

---

# ADVIES

**Voorontwerp van 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**

**Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen**

**Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van de tussenkomst van het in artikel 233duodecies van de Brusselse Huisvestingscode vermeld Begrotingsfonds voor Solidariteit**

---

Aanvrager	Staatssecretaris Nawal Ben Hamou
Aanvraag ontvangen op	6 mei 2022
Aanvraag behandeld door	Commissie Huisvesting
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op	16 juni 2022

## Vooraf

Het Noodplan voor Huisvesting, dat op 17 december 2020 door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd goedgekeurd<sup>1</sup>, voorziet een specifieke actie met betrekking tot de evaluatie en de hervorming van de ordonnantie Huurovereenkomst en de reglementering betreffende de huisuitzettingen (beleidswerf 4 - actie 28). Het voorontwerp van ordonnantie - op basis van de resultaten van de evaluatie - stelt voor om de procedureregels, die op de gerechtelijke uitzettingen van toepassing zijn, te herzien, en om hierbij verschillende assen te volgen :

- De bekrachtiging in de ordonnantie van de evenredigheidsvereiste van elke beslissing inzake huurovereenkomsten, en meer bepaald wanneer om een uitzetting wordt gevraagd ;
- Het opleggen dat elke gerechtelijke procedure inzake huurovereenkomsten door een ingebrekestelling wordt voorafgegaan, waarbij aan de huurder een termijn van 30 dagen wordt geboden om het nodige te doen ;
- De verlenging van de termijn voor de verschijning voor de rechter in geval van een eis tot uitzetting, teneinde het OCMW in de mogelijkheid te stellen om voor de inleidende zitting een effectief sociaal onderzoek uit te voeren ;
- Een betere informatie van de OCMW's ;
- Het modaliseren van de termijnen waarbinnen de uitzetting mag worden uitgevoerd indien geen enkele andere oplossing kon worden gevonden ;
- De invoering van een veralgemeend wintermoratorium voor alle - publieke en private - woningen in het Gewest ;
- De oprichting van een fonds dat de huurachterstallen ten laste neemt ;
- Het opzetten van een opvolging van de uitzettingen.

Behalve deze bepalingen, en teneinde voorrang te geven aan het gebruik van de verzoeken en om de kosten van gerechtelijke dagvaardingen te vermijden, wordt voorgesteld om de kost van de dagvaarding aan de aanvrager te laten, ongeacht het resultaat van de gerechtelijke procedure, en om bijgevolg in dit opzicht van de regel, die zegt dat de kosten aan de verliezende partij toekomen, af te wijken.

De opvolging van de uitzettingen zal worden verricht door Brussel Huisvesting dat vervolgens belast zal zijn met de jaarlijkse publicatie van deze opvolging op zijn website.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

**Brupartners** is verheugd over het feit dat hij na de 1<sup>ste</sup> lezing over deze thematiek werd geraadpleegd, maar vestigt niettemin de aandacht op het feit dat voorafgaandelijk structureel overleg nog vaak ontbreekt in het huisvestingsbeleid dat door de regering wordt gevoerd. De raadpleging van de vertegenwoordigers van de betrokken partijen had een consensueel advies vergemakkelijkt.

**Brupartners** is verheugd over het feit dat het ingediende voorstel de besprekingen tussen eigenaars, huurders en OCMW's bevordert om het probleem van de onbetaalde huren op te lossen.

---

<sup>1</sup> [Noodplan Huisvesting](#)

Van hun kant zijn **de representatieve werknemersorganisaties** verheugd over de formalisering van de uitzettingsprocedure die moet toelaten om een sneller inzicht te verwerven in de geschillen tussen verhuurders en huurders, met name door aan de huurder genoeg tijd te laten om aan zijn verplichtingen te voldoen en om zijn rechten te laten gelden. De door het Bestuur voorbereide modelformulieren (ingebrekestellingen) zouden het de verhuurders tevens moeten toelaten om hun eisen beter te objectiveren.

