiële en willekeurige stijging van de huurprijzen, zonder equivalent in termen van inkomen. De vrederechter die de huurder veroordeelt tot uitzetting wegens huurachterstal, stelt zichzelf nooit de vraag naar het potentieel onrechtmatige karakter van de huur. In die zin is *“de belangrijkste oorzaak van deze uitzettingen minder de onbetaalde huur dan de onbetaalbare huur”*.<sup>2</sup> Een ander alarmerend cijfer is dat 60% van de uitzettingsvonnissen worden uitgesproken in afwezigheid van de huurder. De verhuurder wint dan zijn zaak over de hele lijn (huurachterstal, snelle uitzetting en zelfs schadevergoeding); de huurder, die zich niet heeft verdedigd, wordt onvermijdelijk in de richting van een overmatige schuldenlast en grote onzekerheid geduwd.

1. Net zoals de uithuiszettingen van eigenaars-bewoners die hun hypothecaire lening niet kunnen terugbetalen aan de bank. We leggen echter de focus op de uithuiszettingen van huurders in deze analyse.

2. Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen en Bas van Heur, *“Woonhuisuitzettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?”*, *Brussels Studies* [Online], Algemene collectie, nr. 176, online geplaatst op 12 februari 2023

Om het aantal uithuiszettingen te beperken heeft het Brusselse Parlement een ordonnantie aangenomen, die eind augustus 2023 in werking is getreden, waarmee de procedure wordt herzien en een wintermoratorium op uithuiszettingen wordt ingevoerd. We evalueerden het nieuwe systeem reeds in onze [Woonbarometer 2022](#). De hervorming mikt op een verlenging van de termijnen voor de start van de gerechtelijke procedure en na het vonnis, zodat huurders beter geïnformeerd worden en het OCMW proactief kan ingrijpen (financiële oplossingen bij huurachterstal via bijvoorbeeld schuldbemiddeling, of het zoeken naar een oplossing voor herhuisvesting). Het verbiedt ook om huurders uit huis te zetten tussen 1 november en 15 maart. Het moratorium biedt geen bescherming aan bewoners met een bewoningsovereenkomst, noch aan degenen die zonder titel bezetten (krakers). Verhuurders waarvan de huurders tijdens het moratorium de huur niet betalen, kunnen beroep doen op het Regionaal Solidariteitsfonds (dat wordt gefinancierd door boetes opgelegd aan verhuurders van ongezonde woningen en in geval van discriminatie). Ten slotte draagt de ordonnantie de administratie (Perspective) op om de monitoring op uithuiszettingen up-to-date te houden, aan de hand van de uitzettingsvonnissen die worden doorgegeven door de griffies van de Brusselse vrederechters.

Deze tekst bevat onmiskenbaar punten van vooruitgang. De BBRoW is voorstander van het verlengen van de termijnen, omdat het tijd kost om alternatieve oplossingen te vinden. Idem voor het moratorium. Het uitstel van een paar maanden tijdens de koudste periodes van het jaar is nuttig, weliswaar met het risico dat de uitzetting eenvoudigweg later wordt uitgevoerd. Maar we geven wel nog altijd de voorkeur aan preventief ingrijpen, vóór de gerechtelijke procedure, om uitzetting of gedwongen vertrek te voorkomen.

Anderen stonden negatief tegenover deze nieuwe bepalingen. [De Conferentie van vrederechters](#), waarvan je zou veronderstellen dat ze zich onpartijdig opstellen, probeerde de goedkeuring van de tekst tegen te houden met argumenten in lijn met de belangen van de eigenaar-verhuurders, die volgens de rechters onrecht werden aangedaan.

Het ontbreekt ons op dit moment aan gegevens om de concrete impact van de ordonnantie op de uitzettingen in Brussel te beoordelen (een eerste monitoring wordt verwacht tegen september 2024). Wat we wel vaststellen is dat sinds de inwerkingtreding van de ordonnantie de protesten en het verzet zijn verdergezet, vooral tegen het moratorium.

Vanwege de vrederechters. Sommige vrederechters (Elsene, Ukkel en Brussel II) hebben ervoor gekozen om de ordonnantie niet toe te passen. Ze spreken vonnissen uit die het moratorium opzijschuiven en de huurders niet beschermen. Dit omdat het moratorium in hun ogen “*een buitensporige beperking van de rechten van de eigenaar-verhuurders*” zou vormen.<sup>3</sup> In hoger beroep heeft de rechtbank van eerste aanleg inmiddels een aantal van deze vonnissen vernietigd, waarbij zij op haar beurt heeft verklaard dat het niet toepassen van het moratorium niet conform is.

