



Gekruiste Blikken

Uithuiszettingen en slechte
huisvesting in het Brussels Gewest:
analyses en voorstellen van
verschillende organisaties

BRUSSELS ARMOEDERAPPORT 2018



OBSERVATORIUM
VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN
BRUSSEL



OBSERVATOIRE
DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL
BRUXELLES

Gekruiste Blikken

**Uithuiszettingen en slechte
huisvesting in het Brussels Gewest:
analyses en voorstellen van
verschillende organisaties**

BRUSSELS ARMOEDERAPPORT 2018



COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE

COLOFON

Deze “Gekruiste blikken” vormt een onderdeel van het Brussels armoederapport 2018.

Coördinatie

Laurence NOËL
Nahima AOUASSAR
Sarah LUYTEN

Vertaling

Brussels Language Service sprl heeft enkele bijdragen vertaald, de rest werd vertaald door de verenigingen zelf.

Lay-out

Nathalie DA COSTA MAYA

Depotnummer

D/2019/9334/46

Voor meer informatie

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad
Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie
Belliardstraat 71, bus 1
02 552 01 89
observat@ggc.brussels
www.ccc-ggc.brussels

Sarah LUYTEN
02 552 01 18
sluyten@ggc.brussels

Laurence NOËL
02 552 01 50
lnoel@ccc.brussels

Dankwoord

We willen graag alle auteurs bedanken voor hun bijdrage aan dit derde katern van het Brussels Armoederapport 2018 (5 katernen).

Gelieve op volgende wijze naar deze publicatie te verwijzen:

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019). *Gekruiste blikken, Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties, Brussels armoederapport 2018*. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie. Brussel 2018.

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	4
1. SLECHTE HUISVESTING IN EUROPA EN BELGIË, EEN VERGELIJKEND EUROPEES PERSPECTIEF European Federation of National Organisations Working with the Homeless (FEANTSA)	7
2. BIJDRAGE INZAKE ARMOEDE EN SLECHTE HUISVESTING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	11
3. UITHUISZETTINGEN. BETER VOORKOMEN DAN GENEZEN Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW)	17
4. DE ROL VAN DE OCMW'S IN DE PROCEDURE VAN UITHUISZETTING Federatie van de Brusselse OCMW's	20
5. DE DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE EN "ERBARMELIJKE HUISVESTING" IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST Brussel Huisvesting. Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)	24
6. UITDAGINGEN IN DE STRIJD TEGEN ONBEWOONBAARHEID – STANDPUNT VAN EEN ACTOR OP HET TERREIN Samenleven vzw/asbl Convivence	30
7. HUISVESTING EN MENTALE GEZONDHEID: SAMENWERKING EN INNOVATIE OP VLAK VAN BEHOUD VAN HUISVESTING EN PREVENTIE VAN UITHUISZETTING Santé mentale & exclusion sociale Belgique/Geestelijke Gezondheid & Sociale Uitsluiting-België (SMES-B)	35
8. DE ONTWIKKELING VAN HOUSING FIRST IN BRUSSEL: EEN WONDEROPLOSSING VOOR DE STIJGENDE DAK- EN THUISLOOSHEID? La Strada, werd Bruss'Help	39
9. DE COMMUNICATIEROL VAN DE GERECHTSDEURWAARDER IN HET KADER VAN DE PROCEDURE VAN UITHUISZETTING Union Francophone des Huissiers de Justice (UFHJ)	44

INLEIDING

Sinds enkele jaren bestudeert en onderzoekt het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn de kwestie van uithuiszettingen. In 2002 wees het Observatorium al in zijn **8^{ste} Armoederapport**¹, toegewijd aan huisvesting, op deze problematiek en stelde er gegevens voor die verzameld werden bij de OCMW's.

In 2010, samen met het thematisch rapport ***Thuisloos in Brussel***², werd een onderzoek over de problematiek uitbesteed: ***Uithuiszettingen en Thuisloosheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest***³. Aanvullend op de analyses van het thematisch rapport van 2010 vormde deze studie een eerste stand van zaken van deze kwestie in het Gewest.

In 2017 stelde het Thematisch rapport ***Inzichten in non take-up van de sociale rechten en in sociale onderbescherming in het Brussels Gewest***⁴ in het bijzonder dat het verliezen van huisvesting (verplichte verhuizing en uithuiszettingen) een concreet risico inhoudt dat kan uitmonden in een langdurige situatie van *non take-up* waar men geen toegang heeft tot één of meerdere sociale rechten. Er wordt onderstreept dat **huisvesting van fundamenteel belang** is voor het openen en het behouden van zijn rechten: het is een **grondslag en een eerste voorwaarde om toegang te krijgen tot de meeste sociale rechten**.

Daar waar enkele van de **aanbevelingen in deze verschillende publicaties** reeds zijn gerealiseerd, zijn anderen nog steeds actueel. Tegelijk ontstonden er nieuwe uitdagingen: de **regionalisering van de huurovereenkomst** stelt bijvoorbeeld **nieuwe vragen** over de manieren om uithuiszettingen te **vermijden**, hun **uitvoeringsmodaliteiten** en de **toekomstige beschermingsmaatregelen** voor huurders die hiermee worden geconfronteerd.

Het is in deze context en in het kader van het Thematisch rapport en de Gekruiste blikken 2018, twee katernen van het **Brussels armoederapport**, dat er werd besloten om de problematiek van uithuiszettingen te bestuderen. Naast de resultaten van het onderzoek en de gegevensverzameling

die voor elk Thematisch rapport werden gerealiseerd, laten de **Gekruiste blikken** toe om kennis te maken met de (al dan niet overeenkomende) analyses van verschillende actoren.

De verschillende bijdragen van de Gekruiste blikken vormen samen een **globale analyse van de problematiek van slechte huisvesting** van precaire en arme Brusselaars, blootgesteld aan het risico van een **uithuiszetting of verplichte verhuizing**. Elk onder hen stelt **acties, concrete pistes en aanbevelingen** voor om uithuiszettingen te vermijden en de procedures, de chaotische situaties van uithuiszettingen en de periodes achteraf zonder herhuisvesting te verbeteren.

De **European Federation of National Organisations Working with the Homeless** (FEANTSA⁵) toont dat enkele onrustwekkende evoluties (explosie van het aantal uithuiszettingen in bepaalde landen; toename van het aantal mensen zonder een domiciliëring, waarvan een groeiend aantal families; steeds meer jonge thuislozen, etc.), die het recht op huisvesting steeds beperkter maken, een alarmerend signaal vormen in het kader van groeiende ongelijkheden in Europa.

De **Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** (ESRBHG⁶) licht zijn visie toe over de regionale context en stelt meerdere hefbomen voor die stuk voor stuk concrete pistes vormen in de strijd tegen de precarisering van de situatie van talrijke Brusselaars op de woningmarkt: een groter aanbod nieuwe woningen, een verhoogde toegankelijkheid, betere informatie en hulp bij het verkrijgen van een nieuwe woning.

De **Brusselse Bond voor het Recht op Wonen** (BBRoW⁷) bespreekt de voornaamste kwesties in verband met uithuiszettingen in het Gewest. De Bond formuleert ook enkele concrete voorstellen die precaire huurders die een uithuiszetting ondergaan en de organisaties die hen begeleiden, effectiever moeten ondersteunen. Ze stellen hierbij het volgende voor: OCMW's informeren over alle vonnissen tot uithuiszetting; OCMW's voorafgaand aan effectieve uithuiszettingen systematisch waarschuwen; de diensten begeleid wonen van de OCMW's financieel ondersteunen; ervoor zorgen dat de OCMW's aanwezig zijn tijdens een effectieve uithuiszetting; koste wat kost elke uithuiszetting vermijden door een gewestelijk solidair fonds op te richten dat huurachterstanden op zich kan nemen; slachtoffers aanmoedigen klacht neer te leggen omtrent illegale uithuiszettingen; zorgen dat de politie deze klachten registreert; verhuurders die een illegale uithuiszetting uitvoeren ernstiger straffen; en ten slotte de verengingen die ijveren voor integratie via huisvesting beter ondersteunen.

1 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel (2002), *8ste rapport over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie: Brussel. (Voor de ordonnantie van 2006).

2 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel (2010), *Thuisloos in Brussel*, Brussels Armoederapport 2010, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie.

3 BERNARD N. en LEMAIRE L. (2010), *Uithuiszettingen en thuisloosheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Een transversale juridische benadering*. Onderzoek uitgevoerd in opdracht van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van het Brussels. (Opgenomen in het rapport *Thuisloos in Brussel*, p. 77).

4 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel (2017), *Inzichten in non take-up van de sociale rechten en in sociale onderbescherming in het Brussels Gewest*, Thematisch katern van het Armoederapport van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 2016, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie: Brussel.

5 <https://www.feantsa.org/en>

6 https://esr.irisnet.be/nl?set_language=en

7 <http://www.rbdh-bbrow.be/?lang=nl>

De **Federatie van de Brusselse OCMW's**⁸ onderstreept de sleutelrol van preventie (budgetbegeleiding, bemiddeling, veroordelingen bij verstek vermijden en huurders beter informeren) en de praktische voorwaarden voor een effectieve begeleiding door de OCMW's (goede communicatie met gerechtsdeurwaarders en de politie, de ontwikkeling van diensten voor begeleiding aan huis en ten slotte OCMW's informeren over de vonnissen tot uithuiszettingen en de datum van de effectieve uithuiszetting). Ze doet dit in een context waar de wet op humanisering van de uithuiszettingen er niet in geslaagd is het aantal gevallen te doen dalen of hen humaner te maken, en waar de OCMW's steeds meer gevraagd worden tussen te komen in urgente sociale situaties.

De **Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie** (DGHI)⁹ staft haar analyse van de slechte huisvestingsituatie in het Brusselse Gewest op basis van een doorlichting van haar missies en de klachten die werden neergelegd bij de regionale administratie. Ze stelt voornamelijk dat enkel de jurisprudentie in de toekomst de impact van de regionalisering van de huurwetgeving op de huurverboden zal kunnen meten. Net zoals Samenleven vzw toont DGHI ook aan dat geen enkele kandidaat-huurder wenst te wonen in een woning van slechte kwaliteit.

Gespecialiseerd in de begeleiding (sociaal, administratief, juridisch, technisch,...) van huurders in slechte huisvesting, confronteert **Samenleven vzw** (asbl Convivence/Samenleven vzw¹⁰) de wetgevende bepalingen¹¹ met de situaties die ze tegenkomen op het terrein. Concrete pistes ter verbetering worden aangehaald: een technische controle van huurwoningen invoeren, de huidige maatregelen en actoren beter coördineren en een groter aanbod betaalbare woningen voor een publiek met een laag inkomen voorzien. Deze bijdrage onderstreept de moeilijkheden voor gezinnen in preciaire omstandigheden om hun rechten te laten gelden en de beperkingen en het gebrek aan keuze voor de meest kansarmen op vlak van huisvesting.

SMES-B, de dienst Geestelijke Gezondheid & Sociale Uitsluiting-België¹², beschrijft de realiteiten en onmenselijke situaties van preciaire Brusselaars die te maken hebben met mentale gezondheidsproblemen. Onder het werk van het SMES-B en de nieuwe maatregelen die het ontwikkelde, vormt de Housing First praktijk een reële opportuniteit voor de toegang tot huisvesting voor de meest kwetsbare doelgroepen. De slaagkansen en levensvatbaarheid van deze benadering liggen in de begeleiding naar huisvesting en één van de sleutels tot het behoud van woonst zijn de risico's die de diverse interveniënten en

professionele begeleiders op zich nemen om de persoon te ondersteunen.