Bovendien lijkt deze formalisering, althans gedeeltelijk, in te gaan op de wens die meermaals in de adviezen van Brupartners werd geuit en die stelt dat het Bestuur onderzoek doet naar alle rechten waarop de gebruiker beroep kan doen, en niet enkel op de rechten die deze laatste komt vragen. In dit verband vragen **de representatieve werknemersorganisaties** dat een bijzondere aandacht aan de gestandaardiseerde en volledige informatie van de actoren en de burgers zou worden besteed.

**De representatieve werknemersorganisaties** stellen met bezorgdheid de ernstige bedreigingen vast die wegen op de verwezenlijking van fundamentele rechten, zoals de toegang tot justitie en het recht op fatsoenlijke en betaalbare huisvesting. Wat **de representatieve werknemersorganisaties** op grond van de beschikbare gegevens in de eerste plaats opvalt, is het aanzienlijke aandeel van huurders die niet voor de vrederechter verschijnen (60%). Dit is een echt maatschappelijk falen, waarvoor de verantwoordelijkheid in de eerste plaats bij de overheid ligt, maar ook, in beperkte mate, bij particuliere verhuurders.

Tevens benadrukken **de representatieve werknemersorganisaties** het lage percentage met uitzetting bedreigde huurders dat gebruik maakt van de diensten van een advocaat (10%). Dit lijkt nochtans des te noodzakelijker daar het, gelet op de in oktober 2015 aangenomen « potpourri »-wet, de vanzelfsprekendheid zelve is geworden dat van dergelijke diensten gebruik moet worden gemaakt om zijn rechten te verdedigen. De nieuwe verplichtingen die zijn ingevoerd met betrekking tot de structuur van de besluiten en de vermeldingen die daarin moet worden opgenomen, gelden ook voor partijen die zichzelf verdedigen, een opdracht die voor een gewone persoon onmogelijk is, des te meer indien hij zich mogelijkerwijs als gevolg van zijn administratieve situatie in een kwetsbare situatie bevindt. En de sanctie op niet-naleving van deze vormvereisten is dat de rechter enkel rekening mag houden met argumenten die door één van de partijen formeel en correct zijn aangevoerd. **De representatieve werknemersorganisaties** stellen echter vast dat driekwart van de huurders die voor de rechter verschijnen, instaan voor hun eigen verdediging. En sinds 2015 hoeft de rechter zijn beslissing niet meer te motiveren op basis van argumenten die zij enkel met hun gezond verstand hebben proberen aan te voeren, maar zonder de vormen die deze « potpourri »-wet voorschrijft. Dit onderstreept het belang om de kansen te maximaliseren dat de huurder wordt bijgestaan in de gerechtelijke procedure, wat één van de doelstellingen is die door de ordonnantie wordt nagestreefd.

Wat **de representatieve werkgeversorganisaties** en **de middenstandsorganisaties** betreft, zij zijn tegen het voorontwerp van ordonnantie gekant.

De verlengingen van de uitzettingstermijnen en het wintermoratorium zullen zeker nadelig zijn voor de eigenaars. Zowel om principiële redenen (zie « Verwarring van maatschappelijke verantwoordelijkheden » hieronder), als om praktische redenen (in dit geval de waarborgen op de financiering van de financiële compensaties, alsook de doeltreffendheid van de uitbetaling ervan !) kunnen **de representatieve werkgeversorganisaties** en **de middenstandsorganisaties** zich alleen maar tegen deze twee maatregelen verzetten. Zij maken investeringen in huurwoningen in het Brussels

Gewest immers nog minder aantrekkelijk dan zij nu al zijn voor investeerders en zij verlengen de proceduretermijnen aanzienlijk.