De vrederechters van de kantons Ukkel en Molenbeek hebben de conformiteit van moratorium voorgelegd aan het Grondwettelijk Hof. Via prejudiciële vragen kunnen de rechtbanken het Hof vragen stellen over de grondwettelijkheid van de wetgeving. In dit geval zal het Hof moeten oordelen of het moratorium al of niet een disproportionele aantasting is van het eigendomsrecht. Als het Hof tot de conclusie zou komen dat de bepaling ongrondwettelijk is, is de rechter verplicht deze niet toe te passen.

En vanwege de verhuurders. Het Syndicat national des propriétaires et copropriétaires heeft ook bij het Grondwettelijk Hof een vordering tot nietigverklaring ingesteld van de volledige ordonnantie van 2023 inzake de procedure tot uithuiszetting (het wintermoratorium maar ook de verlenging van de termijnen).<sup>4</sup> Het SNPC, dat de moratoria die tijdens de coronacrisis waren ingesteld al had aangevallen, heeft zelfs beroep aangetekend bij de Raad van State tegen het besluit dat voorziet in de procedure voor het vergoeden van verhuurders tijdens het moratorium.<sup>5</sup>

Geconfronteerd met aanhoudende aanvallen van vrederechters en verhuurders, besloten verschillende verenigingen, waaronder de BBRoW, deel te nemen aan de publieke en juridische debatten om het moratorium te steunen en de huurders die schade zouden lijden door het niet toepassen ervan.

3. Geciteerd in: [Turbulences en Région bruxelloise autour du moratoire hivernal en matière locative](#), *SocialEnergie*, 12/03/2024

4. De prejudiciële vragen en het beroep tot nietigverklaring zijn op 03/12/2024 en 04/09/2024 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De drie zaken zullen worden samengevoegd. Het Grondwettelijk Hof heeft nog geen uitspraak gedaan.

5. Het is het 'Regionaal Solidariteitsfonds', beheerd door de DGHI en voornamelijk gefinancierd uit de opbrengsten van boetes opgelegd aan verhuurders die ongezonde woningen verhuren of die kandidaat-huurders discrimineren, waar de verhuurders zich moeten tot richten voor een tussenkomst. De DGHI heeft de eerste verzoeken verwerkt: op een totaal van ongeveer 50 aanvragen tot vergoeding zijn er 20 toegekend. Gesprek met Sophie Grégoire, directeur van de DGHI, 26/04/2024.

Een groep verenigingen<sup>6</sup> kwam tussenbeide bij een huurder die slachtoffer werd van een vonnis waarbij het moratorium niet werd toegepast (beroep in eerste aanleg). Een vrijwillige tussenkomst van verenigingen in deze zaak om de belangen van de huurder te verdedigen, maar ook in naam van het recht op huisvesting dat het wintermoratorium effectief wil te maken.

Een tweede interventie van de verenigingen vindt plaats bij het Grondwettelijk Hof in het kader van de behandeling van de prejudiciële vragen gesteld door de vrederechters. Wanneer aan het Hof een prejudiciële vraag wordt voorgelegd, kan ieder persoon die blijk geeft van een belang het Hof een memorie sturen. De BBRoW, “Loyers Négociés” en het Syndicat des Locataires (het maatschappelijk doel van deze 3 verenigingen rechtvaardigt hun tussenkomst) hebben daarom een dergelijke memorie opgesteld om het wintermoratorium te verdedigen, een moratorium dat gunstig is voor de verwezenlijking van de recht op huisvesting en de belangen van verhuurders niet schaadt (door de vergoeding die verhuurders krijgen wanneer de huur niet wordt betaald tijdens het moratorium). Het Hof heeft nog geen uitspraak gedaan.

De bepalingen van de ordonnantie van juni 2023, die wij verdedigen, brengen een aantal verbeteringen in de juridische procedure aan. Aan de andere kant zegt de tekst niets over illegale uitzettingen, die eigenaren uitvoeren zonder tussenkomst van de rechter, hoewel het meerderheidsakkoord de versterking van de strijd tegen illegale uitzettingen bevestigde. Met de ordonnantie ‘ter verwezenlijking van het recht op huisvesting’, aangenomen op het einde van de legislatuur, werd dit rechtgezet. We evalueren die bepalingen hierna.

**Bronnen:**

- Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Crielingen en Bas van Heur, [‘Woonhuisuitzettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?’](#), *Brussels Studies [Online]*, Algemene collectie, nr. 176, online geplaatst op 12 februari 2023
- [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, 22/06/2023](#)
- [Gerechtigd Wetboek, art. 1344, Rechtspleging inzake huur van goederen en inzake uithuiszetting](#)
- [14 september 2023, Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de toekenningsvoorwaarden voor de tussenkomst van het Begrotingsfonds voor Solidariteit vermeld in artikel 233duocies, §2, van de Brusselse Huisvestingscode](#)
- [‘Turbulences en Région bruxelloise autour du moratoire hivernal en matière locative’, SocialEnergie, 12/03/2024](#)

<sup>6</sup> De BBRoW, Fébul, Inter-Environnement Bruxelles, Loyers Négociés, les Équipes Populaires, le Centre d’Information et Éducation Populaire de Bruxelles en Habiter Bruxelles.