La Strada (Steunpunt thuislozenzorg, nu **Bruss'Help**¹³) beschrijft de manieren waarop de Housing First praktijk wordt toegepast in het Brussels Gewest, de resultaten van verschillende evaluaties en de concrete moeilijkheden in de praktijk en ontwikkeling van Housing First: de actoren in de huisvestingssector overtuigen, woningen vinden en mensen in staat stellen hun woonst te behouden.

Ten slotte presenteert de **Union Francophone des Huissiers de Justice**¹⁴ het juridisch kader van de missies van gerechtsdeurwaarders (die de uitspraak tot uithuiszetting uitvoeren) en benadrukt de communicatieve rol die ze hebben tijdens de procedure. De Unie onderstreept een belangrijke kwestie verbonden aan artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode. Daarnaast worden verschillende voorstellen geformuleerd: een verlenging van de termijn om de huurder op de hoogte te brengen van de effectieve uithuiszetting; de inleidende procesacte, het betekende vonnis en de effectieve datum van de uithuiszetting bezorgen aan het OCMW; bij elke akte met een bevel tot ontruiming een document toevoegen waarin het lokale OCMW informatie voorziet; mensen helpen om hun sociale rechten uit te laten oefenen; en ten slotte de procedure aanpassen om moeilijkheden te vermijden die dagelijks op het terrein worden tegengekomen bij uithuiszettingen.

Het geheel van deze analyses verduidelijkt de posities van de verschillende actoren die al dan niet interveniëren in de procedure van een uithuiszettingen (voor, tijdens en na de uithuiszetting of verplichte verhuizing die voortvloeien uit een procedure). De bijdragen zijn steeds gericht op aanbevelingen en praktische vooruitzichten.

We stellen overeenkomsten vast tussen deze voorstellen en diegene die zich in het Thematisch rapport 2018 bevinden: **Bestaansonzekerheid, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest.**

Samen kunnen deze aanbevelingen:

- **Nieuwe praktijken en maatregelen inspireren;**
- **Praktijken en maatregelen ontwikkelen die hun waarde hebben bewezen op het terrein**

Deze aanbevelingen trachten ondersteund en geïmplementeerd te worden op het politieke niveau en/of willen als leidraad fungeren voor de interveniënten die werken in het kader van hulp bij huisvesting en bijstand aan personen.

Huisvesting is een **grondwettelijk recht en één van de grondslagen voor toegang te hebben tot zijn fundamentele sociale rechten**. De bijdragen van regionale, algemene of gespecialiseerde institutionele

8 <https://www.brulocalis.brussels/nl/federatie-van-brusselse-ocmws/afdeling-ocmw.html>

9 https://huisvesting.brussels/nl/wie-doet-wat/wat-doet-het-gewest/brussel-huisvesting/gewestelijke-overheidsdienst-brussel-directie-gewestelijke-huisvestingsinspectie-1?set_language=nl

10 <https://www.convivence-samenleven.be/>

11 Met betrekking tot onbewoonbaarheid en de strijd tegen onbewoonbaarheid

12 <http://www.smes.be/?lang=nl>

13 <https://www.lastrada.brussels/portail/nl/>

14 <https://ufhj.be/>

actoren die dicht bij de realiteit van de Brusselaars staan, vormen een bijkomend onderdeel van het ***Brussels Armoederapport (5 katernen)***¹⁵ dat tracht het beleid te ondersteunen en ontwikkelen met het oog op het wegwerken van ongelijkheden in het Brussels Gewest.

Belangrijke noot voor de lezer: de bijdragen werden gemaakt in de zomer van 2018, de volgorde en hun lengte weerspiegelen geenszins een onderlinge hiërarchie.

15 De ordonnantie van 20 juli 2006 legt vast dat het Brussels Armoederapport uit vijf delen bestaat: de Welzijnsbarometer (een statistische monitor met te volgen indicatoren voor het Gewest), het Thematisch rapport (onderzoek over een thema met betrekking tot de situatie van mensen in precariteit/armoede), de Gekruiste blikken (analyses van externe institutionele actoren, hulp- en zorgdiensten of actoren die verbonden zijn met het onderzochte thema), het Actieplan Armoedebestrijding (politiek document) en de Synthese van de Ronde Tafel.

I. SLECHTE HUISVESTING IN EUROPA EN BELGIË, EEN VERGELIJKEND EUROPEES PERSPECTIEF

FEANTSA – EUROPEAN FEDERATION OF NATIONAL ORGANISATIONS WORKING WITH THE HOMELESS

AUTEURS

Chloé SERME-MORIN & Maria ALDANAS
FEANTSA – European federation of National Organisations Working with the Homeless

Leuvensesteenweg 194
1210 Sint-Joost-ten-Node

www.feantsa.org

Op basis van de gegevens van Eurostat (EU-SILC) toont de Derde Blik op Slechte Huisvesting in Europa van FEANTSA en de Stichting Abbé Pierre¹⁶ de slechte huisvesting aan van miljoenen Europeanen, evenals de alarmerende evolutie van de dak- en thuisloosheid in bijna alle landen van de EU – in het bijzonder bij kinderen, vrouwen en mensen met een migratietraject. Wij zullen vanuit een vergelijkend perspectief de capaciteit van België analyseren om zijn bevolking op een adequate wijze te huisvesten en wij zullen een stand van zaken opmaken met betrekking tot het recht op huisvesting in België.

1.1. HET ANDERE EUROPA: SLECHTE HUISVESTING EN DAKLOOSHEID

Het aantal thuislozen in Europa bereikte recordcijfers in bijna alle lidstaten. Daarnaast hebben mensen onder de armoedegrens het ook moeilijk te verduren op de huisvestingsmarkt: ze komen alsmar meer terecht op een overgewaardeerde vrije huurmarkt, terwijl hun financiële zekerheid en hun welzijn alsmar meer bedreigd worden door uitgaven die verband houden met huisvesting die alsmar zwaarder wegen en die hun budget uit evenwicht brengen. De meest kwetsbare bevolkingsgroepen worden genegeerd en aan hun lot overgelaten zonder hen een oplossing aan te reiken. Heel wat jongeren worden opgegeven, gezinnen worden gedestabiliseerd en migranten worden gestigmatiseerd. Het aantal uitzettingen is in bepaalde landen explosief gestegen ingevolge de “hypothekcrisis” van 2008. De dramatische situatie van Griekenland toont het meest heftige aspect van deze crisis die blijft voortduren: bijna alle Griekse gezinnen (95 %) die onder de armoedegrens leven, hebben buitensporige woonlasten, dat wil zeggen dat ze meer dan 40 % van hun inkomsten uitgeven aan huisvesting¹⁷. De financiële

crisis heeft aangetoond dat heel wat gezinnen het water aan de lippen hebben staan en dat de nood aan sociale huisvesting geen kwestie van comfort is, maar een noodzaak. Maar daar waar sociale huisvesting bestaat, is de toegang verzadigd.

De slechte huisvesting treft niet enkel de landen die het sterkst werden getroffen door de financiële crisis van 2008. In Roemenië woont een op de twee mensen in een overbezette woning. In Italië kan 36 % van de arme gezinnen niet zorgen voor een adequate temperatuur in hun woning. In Frankrijk had 16 % van de arme gezinnen in de loop van 2015 onbetaalde rekeningen voor de huur of de lening van hun woning.

Het is uiterst alarmerend om vast te stellen dat het in alle landen van de Europese Unie zo is dat jongeren kwetsbaarder zijn dan de rest van de bevolking voor onbetaalbare huisvestingsprijzen, overbezetting en ongezonde woonomstandigheden. De jongeren die onder de armoedegrens leven en die geconfronteerd worden met een buitensporige woonlast zijn voor 78 % terug te vinden in Denemarken, voor 73 % in Nederland en voor 65 % in Duitsland. In Europa is het zo dat het welzijn en de veiligheid van bijna één arme jongere op twee op het spel worden gezet door het gewicht van de huisvestingslast op het budget. In alle Europese landen worden de onderdanen van derde landen (buiten de 28 van de EU) nog meer geconfronteerd met de zware last van huisvestingskosten en met overbezetting dan de onderdanen van de 28 landen van de Europese Unie: dit is het geval voor België waar onderdanen van derde landen 7,2 keer meer geconfronteerd worden met overbezetting in de woning dan Belgische onderdanen.

In bijna alle Europese landen stellen we vast dat het aantal dak- en thuislozen toeneemt. Volgens het “Institut national de la statistique” en economische studies steeg het aantal personen dat geen woning meer heeft in Frankrijk met 50 % tussen 2001 en 2012. Het onderzoek dat werd gevoerd door het Italiaanse nationale instituut voor de statistiek, weliswaar een gedeeltelijk onderzoek, wijst op een toename met 6 % van het aantal dak- en thuislozen tussen 2011 en 2014. In Denemarken wordt het aantal dak- en thuislozen gezien de ruimere definitie volledig geteld, en het aantal steeg volgens het Deens nationaal centrum voor sociaal onderzoek met 23 % tussen 2009 en 2015. In Nederland, waar de definitie ook een ruimere waaier van situaties van thuisloosheid en uitsluiting van huisvesting bevat, steeg het aantal thuislozen met 24 % tussen 2013 en 2016. In Brussel werd er de voorbije tien jaar een stijging vastgesteld van bijna 100 % van de daklozen die op straat wonen. Tijdens de nacht van de telling van 7 november 2016 in de Belgische hoofdstad werden er in totaal 3.386 mensen geteld, waarvan 35 % dak- of thuislozen, 25 %

16 Jaarrapport van FEANTSA & van de Stichting Abbé Pierre, Blik op Slechte Huisvesting in Europa: <http://www.feantsa.org/en/report/2017/03/21/the-second-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2017?bcParent=27>

17 Gegevens Eurostat/ EUSILC 2016.

mensen zonder woning en 39,5 % mensen met een ongeschikte woning¹⁸.

Het profiel van de thuislozen is de afgelopen jaren ook geëvolueerd: in Ierland steeg het aantal gezinnen die noodhuisvesting krijgen met 300 % in drie jaar tijd. Het aantal jonge thuislozen neemt ook alsmaar toe¹⁹. Onderzoeken die werden gedaan in sommige Europese hoofdsteden wijzen ook op het alarmerend karakter van deze stijgende trend in Brussel, Parijs, Londen, Dublin, Wenen of Barcelona.

De factoren die de slechte huisvesting in Europa verergeren, zijn drieërlei: een structureel tekort aan toegankelijke en acceptabele woningen in alle Europese landen – in het bijzonder in de groot- en hoofdsteden –, de rampzalige gevolgen van het harde financiële beleid voor de meest kwetsbare gezinnen en het ontbreken van een politieke bewustwording en van ambitieuze geïntegreerde strategieën om de dak- en thuisloosheid en slechte huisvesting een halt toe te roepen in de lidstaten van de Europese Unie.

De prijzen voor woningen bij aankoop stegen sinds 2009 het sterkst in het jaar 2016. In sommige landen zoals het Verenigd Koninkrijk of Zweden hebben de prijzen vandaag het niveau van voor de crisis overschreden, terwijl in Griekenland, in Portugal en in Spanje, waar het strenge beleid de economische situatie van de gezinnen nog heeft doen verslechteren, de val van de prijzen post-2008 gewoon heeft vertraagd. Maar dat is niet het belangrijkste: in de meeste Europese landen zijn de huisvestingsprijzen sneller gestegen dan de inkomens. Huisvesting is de grootste uitgavepost van de Europeanen.