Huurwoningen worden steeds meer gezien als DE huisvestingsoplossing voor de huishoudens in het Brussels Gewest, in zoverre deze steeds minder financiële middelen hebben om zich de aankoop van een (nieuwe) woning te veroorloven. Deze huurwoningen zijn aldus mettertijd de oplossing en de motor voor de productie van nieuwe woningen in het Brussels Gewest geworden. Desondanks zijn de huuropbrengsten momenteel vrij laag, zodat het verslechteren van de huurvoorwaarden (zonder enige geloofwaardige en doeltreffende financiële compensatie) investeringen in huisvesting nog minder aantrekkelijk zal maken. *In fine* komt het hele proces van het produceren van nieuwe woningen door dit initiatief onder druk te staan. **De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** kunnen het derhalve niet steunen.

**De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** herinneren eraan dat het recht op privé-eigendom een fundamenteel mensenrecht is. Dit fundamenteel recht kan niet door een gewestelijke ordonnantie in vraag worden gesteld, noch kan het tegen het (eveneens) fundamenteel recht op huisvesting worden afgezet. Het ene fundamentele recht mag niet ten koste van het andere worden opgeofferd.

Volgens **de representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** zijn de inhoudelijke problemen die hier (en aan de oorsprong van dit voorontwerp van ordonnantie) worden vastgesteld, de volgende :

- het gebrek aan financiële middelen van een bepaalde doelgroep van de bevolking om hun maandelijkse huur te betalen ;
- het gebrek aan tijd voor de verschillende OCMW's van het Brussels Gewest om adequate herhuisvestingsoplossingen te vinden ;
- het gebrek aan adequate oplossingen (met name herhuisvesting) die door de regering aan deze doelgroep worden geboden.

Het lijkt evident dat eigenaars en verhuurders van particuliere woningen geen enkele verantwoordelijkheid ten overstaan van deze 3 inhoudelijke problemen dragen. Toch zijn zij het die door dit voorontwerp van ordonnantie worden gevisieerd, door een beperking van hun eigendomsrecht. **De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** vinden het rechtvaardiger om niet in het bijzonder particuliere verhuurders te berispen, maar wel om algemene oplossingen te ontwikkelen die op alle burgers zijn gericht en die specifieke doelgroepen ondersteunen.

**De representatieve werknemersorganisaties** benadrukken van hun kant dat bovenop het probleem van de lage inkomens de problematiek komt van de buitensporige huurprijzen die door sommige verhuurders worden aangerekend. Zij wijzen er ook op dat het recht op huisvesting een fundamenteel recht is, dat vaak een voorwaarde is voor de toegang tot andere rechten. In die zin is het gerechtvaardigd om grenzen te stellen aan andere rechten om de verwezenlijking ervan te waarborgen.

Tevens wijzen ze op het gebrek aan tijd en middelen waarover de verschillende actoren (OCMW's, verenigingen, advocaten) beschikken om de beklagden bij te staan om hun rechten voor de vrederechter te laten gelden, terwijl er maar weinig huursituaties zijn waarin de schuld niet tussen de partijen wordt gedeeld.

## 2. Bijzondere beschouwingen

### 2.1 Over de uitzettingsprocedure

**De representatieve werknemersorganisaties** vragen om na te denken over de mogelijkheid om, wanneer de verdediging niet afdoende kan worden gewaarborgd, en zeker wanneer deze ontbreekt, de vrederechters toe te staan om de evenredigheid van de verzoeken van de eiser te onderzoeken, niet alleen ten aanzien van het mogelijke conflict met de openbare orde, maar ook ten aanzien van fundamentele bepalingen zoals de naleving van de normen inzake gezondheid en uitrusting, het verbod om een buitensporige huurprijs voor te stellen, het bestaan van een EPB-certificaat of de aanwezigheid van contractuele clausules die in strijd zijn met dwingende bepalingen.

Er zij op gewezen dat in bepaalde gevallen, met name wat de kenmerken van de woning en de aanwezigheid van een individuele en particuliere brievenbus betreft, enkel een verklaring op eer van de eiser vereist zou zijn. Indien een dergelijke verklaring echter onjuist zou blijken te zijn, zou het mogelijke beroep of verzet van de in gebreke blijvende verweerder tegen die beslissing schorsende werking moeten hebben.