**MAATREGEL**

# Strijd tegen illegale uitzettingen

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ✓

---

**BESCHRIJVING**

[De ordonnantie “recht op huisvesting” die op 29 maart 2024 door het Brussels Parlement werd goedgekeurd](#), voert in de Huisvestingscode twee nieuwe maatregelen ter bestrijding van illegale uitzettingen in (art.233/1).

De eerste maatregel: de invoering van een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 18 maanden huur, te betalen door de verhuurder aan de huurder die zonder uitvoerbare titel is uitgezet. De sanctie geldt ook als de verhuurder “opzettelijk en ten onrechte” de toegang tot de woning van de huurder verhindert.

De tweede maatregel: een vordering tot staking. Huurders die onrechtmatig uit hun huis zijn gezet, kunnen bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, die in kort geding beslist, een verzoekschrift indienen om de uithuiszetting stop te zetten. Hij kan daartoe alle nuttige maatregelen nemen (er kunnen sancties worden opgelegd aan de eigenaar totdat hij hieraan voldoet). De periode moet zo kort mogelijk zijn, zodat de huurder kan terugkeren naar de woning waaruit hij is uitgezet. Na het indienen van het verzoek van de huurder moet de griffie de verhuurder uitnodigen om binnen 3 tot 8 dagen te verschijnen.

Deze bepalingen treden in werking op 1 november 2024.

**EVALUATIE**

Omdat het recht op eigendom geen absoluut recht is dat eigenaren de ruimte geeft om volledig illegaal te handelen, was het noodzakelijk om wetgeving te voorzien die verhuurders bestraft die buiten enig wettelijk kader huurders uit de woning zetten. We hebben het over verhuurders die de sloten vervangen, die de bezittingen van huurders op de stoep te zetten, ze in beslag te nemen... en dit geheel ongestraft.

Sinds de regionalisering van de huurwetgeving heeft de BBRoW altijd gepleit voor de invoering van een afschrikkende sanctie tegen verhuurders die illegaal huurders uit huis zetten. Wij hebben gepleit voor een forfaitaire schadevergoeding (in plaats van de schade te moeten ramen) van 18 maanden huur (de Huisvestingscode voorziet in een gelijkaardige sanctie wanneer de verhuurder, die de huurovereenkomst opzegt voor eigen bewoning of het verrichten van werkzaamheden, dit doet en de woning opnieuw verhuurt – artikel 237 § 2 en 3). De nieuwe sanctie ligt dan ook in lijn van onze verwachtingen.

Wat de invoering van de vordering tot staking betreft, gaat het vooral om het zichtbaar maken van een middel om de illegale uitzettingen tegen te gaan, dat weinig gekend is en zeker niet gemakkelijk te gebruiken is.<sup>7</sup>

Op papier is de maatregel interessant: het wil ervoor te zorgen dat de huurder de woning behoudt en dat de overtreding van de eigenaar wordt bestraft. Maar hoe zit het met de effectiviteit ervan? Zullen de huurders dit kunnen gebruiken in een context van extreme kwetsbaarheid (uitzetting in uitvoering) en dringendheid? Vooral omdat het de vordering tot staking bij rechtbank van eerste aanleg lastig is zonder de hulp van een advocaat.

Het is ook op het gebied van klachten bij de politie dat we effectiever moeten zijn. Nog te vaak weigert de politie rekening te houden met klachten van huurders of volgt ze gevallen van illegale uitzetting niet op.<sup>8</sup> Dit moet veranderen. De politie is er om wetten en rechten te laten respecteren. De politie is in principe gemakkelijk te bereiken, ze kunnen snel ingrijpen en overtredingen en gewelddadig gedrag registreren (door middel van pv's die vervolgens een civiele procedure kunnen ondersteunen). Waarom zouden ze dan ook niet illegale uitzettingen kunnen voorkomen of van de verhuurder kunnen eisen dat hij de woning (opnieuw) beschikbaar stelt aan de huurder? Het is aan de lokale overheden en hun burgemeesters, die gezag hebben over de lokale politie, om richtlijnen in deze zin uit te vaardigen.

---

7. van der Plancke V. et Bernard N. (2019), "[Les expulsions de logement : aspects juridiques](#)", Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, p. 54

8. [Idem](#)

## VOORSTEL

Hoewel wij het moratorium verdedigen, blijven wij pleiten voor een systeem (de invoering van een publiek fonds om huurschulden af te betalen) dat ingrijpt voordat de verhuurder een gerechtelijke procedure begint en zo uithuiszettingen –die al te vaak disproportioneel zijn– te voorkomen.

### Bronnen:

- [Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 4 april 2024](#)
- [Brussels parlement, 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](#)
- [Brussels parlement, ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 26 februari 2024](#)