In België zijn de huisvestingsprijzen in vergelijking met de inkomens heel sterk gestegen tussen 2008 en 2016. In 2016 gaven arme gezinnen 38,5 % van hun inkomen uit aan huisvesting (gemiddelde EU 42,1 %), terwijl de volledige bevolking daar slechts 19,5 % aan uitgaf. De ongelijkheden tussen arme en niet arme gezinnen namen toe tussen 2010 en 2016.

Brussel-Hoofdstad telt duidelijk meer huurders dan de andere gewesten van het land. Het onderzoek 2016 van het Observatiecentrum van de Huurprijzen toont aan dat de afwijking tussen het gemiddeld inkomen en de mediaan van de Brusselse inwoners en de gemiddelde huurprijs en mediaan de voorbije tien jaar is toegenomen. Het onderzoek verklaart deze loskoppeling tussen inkomens

en huurprijzen enerzijds door de toename van de huurprijzen sinds 1990 en anderzijds door de opmerkelijke verarming van de Brusselse bevolking. Dit fenomeen valt hoofdzakelijk te verklaren door het grote aantal mensen met een werkloosheidsuitkering en sociale uitkeringen in het Brussels Gewest, en de migraties van de midden- tot hogere klassen naar de randgemeenten. Die verschuiving wordt met de tijd sterker en doet de vraag naar sociale woningen toenemen, want alsmaar meer huurders vinden in het huidig aanbod geen antwoord meer op hun behoeften²⁰.

De ontoegankelijke aard van de huisvesting in de Europese landen is een essentiële factor geworden voor de toename van de dak- en thuisloosheid. In het Verenigd Koninkrijk blijkt uit een recent rapport van het Rekenhof (*National Audit Office*²¹) dat de Britse regering niets doet aan deze situatie. Sinds 2010 stegen de huisvestingskosten in Engeland op de private huurmarkt drie keer sneller dan de inkomens – acht keer sneller in Londen. Volgens het onderzoek van het Hof is de eerste oorzaak van de toename van de thuisloosheid sinds 2010 in Engeland het einde van een private huurovereenkomst. De budgettaire besparingen die werden opgelegd aan de lokale autoriteiten en aan de hulpdiensten voor thuislozen en de impact van de hervormingen op de huisvestingssteun daalde met ongeveer € 156 per maand tussen 2012 en 2013²² – zorgden voor een explosieve cocktail: in het Verenigd Koninkrijk werd er sinds maart 2011 een toename van 60 % vastgesteld van de gezinnen met een tijdelijke woonplaats.

In slechts twee Europese landen is het aantal thuisloze inwoners de voorbije jaren gedaald. In Finland werd er in 2016 een daling van 10 % van de alleenstaande thuislozen geteld ten aanzien van 2013, wat het totale aantal op 6.700 brengt. In Noorwegen daalde het aantal thuislozen van 6.259 in 2012 tot 3.909 in 2016, wat neerkomt op een daling van 36 % in 4 jaar tijd, en meteen de laagste cijfers sinds het begin van de gegevensverzameling in 1996. In beide gevallen werd de thuisloosheid aangepakt als een huisvestingsprobleem, en niet als een “gewoon” sociaal probleem dat geworteld is in individuele probleemsituaties. Deze twee landen hebben geïntegreerde en gedecentraliseerde strategieën uitgewerkt, waaraan specifieke doelstellingen werden gekoppeld, die meetbaar, haalbaar en tijdsgebonden zijn.

18 MONDELAERS, N. Telling van de thuislozen en van de mensen met een slechte huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vierde en dubbele editie: 7 november 2016 – 6 maart 2017, la Strada – Steunpunt thuislozenzorg Brussel

19 Voor meer info over jongeren en slechte huisvesting en de bestaande huisvestingsoplossingen voor de overgang naar onafhankelijkheid van jongeren in een kwetsbare situatie, zie FEANTSA & Stichting Abbé Pierre (2017), “Opgesloten buiten”, *Serie Toegang tot waardige en toegankelijke huisvesting in Europa: Ideeënbus en innovatieve oplossingen*, Nr. 2 <http://www.feantsa.org/en/report/2017/09/25/feantsa-fondation-abbé-pierre-paper?bcParent=27>

20 DE KEERSMAECKER M-L. (2016), Observatiecentrum van de Huurprijzen, Onderzoek 2016: http://www.slr.birisnet.be/sites/website/files/slr-observatoireloyer-fr-v15-web_1.pdf

21 National Audit Office (2017), Homelessness Report, Department for Communities and Local Government. <https://www.nao.org.uk/report/homelessness/>

22 UHRY M. (2015), De impact van de hervorming van de huisvestingssteunlagen in het Verenigd Koninkrijk. <https://labyrintheeuropeen.wordpress.com/2015/05/03/avant-de-commettre-une-bourde-limpact-de-la-reforme-des-allocations-logement-au-royaume-uni/>

1.2. HET RECHT OP HUISVESTING BESCHERMD DOOR INTERNATIONALE EN EUROPESE INSTRUMENTEN

Het Internationaal Pact inzake economische, sociale en culturele rechten, het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het herziene Europees Sociaal Handvest worden al tientallen jaren gebruikt om de exacte betekenis te bepalen van de sociale rechten, waaronder het recht op huisvesting en andere rechten die daarmee verband houden. De verplichtingen die voortvloeien uit beslissingen uit de internationale rechtspraak zijn duidelijk: de naleving van het huisvestingsrecht hangt niet af van een politieke keuze, maar moet er de publieke autoriteiten toe aanzetten om dit universeel recht te beschermen en uit te werken²³. In een context van financialisering van de huisvesting is dit echter niet altijd vanzelfsprekend. Het is slechts door de sociaaleconomische ongelijkheden te beperken dat de staten de materiële voorwaarden zullen kunnen garanderen die de mogelijkheid bieden om werk te maken van het recht op huisvesting.

Het recht op huisvesting wordt gegarandeerd door de Belgische grondwet in art. 23 § 3 dat stelt dat *“ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden”*. België heeft het Europees Sociaal Handvest bekrachtigd en de meeste bepalingen ervan aanvaard, uitgezonderd artikel 31 over het huisvestingsrecht. België heeft uiteindelijk het aanvullend protocol bekrachtigd dat in een systeem voor collectieve bezwaren voorziet.

De sociale rechten die worden erkend door de staten – waaronder het recht op huisvesting – verwierven een conventionele afdwingbaarheid in rechte en vallen voortaan onder de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM)²⁴. Het EHRM heeft namelijk geoordeeld dat iedereen die zijn woonst dreigt te verliezen door een onafhankelijke rechtbank de evenredigheid en de redelijke aard van de maatregel bepaald zou moeten zien in het licht van de principes van het Verdrag (Art. 8).

Het Europees Hof veroordeelde België herhaaldelijk voor zijn tekortkomingen inzake de huisvesting van migranten²⁵. In het arrest V.M. c. België, 7 juli 2015, oordeelt het EHRM dat de eisers vanaf het ogenblik dat ze uit het opvangcentrum werden gezet “zonder levensonderhoud” waren, “zonder woning” en “zonder toegang tot sanitaire

installaties”; zij bevonden zich op straat, en “zij bleven daar zonder hulp om te voorzien in hun meest elementaire noden: eten, zich wassen en ergens kunnen wonen”. Het Hof is van mening dat deze leefomstandigheden gecombineerd met het gebrek aan uitzicht op een betere situatie voor het gezin de door artikel 3 vereiste graad van ernst heeft bereikt en besluit zodoende dat het verbod op onmenselijke of vernederende behandelingen wordt geschonden.

1.3. DE STRIJD TEGEN SLECHTE HUISVESTING IN EUROPA EN IN BELGIË OPERATIONALISEREN

De middelen om de strijd aan te binden tegen slechte huisvesting in Europa bestaan reeds. Op Europees niveau zijn er netten die verschillende entiteiten overkoepelen – lokale, regionale, nationale regeringen, netwerken van verenigingen, groepen uit de burgermaatschappij, onderzoeksinstituten, Europese instellingen – en die zich actief engageren in samenwerkingsverbanden om de sector te ontzuilen en om een creatieve dynamiek te creëren die een woonst stimuleert die voor iedereen toegankelijk is en duurzaam is naar de toekomst toe.

Op lokaal niveau ontbreekt het niet aan inspiratie en goede praktijkvoorbeelden en er wordt gewerkt aan een aantal innovatieve projecten om de toegang tot de huisvesting te vergemakkelijken en veilig te stellen. Uiteraard heeft elke regio zijn problemen: de aanpak moet aangepast worden aan de marktsituatie, aan het statuut van de meerderheid – meerderheid van huurders of eigenaars –, enz. Het gebruik van leegstand als opportuniteit voor toegankelijke huisvesting²⁶, het socialiseren van private huurwoningen, de intermediaire huurcontracten – gedeelde of tijdelijke eigendom –, de wooncoöperaties, de modulaire woning of de antispeculatiebedingen van de Community Land Trusts zijn allemaal inspirerende initiatieven die al zowat overal in Europa verspreid zijn.

Net zoals in andere landen is de hoofdstad van België een voorbeeld van deregulering van de huurprijs in de privésector, met daarnaast een ontoereikend huisvestingsaanbod van de overheidssector. Deze situatie zou een prioriteit van het overheidsbeleid moeten zijn. Zoals we hebben vastgesteld, is er in het Brusselse Gewest een toenemende kloof tussen de inkomens van de huurders en de huurprijzen. Opdat de huurder in staat zou zijn om zijn huur te kunnen betalen, bestaan er verschillende oplossingen: een regulering van de huurprijzen invoeren of financiële hulp voorzien voor huisvesting. Wat de huurbemiddeling betreft, is het zo dat, hoewel de Belgische sociale vastgoedkantoren heel wat succes hebben gekend,

23 FEANTSA & Stichting Abbé Pierre (2016), Verbintenissen ten aanzien van de staten inzake huisvestingsrecht via de Europese rechtspraak. <http://www.feantsa.org/en/report/2016/06/16/housing-related-binding-obligations-on-states?bcParent=27>

24 BERNARD Nicolas, (2008), Geen uitzetting uit de woning zonder rechterlijke controle. Het recht op huisvesting en het Europees Hof van de Rechten van de Mens. Universitaire Faculteit Saint-Louis

25 BERNARD Nicolas. (2017) Het huisvestingsrecht van migranten: Belgische wetgeving en internationaal recht http://www.housingrightswatch.org/fr/content/le-droit-au-logement-des-migrants-l%C3%A9gislation-belge-et-droit-international#_ftn5

26 Zie FEANTSA & Stichting Abbé Pierre, “De lege vakjes aanvinken – Leegstand in Europa: Lokale oplossingen voor het globaal probleem”, *Serie Toegang tot een waardige en toegankelijke huisvesting in Europa: Ideeënbus en innovatieve oplossingen*, Nr. 1

het totale aantal beheerde woningen toch onvoldoende blijft om een regulerend effect te genereren op de private huurmarkt.

Er werden nieuwe activiteiten ontwikkeld in Brussel zoals de vzw Woningen123Logements. Sinds de oprichting in 2004 engageerde de vzw zich voor het beheer van minstens 9 gebouwen die huisvesting boden aan meer dan 200 bewoners voor periodes van 2 maanden tot 9 jaar. De FÉBUL steunt de projecten die geleid worden door de vzw Woningen123Logements en ook twee pilootprojecten voor het tijdelijk bewonen van onbewoonde sociale woningen die wachten op renovatie. In Anderlecht werd op initiatief van de vzw Community Land Trust Brussel en de Stichting van Openbaar Nut het project Verheyden gecreëerd om een leegstaand gebouw te renoveren en om zeven wooneenheden te ontwikkelen, door middel van innovatieve en aangepaste financiële constructies.