**De representatieve werknemersorganisaties** stellen voor om de tijd, die aan de OCMW's wordt gelaten om hun sociale onderzoeken te verrichten, te gebruiken om de huurders, waartegen een uitzettingsprocedure loopt, in contact te brengen met de diensten voor rechtsbijstand in Brussel (Rechtshulp of « Bureau d'aide juridique »).

Aangezien dit voorontwerp van ordonnantie mogelijk kan leiden tot een stijging van het aantal aanvragen bij de diensten voor rechtsbijstand in Brussel, stellen **de representatieve werknemersorganisaties** voor om na te denken over de middelen die ter beschikking van de rechtsbijstand worden gesteld om een positief gevolg te geven aan de verzoeken van alle eisers en verweerders, met inbegrip ten aanzien van huurders wier verblijfsvergunning niet in orde is.

**De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** betwisten van hun kant de grondwettigheid van artikel 233ter, waarin de rechter wordt geïnstrueerd over de manier waarop uitspraak te doen.

### 2.2 Over het wintermoratorium

Aangezien het Begrotingsfonds voor Solidariteit het zou moeten toelaten om elke vordering te vergoeden die betrekking heeft op een bezettingsvergoeding die wordt vastgesteld als gevolg van een bevel tot uitzetting die niet vóór de winterperiode had kunnen worden georganiseerd of die tijdens deze periode zou plaatsvinden (en niet enkel op de daadwerkelijk uitgevoerde vonnissen) en dat er - volgens de cijfers medegedeeld door het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting - 1.200 uitzettingen per jaar worden georganiseerd (met een uitzettingsbericht betekend door een gerechtsdeurwaarder), vraagt **Brupartners** zich af of de aan het Fonds toegekende middelen wel aan de noden kunnen voldoen.

**Brupartners** staat positief tegenover het feit dat er tijdens het wintermoratorium in een compensatie werd voorzien.

Niettemin stelt **Brupartners** zich vragen bij de praktische gevolgen van dit moratorium, zoals een toename van de vragen tot uitzetting tijdens de maand september. Deze toename van de aanvragen zou de druk op de OCMW's kunnen verhogen indien de toegekende middelen niet in verhouding zijn.

### 2.3 Over de opvolging van de uitzettingen

Teneinde de analyse van de uitzettingen die door Brussel Huisvesting zal worden verricht, aan te vullen, vraagt **Brupartners** dat deze opvolging eveneens zou overgaan tot de analyse van de bouwkwaliteit van de woningen waarvoor door de rechters tot uitzettingen wordt bevolen (met name wat betreft de huurnormen, de huurovereenkomsten, enz.). Het bestaan van huurgeschillen in verband met het gebrek aan kwaliteit van de gebouwen of de hoogte van bepaalde huurprijzen, dient op basis van de wijken te worden geobjectiveerd. Er zijn verschillende aanwijzingen dat de aan justitie voorgelegde huurconflicten hoofdzakelijk afkomstig zijn uit de marktsegmenten die zich aan de onderkant van het kwaliteitsniveau bevinden. Zo melden in Schaarbeek de vrederechters dat slechts 30% van de huursituaties die hen worden voorgelegd, voldoen aan een wettelijke bepaling die in de midden- en topsegmenten van de markt zo elementair is als de plaatsing van de huurwaarborg op een bankrekening op naam van de huurder. Maar dit kan anders zijn in andere kantons, andere wijken, met gebouwen van betere kwaliteit.

### 2.4 Over de eis tot een brievenbus voor elk huishouden

**Brupartners** staat positief tegenover de verplichting om voor elke woning een individuele en privatieve brievenbus te voorzien. Hij meent dat deze maatregel een essentiële stap vormt in de strijd tegen de niet-opname van de sociale rechten.