In oktober 2017 stemde het Belgische federale parlement een wet die in het Strafwetboek komt betreffende het bewonen van gebouwen zonder titel noch recht. Voordien konden bewoners zonder wettelijke titel reeds uitgezet worden krachtens een burgerlijke procedure. Een groep organisaties en krakers heeft een beroep tot nietigverklaring ingediend bij het Grondwettelijk Hof, omdat zij van oordeel zijn dat deze nieuwe maatregel buiten proportie is en strijdig is met het huisvestingsrecht. FEANTSA is van oordeel dat het buiten proportie is om een nieuw repressief instrument voor te stellen en om mensen die al kwetsbaar zijn nog meer in gevaar te brengen.

Op Europees niveau werkt FEANTSA aan de inclusie van het doen verdwijnen/voorkomen van dak- en thuisloosheid en wil men de strijd tegen slechte huisvesting bovenaan de politieke agenda plaatsen van de Europese Unie en van de lidstaten, die moeten handelen om de rechten van al hun inwoners te laten gelden. Momenteel is huisvesting één van de belangrijkste sociale en financiële uitdagingen die ons economisch model in vraag stellen: *“Met de gefinancierde globale economie is [...] vastgoed uiterst belangrijk geworden voor het industriële kapitaal. Huisvesting en stedelijke ontwikkeling zijn tegenwoordig geen ondergeschikte fenomenen. Het worden gegarandeerd belangrijke processen die bovenaan op de agenda staan van het hedendaagse globale kapitalisme. Indien Lefebvre gelijk heeft²⁷, dan is huisvesting een domein dat alsmaar belangrijker aan het worden is voor de reproductie van het systeem – een wijziging die nieuwe strategische mogelijkheden zou kunnen bieden voor de bewegingen die ijveren voor het huisvestingsrecht met het oog op een sociale transformatie²⁸.”*

27 Henri Lefebvre was een filosoof en een kritische socioloog in de stedenbouw. Hij schreef onder meer *Le droit à la ville* in 1968, waarin hij wijst op het ontbreken van sociale en politieke neutraliteit inzake de gemeenschappelijke ruimte, een “projectie van de sociale verhoudingen”. Hij zorgde voor een opleving van het overdenken van de stad en het stedelijke in de sociologie en ook in de debatten die zouden ontstaan rond het stedelijk beleid. Zie http://www.persee.fr/doc/homso_0018-4306_1967_num_6_1_1063

28 MARCUSE P. & MADDEN D. (2016), In *Defense Of Housing: The Politics Of Crisis*. London: Verso Books, 2016, 230 p.

2. BIJDRAGE INZAKE ARMOEDE EN SLECHTE HUISVESTING IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

ESR – ECONOMISCHE EN SOCIALE RAAD VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

AUTEUR
ESR – Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Bischoffsheimlaan, 26 1000 Brussel
www.ces.brussels

Deze bijdrage werd als advies op 5 juli 2018 uitgebracht door de plenaire zitting: [A-2018-054-CES](#)

De aanvraag werd behandeld door de Commissie Diversiteit – Gelijkheid van Kansen – Armoede en Huisvestingscommissie op 28 mei, 15 en 18 juni 2018.

2.1. VASTSTELLINGEN

De Raad stelt – net als de Welzijnsbarometer voor 2017 – vast dat de huurmarkt momenteel met een gebrek aan “bescheiden woningen” wordt geconfronteerd. Volgens **de Raad** moet het begrip van bescheiden woning worden opgevat als een degelijke woning waarvan de grootte (verhouding tussen het aantal slaapkamers en de oppervlakte) en het comfortniveau (niveau van de uitrustingen, recreatieve ruimten, afwerkingsgraad...) het Kwaliteitscharter van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij²⁹ benaderen, zoals dit van kracht is voor de sociale huisvesting. Gecombineerd met de lage inkomens van talrijke huurders, verscherpt het gebrek aan degelijke woningen met een bescheiden omvang en comfort de spanningen die inherent zijn aan de huurrelaties, evenals de verhoogde selectie van kandidaat-huurders, het gevaar voor discriminatie, de buitensporige huurprijzen, de ontmoediging inzake renovatiewerken, het gevaar voor wanbetaling van de huur,...

De Raad stelt vast dat de moeilijkheden om een woning te vinden de eerste oorzaak is voor het niet opnemen van een reeks rechten door de kwetsbare gezinnen, en meer bepaald deze die verband houden met situaties van onbewoonbaarheid.

De Raad wijst in dit verband op enkele **cijfers**:

- Voor de lage inkomens – ongeveer een derde van de Brusselse huishoudens beschikt over inkomsten onder de armoederisicodrempel – is de toegang tot huisvesting “er aanzienlijk op achteruitgegaan”. Ook vanuit een globaal oogpunt, “in de veronderstelling dat de maximum huur die voor een gezin niet meer dan 25 % van zijn budget mag bedragen, zou 60 % van de Brusselse bevolking slechts toegang hebben tot 8 % van het huurpark in 2016”, weet de Welzijnsbarometer;
- Er is het fenomeen van buitensporige huurprijzen dat zorgwekkende proporties aanneemt. Het Observatorium van de huurprijzen (tabel 13 en figuur 12) laat immers doorschijnen dat dit fenomeen betrekking zou hebben op een tiental percent van de private huurmarkt, dit zijn bijna 30.000 woningen;
- Meer dan een huishouden op vijf (22 %) haalt problemen aan wat betreft de kwaliteit van de huisvesting, de onmogelijkheid om de woning op correcte wijze te verwarmen, maar eveneens vocht- en schimmelproblemen. In de categorie van de lage inkomens stijgt de verhouding tot 35 % (Welzijnsbarometer);
- Tenminste 4.000 personen zijn dakloos of slecht gehuisvest volgens een telling van La Strada (centrum ter ondersteuning van de sector voor hulpverlening aan daklozen) die in maart 2017 werd verricht³⁰;
- Het Jaarverslag van UNIA voor 2017 wijst erop dat inzake huisvesting het motief van de discriminatie op basis van het vermogen de eerste reden is die in de klachten wordt aangehaald. Over een periode van 5 jaar, en tijdens de twee laatste jaren in het bijzonder, neemt het aantal huisvestingsdossiers op grond van zogenaamde raciale criteria evenwel op meer uitgesproken wijze toe: 77,3 % in 5 jaar. Het verslag verduidelijkt tevens dat de vastgoedadvertentie in 12,4 % van de huisvestingsdossiers openlijk melding maakt van een van de betrokken discriminatiecriteria.

²⁹ http://www.slrbr.be/sites/website/files/het_kwaliteitscharter_van_de_bgm.pdf

³⁰ Dubbele telling van de daklozen en slecht gehuisveste personen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – 7 november 2016 en 6 maart 2017.

De Raad wijst in dit verband op enkele **feiten**:

- Inzake demografie stelt **de Raad** een forse bevolkingstoename vast, meer bepaald van het aantal jongeren en migranten, twee bevolkingsgroepen waarin de personen met een laag inkomen oververtegenwoordigd zijn;
- De publieke productie van woningen is niet voldoende geweest om aan de reeds bestaande vraag te voldoen (zie de wachtlijst voor de OVM's), noch om de demografische explosie op te slorpen, te meer daar de private productie zich voornamelijk heeft toegelegd op de productie van luxewoningen waaraan vandaag een overaanbod bestaat; de prijzen van deze woningen dalen. Het aanbod van woningen met een bescheiden comfort is ontoereikend, wat leidt tot een stedelijke uittocht van de middenklasse die Brussel verlaat om een woning te vinden, maar tevens vanwege de huishoudens met een laag of bescheiden inkomen die zich bij gebrek aan een betaalbare woning op het Brussels grondgebied vestigen in andere steden zoals Charleroi, Tubeke, Asse, Aalst, enz. Het is niet enkel een kwestie van prijs maar tevens een probleem van een ontoereikend aantal woningen met een bescheiden comfort;
- Het fenomeen van de “huisjesmelkers”: **de Raad** wenst eerst en vooral te onderstrepen dat men het onderscheid moet maken met het heel wat breder fenomeen van de buitensporige huurprijzen. Immers, een verhuurder zal als huisjesmelker worden bestempeld en als dusdanig worden gestraft (door de inbeslagname van het kwestieuze gebouw en met gevangenisstraffen) indien hij aan de volgende vier voorwaarden voldoet: i) verhuren aan een “bijzonder kwetsbaar” persoon omwille van zijn illegale administratieve situatie of preciaire sociale situatie, ii) in omstandigheden die onverenigbaar zijn met de menselijke waardigheid, iii) op een manier dat de persoon niet echt een andere keuze heeft dan zich aan dit misbruik te onderwerpen, en iv) met de bedoeling om een abnormaal profijt te halen. Hij wijst vervolgens op de recente interpellatie van 31 mei 2018³¹ in het Brussels parlement. Deze vestigt de aandacht op de uitbreiding van het fenomeen van de huisjesmelkers die aan kwetsbare personen tegen buitensporige prijzen goederen verhuren die niet voldoen aan de Huisvestingscode, wat het leven van huurders mogelijk in gevaar kan brengen. Volgens de interpellant is het omwille van het onwettig karakter van dit fenomeen moeilijk om de omvang ervan te meten. Dit is de reden waarom **de Raad** net als de interpellant vraagt dat dit fenomeen zou worden becijferd en het voorwerp van de bijzondere aandacht van het Gewest en de betrokken gemeenten zou uitmaken.

2.2. UITDAGINGEN

2.2.1. OBJECTIVERING VAN DE SITUATIE

2.2.1.1. Toestand en prijs van de huisvesting

Om in het Brussels gewest een doeltreffend huisvestingsbeleid te voeren, moet men beter de toestand van zijn woningenpark kennen, evenals de toegepaste huurprijzen. Hiertoe wijst **de Raad** op de noodzaak om – bovenop de werkzaamheden van het Observatorium van de huurprijzen – over degelijke gewestelijke gegevensbanken te beschikken. Hiertoe nodigt **de Raad** het Gewest uit om de bijkomende informatie (prijs, plaatsbeschrijving, EPB...) in te winnen die na de inwerkingtreding van de nieuwe ordonnantie aan de huurovereenkomst moet worden toegevoegd. Deze gegevens zullen op termijn toelaten om de statistische instrumenten te verbeteren op basis waarvan een visie van het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet worden uitgewerkt.

2.2.1.2. Gebrek aan huisvesting

De situatie van het woningengebrek moet zonder uitstel worden geobjectiveerd teneinde enerzijds de publieke en private productie af te stemmen op de segmenten die als dusdanig zijn geïdentificeerd, en anderzijds om de omvang te objectiveren van de problemen van bepaalde gezinnen (in functie van hun gezinssamenstelling, oorsprong, inkomsten, handicap) om een woning of nieuwe woning (indien hun woning te klein of van slechte kwaliteit is) te vinden.

De Raad vraagt dan ook dat in deze zin een gedetailleerde studie zou worden uitgevoerd.

Bij de objectivering van het gebrek aan woningen moet met name rekening worden gehouden met de kwaliteit, het comfortniveau en de grootte van de woning, evenals met de kenmerken van de Brusselse huishoudens. Deze noties moeten met elkaar worden gecombineerd teneinde de soorten van woningen te bepalen die moeten worden gerenoveerd of geproduceerd. Zo kunnen zij voldoen aan de geïdentificeerde noden van verschillende lagen van de Brusselse bevolking.

De Raad pleit ervoor dat de studie zich meer in het bijzonder zou richten op de woningen met 3 en meer slaapkamers. Verschillende indicatoren laten namelijk een groter gebrek vermoeden voor woningen van deze grootte, en dit ondanks de aanzienlijke toename van het aandeel van de woningen met 3 en meer slaapkamers (stijging van 11 tot 16 % tussen 2004 en 2015). Meer nog dan voor woningen met minder slaapkamers bestaat er in het segment aan luxewoningen geen gebrek aan woningen met 3 en meer slaapkamers, maar kroostrijke gezinnen ondervinden daarentegen problemen om een bescheiden woning met 3 of meer slaapkamers te vinden. In welke mate zou zo'n gebrek, stroomopwaarts van de moeilijkheden ingevolge de lage inkomens, kunnen verklaren dat het fenomeen van de overbevolking ondanks

31 BHP – Sessie 2017-2018, Commissie Huisvesting, 31/05/2018, p. 5 e.v.

een afname nog steeds zorgwekkend blijft? Tussen 2004 en 2013 is het percentage van de overbevolking van 35 tot 22 % gedaald onder het geheel van de huishoudens, van 85 tot 70 % voor de kroostrijke gezinnen en van 60 tot 50 % voor de eenoudergezinnen.

Op basis van de aldus ingewonnen gegevens zullen de segmenten, die met een gebrek op de huur- en koopmarkt kampen, kunnen worden geïdentificeerd en zal het beleid inzake de productie van woningen hieraan kunnen worden aangepast. Zo'n studie zou eveneens een objectivering mogelijk maken van de moeilijkheden van bepaalde kandidaat-huurders om een huurcontract te sluiten. Al doende zouden de publieke actoren, de verenigingen en de gerechtelijke actoren met deze moeilijkheden rekening kunnen houden teneinde hun antwoorden, vormen van steun en beslissingen dienovereenkomstig aan te passen.

2.2.1.3. Huisjesmelkers

Ook al blijkt het per definitie moeilijk om het fenomeen van de huisjesmelkers te kwantificeren, toch pleit **de Raad** voor een versterking van de samenwerking tussen het gewest en de gemeenten, en dit zowel voor de opsporing van zulke situaties als wat betreft de opleiding van ambtenaren opdat zij aan het Parket stevig onderbouwde dossiers zouden overmaken.

2.2.2. PRODUCTIE VAN WONINGEN

De Raad stelt vast dat de overheid traag te werk gaat wat betreft de verhoging van de productie van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen. Inderdaad, het openbaar woningenpark (de OVM's, en de gewestelijke en gemeentelijke grondregies) blijkt weinig beduidend op de markt, en het aandeel van de private operatoren richt zich meer op woningen in hogere segmenten inzake comfort en prijs, ook al lijkt zich een lichte verbetering voor te doen bij de vastgoedpromotoren die nu ook de neiging hebben om zich voor dit marktaandeel te interesseren, bijvoorbeeld via het beheer van hun goed(eren) door SVK (5.000 woningen en talrijke lopende projecten).

De Raad onderstreept het belang van een meer structureel antwoord op het gebrek aan woningen. Ook moet het ritme van de productie van nieuwe woningen worden opgevoerd. Deze productie moet worden gericht op segmenten die met een gebrek kampen. En de renovatie van de oudste woningen moet worden verdergezet. Eens de woningen gebouwd zijn en gerenoveerde woningen beschikbaar zijn, moeten deze volgens **de Raad** ook betaalbaar zijn (overeenstemming tussen het bedrag van de huur en de inkomsten van de betrokken doelgroepen) voor het geheel van de Brusselaars. Hierbij dient bijzondere aandacht besteed aan de bevolkingscategorieën die als het meest kwetsbaar worden gezien wat betreft het vinden van een woning.

Slechte huisvesting, huissuitzettingen en het feit over geen woning te beschikken zijn gevolgen van het gebrek

aan bepaalde soorten van woningen en van de afwijking die kan bestaan tussen de gevraagde huurprijzen en de beschikbare inkomsten, net als van de discriminatie waarvan sommige personen het slachtoffer kunnen zijn.

Om gedeeltelijk aan deze gebreken inzake het recht op een degelijke woning te verhelpen, formuleert **de Raad** enkele aanbevelingen wat betreft de volgende hefbomen:

2.3. HEFBOMEN

2.3.1. HEFBOOM "PRODUCTIE"

2.3.1.1. Rol van de private operatoren bij de bouw van woningen met een sociaal karakter

Gelet op de vaststelling dat de productie van sociale en bescheiden woningen ontoereikend is, vraagt **de Raad** dat een denkproces zou worden gewijd aan het betrekken van de private actoren bij het beleid voor de productie van deze woningen.

2.3.1.2. Normen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

De Raad stelt zich vragen bij de grenzen die door bepaalde stedenbouwkundige normen worden opgelegd, met name in termen van grootte. Immers, de bestaande stedenbouwkundige normen laten niet toe om degelijke woningen van kleine omvang te bouwen/reoveren. Deze normen zouden moeten worden herbekeken omwille van de huidige situatie van het gebrek aan huisvesting in bepaalde segmenten en omwille van de prijs per m². Alles is een kwestie van evenwicht. Een woning met een grootte onder de normen van de GSV kan immers na enkele moduleerbare inrichtingen absoluut degelijk en bewoonbaar zijn.

Volgens **de Raad** moet door de gemeente bij de interpretatie van bepaalde normen rekening worden gehouden met het begrip "flexibiliteit", zolang niet wordt geraakt aan de bewoonbaarheid van het goed (opdeling van grote eengezinswoningen in verschillende appartementen van bescheiden grootte maar die bewoonbaar zijn). Immers, sommige normen van de GSV zijn bepaald voor "klassieke" huisvesting en laten geen aanpassing van woningen aan de verschillende doelgroepen toe.

2.3.1.3. Sociaal vastgoedkantoor (SVK)

De Raad is van oordeel dat het instrument van de SVK twee voordelen biedt. Enerzijds maken deze het mogelijk om het aanbod van betaalbare woningen te verhogen en anderzijds laten zij toe om een private productie op het segment van de bescheiden woning te richten.

De Raad vindt het belangrijk dat ook na deze legislatuur de budgettaire inspanningen worden verder gezet die momenteel voor de werking van deze voorziening worden verricht. Er moet aan de mogelijke eigenaars en investeerders, die hun goed aan het beheer van een SVK wensen toe te vertrouwen, een sterk signaal worden gegeven teneinde hen gerust te stellen wat betreft de voortzetting van deze voorziening, evenals om het park van de door de SVK beheerde goederen uit te breiden. In dit opzicht is het belangrijk om de capaciteit van de sector van de SVK na te gaan om aan de vraag naar het beheer van huurwoningen te voldoen.

Om te zorgen voor een optimale overeenstemming tussen de goederen, die via SVK worden beheerd, en de noden van de Brusselse bevolking, moeten de investeerders promotoren met de sector van de SVK overleg plegen.

De Raad vindt het bovendien belangrijk dat de communicatie ter attentie van de kleine eigenaars – zowel op de nieuwbouw – als de tweedehandsmarkt – wordt verder gezet en opgevoerd wat betreft de mogelijkheden en voordelen van de verhuur van een goed via een SVK: vermindering van de onroerende voorheffing, beheer van het goed door het SVK, het behoud van het goed in een goede toestand en het vermijden van huurleegstand. Zo zullen via deze oplossing meer woningen voor verhuur kunnen worden aangeboden.

Tenslotte, om de wijken te diversifiëren waarin woningen aan de SVK zouden kunnen worden toevertrouwd, pleit **de Raad** voor een differentiatie van de barema's "eigenaars" volgens de wijken, in navolging van het indicatieve huurrooster en zijn 7 categorieën. Dit rooster vormt inderdaad een uitstekend instrument voor de SVK om hun verplichting om met eigenaars over lagere huurprijzen dan de gewoonlijke huurwaarden te onderhandelen. In sommige wijken vormt het verschil tussen de barema's en de marktprijzen echter nu eens een hindernis en dan weer een voordeel. Er dient evenwel rekening te worden gehouden met de begrotingskost van zo'n beleid dat de sociale mixiteit bevordert. Een evenwichtige ruimtelijke spreiding van de uitbreiding van het SVK-park zou aldus interessant kunnen zijn voor de wijken van de categorieën 1 tot 5 maar te duur voor de wijken van categorieën 6 en 7.

2.3.2. HEFBOOM "TOEGANKELIJKHEID"

2.3.2.1. Huurtoelage

De Raad beveelt aan om de inspanningen inzake de invoering van een veralgemeende huisvestingstoelage te blijven voortzetten. Er moet immers voor worden gezorgd dat dit mechanisme een financieel antwoord kan bieden op de kwestie van de toegankelijkheid van de huisvesting, zonder dat dit tot huurinflatie leidt.

Niettemin benadrukt **de Raad** dat deze huurtoelage slechts een deel van de oplossing van de huisvestingsproblemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is. Het

is in het bijzonder duidelijk dat dit project geen antwoord biedt op het tekort aan sociale woningen, noch op het tekort aan fatsoenlijke en bescheiden comfortabele woningen in het Brussels Gewest, in het bijzonder met betrekking tot woningen met drie of meer slaapkamers.

Tot slot wijst **de Raad** op het feit dat een zeer grote meerderheid van de huurders die onder de inkomensvoorwaarden vallen om van deze toelage te genieten dit voordeel zal worden geweigerd, hetzij omdat de kwaliteit van de woning ontoereikend is, hetzij omdat de huurprijs duidelijk onevenredig is, hetzij om beide redenen. Hoewel deze bakens essentieel zijn, moeten er concrete instrumenten worden ontwikkeld om de betrokken huurders in staat te stellen om met hun verhuurder en met de steun van erkende verenigingen (opnieuw) te onderhandelen over voorwaarden die het recht op huisvesting beter naleven (cf. supra).

2.3.2.2. Bestrijding van onrechtmatige huurprijzen

Teneinde een onevenredige inflatie van huurprijzen of praktijken van onrechtmatige huurprijzen als gevolg van de bovengenoemde problemen (tekorten, discriminatie,...) te voorkomen, herinnert **de Raad** aan zijn wens om in de huisvestingscode de verplichting voor eigenaars op te nemen om een redelijke huurprijs voor te stellen die in verhouding staat tot de kwaliteiten van het gehuurde goed³² en om een mechanisme in te stellen dat het toelaat om deze onrechtmatige huurprijzen vóór een paritaire commissie van deskundigen³³ aan te vechten.

2.3.2.3. Samenhuren versus samenwonen

De Raad dringt aan op het belang om het begrip samenhuurder/alleenstaande niet met dat van samenwonende te verwarren. Sommige steuninstellingen gaan uit van samenwonen van zodra er sprake is van samenhuren. In plaats daarvan zou eerder de geest van de wet moeten worden nageleefd, omdat de financiële gevolgen voor de betrokkenen niet te verwaarlozen zijn (in termen van werkloosheidsuitkering, wat wanneer er bijvoorbeeld een persoon ten laste is). Arme mensen zijn terughoudend om hun toevlucht te nemen tot samenhuren, uit angst voor negatieve financiële gevolgen. Zij worden in een isolement gebracht en ertoe gedwongen de buurtsolidariteit te verbreken.