**De representatieve werknemersorganisaties** vragen dat de naleving van deze verplichting zou kunnen worden gecontroleerd door de plaatselijke politieambtenaar die met de controle van de woonplaats van de huurders is belast. Indien er geen brievenbus is, zou de domiciliëring niet mogen worden geweigerd, maar zou de eigenaar een standaardrondzendbrief ter hand moeten worden gesteld om hem aan zijn verplichtingen te herinneren.

### 2.5 Verslechtering van de onbetaalde situaties

Volgens **de representatieve werkgeversorganisaties** en **de middenstandsorganisaties** verstrijken er momenteel  $\pm 7$  maanden tussen de vaststelling door de eigenaar dat een huurder niet heeft betaald (1) en zijn uitzetting (2) :  $\pm 3$  maanden alvorens het dossier door de vrederechter ontvankelijk wordt verklaard,  $\pm 1$  maand voor de procedure,  $\pm 1$  maand voor de beslissing,  $\pm 1$  maand voor de betekenisprocedure en  $\pm 1$  maand voor de uitzetting door een deurwaarder (bron : NEMS). Met de nieuwe procedure komt daar nog 1 maand bij.

Bij deze situatie komt dan nog het mogelijke wintermoratorium, dat 4,5 maand zal duren (van november tot half maart). Dit komt neer op een mogelijke periode van 12,5 maanden huurders-behoud in de woning, tegen de wens van de eigenaar in. Volgens **de representatieve werkgeversorganisaties** en **de middenstandsorganisaties** zal iedereen begrijpen dat, ook al is er een compensatie van de huurprijzen voor het wintermoratorium, deze nieuwe realiteit op de huurmarkt een bijkomend element is dat ertoe kan bijdragen dat investeerders worden ontmoedigd om in huisvesting in het Brussels Gewest te investeren.

**De representatieve werkgeversorganisaties** en **de middenstandsorganisaties** zijn van oordeel dat dit een slecht signaal is naar huurders toe die hun huur niet langer zouden betalen. De verlenging van de termijnen voor de gerechtelijke procedure en het wintermoratorium stellen huurders in staat in de gehuurde panden te blijven, ook al betalen zij hun huur niet. Er bestaat een reëel risico dat dit moratorium de termijnen zal verlengen gedurende dewelke de betrokken huurders in de panden zullen blijven zonder een oplossing te zoeken om de panden uit vrije wil te verlaten. Dit is geen oplossing voor de eigenaars, noch voor de overheden, die de huur van de panden zullen moeten

financieren (zonder enige dwang die huurders wordt opgelegd om inkomens- of zelfs herhuisvestingsoplossingen te zoeken).

**De representatieve werknemersorganisaties** benadrukken van hun kant dat, rekening houdend met de compensaties die voor onbetaalde huur als gevolg van het wintermoratorium zijn voorzien, het financiële risico voor eigenaars niet zodanig toeneemt dat investeringen in huurwoningen worden ontmoedigd.

Tevens wijzen **de representatieve werknemersorganisaties** er op dat het leven met een uitzettingsbevel dat voor het einde van de winterperiode is gepland, meer dan voldoende stimulans is om een nieuwe woning te zoeken. De langere zoekperiode tijdens dit moratorium zou het aantal herhuisvestingsoplossingen ten laste van de overheid kunnen verminderen.

## 2.6 Noodzaak om herhuisvestingsoplossingen te ontwikkelen

Eenzijds zou het bevoorrecht van een oplossing voorafgaandelijk aan de zitting, door de budgetten van de OCMW's te verhogen, de huurders en met name diegene die vandaag in gebreke blijven, in staat kunnen stellen om hun rechten beter te laten gelden. Anderzijds blijkt dat de grootste moeilijkheid voor de OCMW's erin bestaat huisvestingsoplossingen te vinden voor deze huurders die hun huur niet meer kunnen betalen. Daarom pleit **Brupartners** voor de ontwikkeling van openbare en tansitwoningen om aan de kern van het probleem te werken en huurders met een laag inkomen betaalbare huisvesting aan te bieden.