De Raad herinnert er ook aan dat het belangrijk is om rekening te houden met de overgangen die in het leven kunnen worden ervaren en die mensen kwetbaar maken. Sommige mensen kunnen verschillende statuten op verschillende momenten hebben.

32 A-2016-067-ESR: advies inzake het ontwerp van ordonnantie met het oog op de regionalisering van de huurovereenkomst voor de woning.

33 A-2018-024-ESR: initiatiefadvies inzake de Paritaire huurcommissie.

Vertegenwoordigers van overheden, zoals wijkagenten, gemeentepersoneel,... moeten goed over deze verschillende statuten worden geïnformeerd.

2.3.2.4. Brussels huurwaarborgfonds

De Raad dringt heel in het bijzonder aan op de oprichting van een echt gewestelijk Huurwaarborgfonds, dat wordt gedeeld en toegankelijk is voor alle kandidaten.

Voor **de Raad** is het de bedoeling om een universeel publiek fonds van huurwaarborgen te veralgemenen (en niet om een fonds op te richten dat uitsluitend op risicogroepen is gericht). Het komt er hier op aan om een verzekeringslogica in te voeren, zoals in het geval van de sociale zekerheid, om een beleid dat is gericht op huishoudens die moeilijk toegang hebben tot huisvesting, door de meerderheid te laten dragen.

2.3.3. HEFBOOM "INFORMATIE"

2.3.3.1. Toegang tot het recht op huisvesting

De Raad wijst nogmaals op het belang van het recht op huisvesting voor iedereen die op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woont, met een bijzondere aandacht voor bepaalde meer kwetsbare groepen die onder de armoedegrens leven. Hij meent dat het creëren van een versterkt beeld van deze huishoudens niet met de werkelijkheid zou stroken en dat er op maatschappelijk niveau voor moet worden gezorgd dat veranderingen in bestaande configuraties worden opgevolgd en dat er op individueel niveau rekening wordt gehouden met situaties van overgangen en accumulaties van verschillende statuten.

De Raad wijst erop dat woningen op zowel de particuliere als de openbare huurmarkt voor sommigen financieel ontoegankelijk zijn. Deze mensen worden geconfronteerd met veel vormen van discriminatie, met name op grond van "vermogen"³⁴, of nemen er genoeg mee om in een onbewoonbare woning te leven. Bovendien kunnen zij te maken krijgen met huurprijzen die onrechtmatig kunnen blijken te zijn.

De Raad wijst op een actiepiste uit zijn initiatiefadvies met betrekking tot eenoudergezinnen³⁵: het is van fundamenteel belang om de toegang tot sociale

huisvesting voor eenoudergezinnen te vereenvoudigen. Deze gezinnen vormen een bijzonder kwetsbare groep in onze samenleving. Alleenstaande ouders beheren de dagelijkse verantwoordelijkheden voor hun kinderen en hun uitgaven (voeding, huisvesting, energie, gezondheidszorg, schoolgeld,...) en moeten er ook in slagen om hun beroeps- en gezinsleven te combineren. Sociale huisvestingsmaatschappijen bieden huurprijzen aan die rekening houden met het bescheiden inkomen van deze gezinnen.

De Raad vraagt een bijzondere aandacht voor de wachttijden voor appartementen/huizen met meerdere slaapkamers. De betrokken huishoudens hebben nood aan huisvesting met kamers die aan de gezinssamenstelling en de leeftijd van de kinderen zijn aangepast. Voorts voegt hij eraan toe dat de procedures (rechtvaardiging, controle,...) om een woning te verkrijgen, moeten worden vereenvoudigd.

De Raad onderstreept dat het ontbreken van herhuisvestingsoplossingen een eerste verklaring is voor het feit dat de bestaande klachtvoorzieningen ingeval van onbewoonbaarheid niet worden gebruikt. Daarom moeten er dus meer oplossingen inzake herhuisvesting en transitwoningen komen, om mensen ertoe aan te zetten om hun recht op fatsoenlijke huisvesting te laten gelden. Zo zouden in noodgevallen uitzonderingen kunnen worden gemaakt ten aanzien van de lijst van basisvoorwaarden om voor een sociale woning in aanmerking te komen.

De Raad is van oordeel dat het wenselijk zou zijn om in bepaalde situaties de angst voor uithuiszetting van de huurder als gevolg van een klacht voor onbewoonbaarheid weg te werken: het zou erop aankomen om de huurder de middelen te geven om de tussenkomst van de vrederechter te eisen om in zijn woning te mogen blijven terwijl de werken worden uitgevoerd. In het geval dat de verhuurder herhaaldelijk in gebreke blijft, zou de vrederechter hem ertoe kunnen veroordelen om het beheer van het goed aan bijvoorbeeld een SVK of een publieke verhuurder over te dragen. De bestaande huurovereenkomst tussen de particuliere verhuurder en de huurder zou bijvoorbeeld tijdens de renovatie van het goed naar het SVK toe "glijden". Dit houdt in dat een nieuwe vorm van sanctie in de Huisvestingscode moet worden opgenomen. De huidige sanctie in het geval van onbewoonbaarheid is de sluiting van de woning. Welnu, deze sanctie is in strijd met het belang van de huurder die geen alternatieve herhuisvestingsoplossing heeft. Vandaar het voorstel om oplossingen te vinden die het mogelijk maken dat huurders in hun pand blijven, terwijl ze zich ervan vergewissen dat de juiste werken worden uitgevoerd. Het doel is om de huurder in de woning te houden en om de renovatie van het woningbestand aan te moedigen.

34 Onder vermogen verstaat men het feit over een financiële capaciteit te beschikken, ongeacht de herkomst ervan. Unia, 11 mei 2015 "Erkenning van discriminatie op basis van "vermogen" in de huisvestingssector: uitspraak vormt precedent in België". Deze discriminatiegrond komt het vaakst indirect voor op het gebied van huisvesting (bijvoorbeeld: weigering om te verhuren aan personen die door het OCMW betaald worden of die werkloosheidsuitkeringen ontvangen).

35 A-2016-072-ESR: initiatiefadvies betreffende de voorstellen van actiepistes om de situatie van alleenstaande ouders te verbeteren, onder meer op basis van de aanbevelingen van de studie van het Territoriaal Pact "Eenoudergezinnen in Brussel, status quaestionis in perspectief".

2.3.3.2. Informatie, begeleiding en administratieve vereenvoudiging

De Raad wijst op de problemen inzake toegang tot informatie in verband met het gebrek aan kennis van de taal, het gebrek aan informatie over de geldende vastgoedpraktijken op de huurmarkten en het gebrek aan begeleiding voor de meest kwetsbaren (laaggeschoolden,...).

De Raad wijst op de belangrijke rol van de opvangcentra en de verenigingen die werkzaam zijn in de strijd tegen discriminaties en in huisvesting, meer bepaald deze die door het Gewest zijn erkend en gesubsidieerd en die de huurders voorafgaandelijk bij het zoeken naar een woning of bij het neerleggen van een geschillendossier vóór de rechtbank moeten kunnen begeleiden.

Eén essentieel element waar op moet worden gewezen, is het belang van de inzameling van schriftelijk bewijs (opstellen van brieven aan de eigenaar, herinneringen, antwoorden,...) bij hun administratieve verrichtingen. Deze personen moeten bewust worden gemaakt van de rol van bewijs en geschrift in een dossier dat vóór de rechtbank wordt gebracht.

Voor **de Raad** is het van belang dat de interveniënt van een openbaar bestuur zich informeert over alle rechten waarop een gebruiker aanspraak kan maken, en niet alleen over de rechten waar hij het laatst om heeft gevraagd. Hij vraagt om een bijzondere aandacht te besteden aan gestandaardiseerde en volledige informatie voor interveniënten en burgers.

Voor **de Raad** moet de administratieve procedure inzake inschrijving in een sociale woning zodanig gebeuren dat de toekomstige huurder op de hoogte wordt gebracht van alle prestaties waarop hij ten laste van de betrokken instantie of in het algemeen aanspraak kan maken, zonder dat de aanvrager hierom uitdrukkelijk moet vragen. **De Raad** is dan ook van oordeel dat de administratieve vereenvoudiging, die in het belang van de gebruikers moet zijn, en het aanleggen van één enkel informatiedossier voor de burgers, in het algemeen en hier in het bijzonder, van het allergrootste belang zijn.

Men dient een beraadslaging te voeren rond de instelling van een loket, teneinde:

- het wederzijds contact en begrip tussen de tussenkomende instellingen, alsook tussen instellingen en begunstigden te vereenvoudigen;
- de behandelingstermijn van de aanvragen te verkorten;
- de toegang tot informatie te vereenvoudigen voor zij die geen toegang hebben tot het Internet ("digitale kloof");
- alle behandelde materies in aanmerking te nemen.

2.3.3.3. Huisvestingsreferent

De Raad waardeert het dat een huisvestingsreferent, waarvan één van de hoofdpodochten erin bestaat om

openbare huisvestingsprojecten in Brussel op te volgen, sinds december 2016 op het gewestelijk niveau werd ingesteld.

De Raad meent dat het relevant zou zijn om in elke gemeente ook een huisvestingsreferent te hebben. Dit heeft een voordeel in termen van nabijheid bij de bevolking en maakt het zo mogelijk om een publiek te bereiken dat niet bijzonder vertrouwd is met het gebruik van het Internet,... Deze huisvestingsreferent zou over de rechten en plichten van huurders en verhuurders kunnen informeren. Er zou tussen deze huisvestingsreferent en de verschillende gemeentelijke diensten, zoals wijkagenten, OCMW's, maar ook verenigingen, moeten worden samengewerkt.

2.3.3.4. Referentieadres

De Raad benadrukt nogmaals het nut van het referentieadres om bepaalde sociale rechten terug te winnen. Het vormt dus een eerste stap in de richting van burgerschap. Tussen de verschillende instanties die het referentieadres toekennen, moeten geharmoniseerde praktijken worden ontwikkeld om de toekenningsvoorwaarden tussen deze instanties te harmoniseren en om een gegevensuitwisseling toe te laten³⁶.

2.3.4. HEFBOOM "AANKOOPONDERSTEUNING"

De Raad is ook van mening dat de aankoopondersteunende mechanismen voor mensen met een laag inkomen verder moeten worden bevorderd, zoals het Woningfonds en andere sociale kredietmaatschappijen die hypothecaire leningen verstrekken aan huishoudens met bescheiden inkomens, of de "Community land trust"³⁷ die woningen bouwt voor Brusselse gezinnen met lage inkomens en waar de bewoners eigenaars worden van het gebouw, maar niet van de grond. Zo stelt **de Raad** een zeker onevenwichtigheid vast in het gewestelijk huisvestingsbeleid tussen het deel van de begrotingen dat (via Citydev) aan de aankoop van gemiddelde woningen wordt besteed en het deel dat aan de aankoop van bescheiden woningen wordt besteed. Hij vraagt dat aan deze onevenwichtigheid zou worden verholpen door de door het Gewest erkende sociale kredietmaatschappijen meer steun te verlenen.

36 A-2018-041-ESR: advies betreffende het Tweejaarlijks verslag 2016-2017 over Armoede, Bestaansonzekerheid, Sociale uitsluiting en Ongelijke toegang tot de rechten.