**De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** vragen zich dan ook af wat de werkelijke relevantie van de voorgestelde procedure is. Zouden er niet gewoonweg dringend bijkomende woningen moeten worden gebouwd om de reële moeilijkheden van de OCMW's op te vangen, in plaats van de eigenaars met nog meer moeilijkheden op te zadelen? Zouden er, in afwachting van de productie van deze woningen, niet met voorrang en dringend openbare woningen voor deze huishoudens moeten worden voorbehouden? **De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** zijn van oordeel dat het hier in wezen om een probleem van overheidsbeheer gaat inzake terbeschikkingstelling van openbare woningen aan huishoudens die niet over de financiële middelen beschikken om een huur op de particuliere markt te betalen; het voorontwerp van ordonnantie geeft geen antwoord op deze inhoudelijke moeilijkheden, maar ontwijkt ze.

## 2.7 Mogelijke nadelige gevolgen voor huishoudens met beperkte financiële middelen

**De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** vragen zich af wat het maatschappelijk belang is om de moeilijkheden waarmee particuliere eigenaars in deze specifieke situatie te kampen hebben, te verergeren, terwijl zij geenszins verantwoordelijk zijn voor de financiële situatie van hun huurder(s). Hun enige verantwoordelijkheid is dat zij huisvesting hebben geboden aan huishoudens die ten dele al aan de basis in financiële moeilijkheden verkeerden. **De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** zijn van mening dat deze bepaling alleen maar ertoe zal leiden dat eigenaars, bij wijze van evenredige reactie, hun woning(en) enkel zullen willen verhuren aan huishoudens die over meer financiële middelen zullen beschikken. Tot slot zal deze bepaling een negatief effect hebben op de mogelijkheden van huishoudens - met weinig financiële middelen - om op de Brusselse markt een woning te vinden die aan hun wensen voldoet.

**De representatieve werknemersorganisaties** benadrukken van hun kant dat het bestaan van buitensporige huurprijzen een factor voor financiële moeilijkheden van sommige groepen is. De opname van risicopremies in de aangerekende huurprijs en het bestaan van discriminatie op het gebied van huisvesting zijn factoren die de huisvestingscrisis voor kwetsbare groepen verergeren. De uitbreiding van de huurtoelagen die toegang geven tot particuliere huurwoningen kan een deel van de oplossing zijn, door deze afhankelijk te maken van redelijke huurniveaus.

## 2.8 Financiering van de in het voorontwerp van ordonnantie voorziene compensaties

**Brupartners** heeft vragen bij de berekeningen die de in het voorontwerp van ordonnantie voorziene budgetten rechtvaardigen. Volgens **Brupartners** zullen deze middelen ruimschoots onvoldoende zijn.

Volgens **de representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** is het absoluut noodzakelijk dat de financiering voor de goede werking van de procedure wordt gewaarborgd. Wat als het benodigde bedrag hoger is dan het geraamde budget ? Derhalve vragen zij of de regering voor de eigenaars waarborgen heeft voorzien voor het geval dat de uitgaven in de toepassing van de ordonnantie hoger zouden uitvallen. Zou de Brusselse regering dit overschot dekken ? Er staat hierover niets in het voorontwerp van ordonnantie. Zo niet, zal het moratorium dan toch worden toegepast, ook al weet de regering dat zij de meerkosten die de toepassing van de ordonnantie met zich meebrengt niet zal kunnen compenseren ?

Daarenboven hebben **de representatieve werknemersorganisaties** vragen bij het feit dat compensaties zouden kunnen worden toegepast, zelfs in het geval van kennelijk onredelijke huurprijzen. Dit zou een factor zijn die de rekening voor de overheid nog zou verzwaren, zonder dat dit gerechtvaardigd is.

\*  
\*                      \*