37 <https://www.foundationfuturegenerations.org/nl/portal/initiatives/community-land-trust-brussels>: Community Land Trust Brussel (CLTB) beschouwt grond als een gemeenschappelijk goed. Daarom creëert het blijvend betaalbare koopwoningen op gemeenschapsgrond voor en met Brusselse gezinnen met een laag inkomen. Concreet koopt de vzw met subsidies van het Brussels Gewest enkele woningen, CLTB blijft eigenaar van de grond terwijl de bewoners, eigenaar worden van de woning. Op die manier worden woningen betaalbaar voor mensen met een laag inkomen en dit voor altijd, zonder dat nieuwe subsidies nodig zijn. Zo weet CLTB op participatieve wijze de vicieuze cirkel van armoede te doorbreken.

3. UITHUISZETTINGEN. BETER VOORKOMEN DAN GENEZEN

BBROW – BRUSSELSE BOND VOOR HET RECHT OP WONEN

AUTEUR

Anne BAUWELINCKX

BBRoW – Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Henegouwenkaai 29
1080 Brussel

www.rbdh-bbrow.be

De uithuiszettingen zijn een ernstige aantasting van het recht op wonen. Voor de huurder is het een ernstige schok en een bedreiging om op straat terecht te komen. Honderden Brusselse gezinnen worden ieder jaar uit hun woning gezet. Uit de ervaringen van een gerechtsdeurwaarder is een sterke evolutie merkbaar: *“10 jaar geleden was sprake van 2 à 3 uithuiszettingen per maand, vandaag zijn dat er 2 à 3 per week!”*³⁸ En dat ondanks de wet op humanisering van de uithuiszettingen van bijna 20 jaar geleden die de bedoeling had om uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen door het OCMW van in het begin van de procedure te betrekken. Dat doel lijkt mislukt. Gezinnen worden niet altijd geholpen, mogelijkheden en oplossingen worden verwaarloosd.

Achter het begrip “uithuiszetting” gaan twee verschillende gereguleerde procedures schuil: de administratieve uithuiszetting en de gerechtelijke uithuiszetting. Daarnaast zijn er ook eigenaar-verhuurders die niet terugschrikken voor een feitelijke, niet-wettelijke uithuiszetting. In deze tekst leggen we de focus op de gerechtelijke uithuiszetting.

Het initiatief tot een gerechtelijke uithuiszetting ligt bij de verhuurder die aan de vrederechter vraagt om een huurder te mogen uitdrijven, meestal omwille van huurachterstal³⁹ of huurders die weigeren de huur te betalen omwille van de slechte staat van de woning. De Kamer van Gerechtsdeurwaarders van Brussel raamt het aantal uithuiszettingen in 2017 op 584 (tegenover 487 in 2106).⁴⁰

38 Quentin DEBRAY, gerechtsdeurwaarder.

39 Andere redenen voor een verhuurder om de uithuiszetting te vragen zijn onder andere onaangepast gebruik van de woning of het niet respecteren van een gegeven opzeg door de verhuurder.

40 Meer cijfers vindt u in: BBRoW, Uithuiszettingen: beter voorkomen dan genezen, februari 2018. Online: <https://medium.com/@infobbrow/uithuiszettingen-e6899810773>

3.1. DE BETROKKENHEID VAN HET OCMW

Voor de humanisering bij uithuiszettingen werd vooral op het OCMW gerekend om de huurders/bewoners bij te staan. Daarom ook wordt het OCMW verwittigd van alle verzoeken bij de vrederechter die mogelijk tot uithuiszetting van de bewoners kunnen leiden: honderden zaken die niet altijd uitmonden in een vonnis tot uithuiszetting. Daarom is het voor een OCMW onbegonnen zaak om proactief op te treden naar alle betrokken huurders.

Maar wanneer er dan een vonnis met uithuiszetting wordt uitgesproken, dan wordt het OCMW niet systematisch geïnformeerd. Enkel de vonnissen die betrekking hebben op de huurovereenkomsten van gemeen recht worden via de gerechtsdeurwaarder aan het OCMW ter informatie bezorgd, en dus niet de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats.

De uitbreiding van de informatieplicht tot alle vonnissen met uithuiszetting zou het OCMW toelaten om in te grijpen bij de meest kritieke situaties.

Wat doet een OCMW met al die kopieën van verzoekschriften? De meeste sturen op hun beurt een brief naar de betrokken huurders/bewoners met een uitnodiging tot gesprek. Sommigen gaan hier op in, anderen (nog) niet. Op dat moment er is nog tijd om te onderhandelen met de eigenaar over aflossingsplannen, het OCMW kan een deel van de schuld voorschieten of doorverwijzen naar bemiddelaars, verenigingen,...

Twee Brusselse OCMW's, die van St Gillis en Brussel-Stad, hebben beroep gedaan op financiële middelen van de gemeenschappelijke gemeenschapscommissie **om een dienst op te richten specifiek gericht op het voorkomen van uithuiszettingen, met bemoedigende resultaten.** Het OCMW van Brussel-Stad heeft in 2010 op 810 dossiers via bemiddeling of herhuisvesting een oplossing kunnen vinden voor 113 gezinnen.

Wanneer een uithuiszetting onvermijdelijk is geworden, lijkt het logisch en belangrijk dat ook het OCMW aanwezig is, en niet alleen de gerechtsdeurwaarder, slotenmaker, politie en verhuisfirma. Ondanks de wet op humanisering is dat zelden het geval. Het OCMW wordt niet geïnformeerd over de plaats en datum van uithuiszetting, omdat de wet dat niet voorziet. In de praktijk nemen sommige deurwaarders die rol wel op. Een belangrijke uitzondering: in St-Gillis heeft het OCMW een overeenkomst met de politie zodat het toch op de hoogte is van de datum van uithuiszetting en de huurders alsnog kan contacteren mocht dat nog niet gebeurd zijn.

Het strafwetboek zou moeten worden aangepast zodat het OCMW wordt geïnformeerd over de geplande uithuiszettingen. In afwachting moeten OCMW's, politie en gemeentelijke diensten in de praktijk ervoor zorgen dat het OCMW op de hoogte is en aanwezig is bij uithuiszettingen.

3.2. VEROORDELINGEN BIJ VERSTEK

Een keer op twee komt een huurder niet opdagen tijdens de zitting. Die vaststelling van de vrederechter van Molenbeek, wordt overal bevestigd met als belangrijkste redenen: huurders die tot het allerlaatste wachten om te reageren; huurders die niets positiefs verwachten van de zitting en ervan uitgaan dat justitie toch de kant kiest van de verhuurder; aangetekende brieven die niet worden afgehaald; een juridische taal die niet begrepen wordt,... Huurders blijven dus dikwijls afwezig.

Sommige verenigingen en OCMW's stellen juridische eerstelijnsdiensten voor⁴¹. Ze zijn niet talrijk, maar toch essentieel om de juridische procedures uit te leggen aan huurders. De recente hervorming van het pro-deo-systeem en de nieuwe financiële voorwaarden, dreigt de laagste inkomens nog verder van justitie te drijven.

De toegang tot justitie moet worden verzekerd voor iedereen. Meer sensibilisering naar de kansarme huurders om de zitting van de vrederechter bij te wonen is belangrijk.

3.3. DE UITHUISZETTING MOET WORDEN VERMEDEN, TEN ALLEN PRIJZE!

Welke oplossing bestaat er nog in extremis om de uithuiszetting te vermijden? De meest efficiënte is de aflossing van de schuld. Sommige OCMW's doen dat, maar zeker niet alle OCMW's. Verenigingen hebben de middelen niet om de achterstallen op zich te nemen.

Nochtans hebben de uithuiszettingen een kostprijs, zowel voor verhuurder, huurder maar ook voor de maatschappij⁴². Een kost die veel hoger is dan de huurachterstal die zelden meer bedraagt dan 2 à 3 maand huur⁴³.

41 De Commission d'aide juridique, de OCMW's van Brussel en Ukkel en de verenigingen: service droit des jeunes, l'atelier des droits sociaux, l'espace social télé service organiseren juridische permanenties. Lijst van alle organisatie is beschikbaar via: <http://www.aidejuridiquebruxelles.be/index.php/ou-obtenir-une-aide-juridique-de-premiere-ligne>

42 Door gebrek aan een plaats in een onthaalhuis, transitwoning brengen sommige gezinnen de nacht door in noodopvang of hotel, op kosten van het OCMW.

43 Op basis van onze interviews en bevestigd door IWEPS. Voyez: IWEPS, Les expulsions domiciliaires en Wallonie: Premier état des lieux, januari 2015.

Een gewestelijk fonds zou de huurachterstal op zich kunnen nemen⁴⁴, om zo de huurder te behoeden voor uithuiszetting, de verhuurder schadeloos te stellen en de herhuisvestingskosten te voorkomen.

We zien hierin meerdere voordelen:

- Een win-win model in het belang van de verhuurders die nu al een verzekering afsluiten tegen huurachterstal. Waarom die verzekeringspremies niet collectief innen in een publiek fonds?
- Een steunmaatregel die kan samengaan met budget-begeleiding van de huurder om nieuwe achterstallen te vermijden.
- Uniformiseren van de verschillende praktijken van de OCMW's.
- Een fonds dat op termijn kan opgaan in het recent gecreëerde BRUGAL-fonds⁴⁵, (tussenkomen bij de samenstelling van de huurwaarborg) om zo te evolueren naar een universeel fonds en kan geassocieerd worden aan maatregelen om huurschulden af te betalen. Het verband is evident omdat men vandaag weet dat bij het deblokken van de huurwaarborg in het voordeel van de verhuurder, dan is het in 90 % van de gevallen om wanbetalingen recht te zetten⁴⁶.

3.4. DE ILLEGALE UITHUISZETTINGEN

Sommige verhuurders doen geen moeite met de wettelijke procedure en gaan over tot feitelijke, fysieke uithuiszetting van hun ongewenste huurders: ze veranderen de sloten, zetten de meubels van de huurder op straat,... Hoewel ze daarbij misdrijven begaan: huisvredebreuk, inbraak, vernieling, bedreigingen,... Is het voor de huurder niet eenvoudig om dit te laten bestraffen omdat de politie vaak weigert hiervan een proces-verbaal op te stellen en de huurder naar de vrederechter verwijst. **We zeggen het nog eens: de politie moet de klachten van huurders hierover noteren en proces-verbaal opstellen van de feiten.**

Bovendien bestaat er vandaag geen enkele burgerlijke sanctie tegen onwettige uithuiszettingen, ook niet in de nieuwe Brusselse huurwet. De BBRoW pleit voor een schadevergoeding van 18 maand huur te betalen door iedere verhuurder die zijn huurder onwettig uitdrijft.

44 Een gelijkaardig voorstel werd tijdens een colloquium in 2010. N. BERNARD, "Les expulsions de logement, entre lois et pratiques", in: Les expulsions de logement, la Charte, Bruxelles, 2011.

45 Meer info: BBRoW: De huurwaarborg: een kleine revolutie" <https://medium.com/bbrow/de-huurwaarborg-een-kleine-revolutie-6884b00dfbe>

46 Deze grootorde wordt voorgesteld in een Waalse studie: Lebrun, Robin, Une appréhension de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative, Rapport du CEHD, 2017.

3.5. HET IS WEL DEGELIJK DE PREVENTIE DIE FUNDAMENTEEL IS!

Onze verschillende gesprekspartners zijn unaniem: initiatieven die de uithuiszettingen willen voorkomen zijn veel fundamenteler – en goedkoper – dan de bric-à-brac oplossingen op het einde van het verhaal. Zelfs de symbolisch winterstop op uithuiszettingen⁴⁷ is minder geslaagd dan de begeleiding die het huurconflict beëindigt en erger voorkomt. Een verbod op uithuiszettingen gedurende 3 maand in de winter verplaats het probleem tijdelijk, zeker wanneer er geen herhuisvesting wordt gevonden, en is zelfs niet zonder risico: verhuurders zullen nog strenger worden bij de selectie van hun kandidaten of het aantal onwettige uithuiszetting kan nog toenemen.

De verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting en de diensten voor thuisbegeleiding ontwikkelen tal van initiatieven om kansarme huurders in hun woning te laten blijven wonen. Dat werk moet beter worden gesteund.

47 Een maatregel die al het onderwerp was van verschillende wetsvoorstellen, maar die nooit voorbij de Raad van State is geraakt en waar geen politieke unanimitéit over bestaat.

4. DE ROL VAN DE OCMW'S IN DE PROCEDURE VAN UITHUISZETTING

FEDERATIE VAN DE BRUSSELSE OCMW'S.

AUTEURS

Jean SPINETTE

Catherine RUELLE

Federatie van Brusselse OCMW's – Brulocalis

Aarlenstraat 53 bus 4

1040 Brussel

<https://www.avcb-vsgeb.be/nl/federatie-van-brusselse-ocmws/afdeling-ocmw.html>

4.1. INLEIDING

De uithuiszettingen, om welke reden dan ook, zijn altijd heel traumatisch voor de bewoners en schenden een fundamenteel recht, met name het recht op huisvesting. Geen huisvesting hebben is immers een van de belangrijkste kenmerken van de kwetsbaarheid van een persoon. Daarom is het noodzakelijk om op structurele wijze te werken aan de oorzaken die kunnen leiden tot een uithuiszetting, en aan de gerechtelijke beslissing die een uithuiszetting oplegt.

Sinds de wet van 30 november 1998 moeten de OCMW's een rol spelen bij de humanisering van de uithuiszettingen. Het is voorzien dat zij op de hoogte gebracht worden van elke indiening van een verzoek tot uithuiszetting, zodat zij zo adequaat mogelijk hulp kunnen verlenen⁴⁸. Deze hulp kan in alle gevallen verleend worden voorafgaand aan de gerechtelijke procedure, want in het kader van hun wettelijke opdracht verrichten de OCMW's ook preventief werk, en één van de belangrijkste uitdagingen is ervoor te zorgen dat de meest kwetsbare mensen in hun woning kunnen blijven wonen. Hoe de mensen waarschuwen voor teveel schulden en voor het niet betalen van huur? Hoe hen informeren over hun rechten en plichten? Hoe handelen als bemiddelaar tussen huurders en eigenaars? Hoe iemand een nieuwe huisvesting geven na een uithuiszetting?

Dit artikel zal de verschillende maatregelen vaststellen die gegarandeerd worden door de OCMW's in hun hoedanigheid van preventie-actor met het oog op de gerechtelijke procedure vanaf het indienen van het verzoek tot de daadwerkelijke uithuiszetting. Hoe groot is de manoeuvreerruimte van de OCMW's om te slagen in hun opdracht met het oog op de wet op de humanisering van de uithuiszettingen? Zijn de maatregelen die genomen

worden voldoende? Hoe kunnen we verder gaan? Enkele aanbevelingen om de analyse af te sluiten.

4.2. VERSCHILLENDE SOORTEN UITHUISZETTINGEN

In eerste instantie willen we preciseren dat wanneer de rol van de OCMW's wordt aangehaald in de uithuiszettingsprocedures, dat vaak het geval is bij **gerechtelijke uithuiszettingen**, waartoe wordt beslist door een vrederechter op vraag van de verhuurder. Want het is hoofdzakelijk in dat geval dat het OCMW nu eens een preventieve en dan weer een begeleidende rol kan spelen wanneer de uithuiszetting daadwerkelijk doorgaat. Het artikel zal zich dus richten op dit soort uithuiszetting.

Maar de algemene term van de uithuiszettingen verwijst naar verschillende types uithuiszettingen waar telkens een andere realiteit achter schuilt. We dienen ze te vermelden, ook al is de rol van het OCMW voor deze types minder doorslaggevend, hetzij door gebrek aan informatie, hetzij omdat er in geen enkele sociale maatregel voorzien wordt door de wetgeving (en er zodoende geen enkel middel toegekend wordt aan de OCMW's).

De **administratieve uithuiszetting** wordt bevolen door de burgemeester indien de woning niet voldoet aan de normen inzake gezondheid en als onbewoonbaar wordt beschouwd. Er moeten oplossingen gevonden worden om de mensen die uit hun huis werden gezet een nieuwe huisvesting te bieden en in dat geval kan het OCMW een begeleidende rol spelen om op zoek te gaan naar een nieuwe huisvesting.

Twee soorten uithuiszettingen worden in aanmerking genomen door de wet. **De wilde en illegale uithuiszetting** waarvoor de OCMW's heel weinig manoeuvreerruimte hebben, want zo'n uithuiszetting is per definitie niet voorspelbaar. Verschillende factoren beperken trouwens elke tussenkomst, zelfs achteraf: de weigering

48 Art. 1344ter, §5 van het Gerechtelijk Wetboek.

van politiediensten om de klachten te registreren (zij zouden dat kunnen doen op basis van huisvredebreuk) of het ontbreken van elke burgerlijke sanctie tegen verhuurders.

We dienen hier ook het specifieke geval te vermelden van **de uithuiszetting van krakers**. Sinds 2017 is het illegaal bewonen van een woning een delict geworden, dat strafrechtelijk kan gesanctioneerd worden. Het betreft de anti-kraakwet van 5 oktober 2017 die stipuleert dat de Procureur des Konings zonder voorafgaand vonnis en op eenvoudig verzoek van een vastgoedeigenaar een uithuiszetting kan bevelen binnen 8 dagen met boete en gevangenisstraf. Een procedure die een minimum aan rechten voor de bewoners en een sociale begeleiding garandeert zou wettelijk moeten voorzien worden voor de meest kwetsbare mensen.

4.3. DE ROL VAN DE OCMW'S IN DE GERECHTELIJKE UITHUISZETTINGSPROCEDURES

Sinds de wet op de humanisering van de uithuiszettingen van 1998, zijn de griffies van de Vrederechtbanken verplicht om de verzoeken tot uithuiszetting mee te delen aan de betrokken OCMW's. De OCMW's zijn dan verplicht om hun hulp aan te bieden om de huurder te begeleiden bij al zijn stappen.

4.3.1. DE PREVENTIEVE ROL VAN DE OCMW'S – HOE DE UITHUISZETTING VERMIJDEN?

4.3.1.1. Het vermijden van een te grote schuldenlast: budgettaire begeleiding en bemiddeling

De voornaamste oorzaak van uithuiszettingen houdt vaak verband met **het niet betalen van de huishuur**, wat vaak een gevolg is van een wanverhouding tussen het huurbedrag en de lasten en de lage inkomens van de huurders. In de gemeente Sint-Gillis, bijvoorbeeld, werden er tussen 01/01/2017 en 31/12/2017, 336 verzoeken of dagvaardingen behandeld door de OCMW's waarvan 270 te wijten waren aan achterstallige huur en/of lasten⁴⁹. Aangezien het OCMW een van de eerste interveniënten is voor het betalen van de schulden, lijkt het OCMW ook een eerstelijns actor inzake preventie in de verschillende fasen van de uithuiszettingsprocedure, en zelf voor daarvan sprake is.

Eerst met de **algemene sociale dienst** die bepaalt of een noodinterventie mogelijk is door middel van een grondige analyse van het budget, door te kijken of het leefloon en het huurbedrag in overeenstemming zijn (met mogelijke opsplitsing van het leefloon)⁵⁰, door te kijken naar de verschillende bestaande uitkeringen en door naar de bevoegde instanties door te verwijzen in geval er een conflict is betreffende het huurbedrag dat geëist wordt.

De onderzoekers Nicolas Bernard en Laurent Lemaire stellen dat een preventieve tussenkomst voor het betalen van de achterstallige huur door een OCMW (door middel van een opvolging en voorwaarden die gekoppeld worden aan het toekennen van hulp om het ontnemen van elke verantwoordelijkheid van de persoon te vermijden) uiteindelijk minder duur zal zijn voor de gemeenschap dan dat een uithuiszetting, een verhuizing en zelfs een tijdelijke huisvesting in een hotel of een transitwoning zouden kosten⁵¹. Bovendien zitten de OCMW's in een positie om te onderhandelen met de verhuurders over een achterstallige betaling van huur. Om uithuiszettingsprocedures te vermijden die lang en duur kunnen zijn, verkiezen sommigen van hen om over de schuld te onderhandelen met een sociale dienst. Het OCMW treedt dan op als bemiddelaar tussen de eigenaar en de huurder en kan helpen om de vertrouwensband te herstellen die geschonden kan zijn door het niet betalen van de huur.

Een ander interventieluik van het OCMW is **de schuldbemiddelingsdienst** die kan onderhandelen over de aanzuiveringsplannen voor mensen die in een moeilijke financiële situatie zitten of zelfs in een situatie van insolventie. Er is ook begeleiding voorzien om de bedragen te controleren die geëist worden door de schuldeisers en om de mensen te helpen om de juiste prioriteiten te stellen voor de betalingen. De schuldbemiddelingsdienst kan samenwerken met een huisvestingsdienst of kan rechtstreeks informatie verstrekken over de verschillende mogelijkheden qua uitkeringen voor een nieuwe huisvesting en huur. Er dient echter op gewezen dat huurtoeslagen momenteel weinig toegankelijk zijn omwille van de strikte toekenningsvoorwaarden.

Ten slotte beschikken bepaalde OCMW's over een eigen dienst die specifieke aandacht besteedt aan de opvolging van de uithuiszettingsprocedures. Dit is het geval in Sint-Gillis en Brussel-Hoofdstad waar er een **dienst Begeleid Wonen** is, waarvan de rol en de opdrachten beschreven worden in artikel 2 van de ordonnantie van 7 november 2002 van de GGC betreffende Centra en diensten voor bijstand aan personen. Een van de opdrachten van de dienst Begeleid Wonen bestaat erin om de mensen die geconfronteerd worden met een uithuiszetting te helpen

⁴⁹ Activiteitenrapport 2017 van de Sociale Dienst – Departement Preventie Volwassenen van het OCMW van Sint-Gillis.

⁵⁰ De uitsplitsing van het leefloon voor het betalen van de huishuur is op elk ogenblik herroepbaar op vraag van de persoon. Het OCMW moet niettemin de eigenaar inlichten, overeenkomstig de regels van het beroepsgeheim, over de opschorting van de uitsplitsing.

⁵¹ N. BERNARD EN L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, in "Les Dossiers du Journal des tribunaux", Editions Larcier, 2010, p. 77

om hun budget beter te beheren door op zoek te gaan naar een correct evenwicht tussen inkomsten en uitgaven. Het OCMW van Sint-Gillis opteerde bijvoorbeeld voor het openen van een beheerrekening, die gezamenlijk wordt beheerd door Begeleid Wonen en de begeleide persoon. Begeleid Wonen doet voor de persoon de betalingen die voorrang hebben en wat nog beschikbaar is wordt gestort op een andere rekening. De bedoeling bestaat erin om de financiële situatie stabiel te maken en een aanvaardbare levensstandaard te behouden. De bedoeling van deze rekening is niet om zich in de plaats te stellen van de persoon: alles wordt in het werk gesteld opdat de persoon geleidelijk bepaalde betalingen opnieuw in eigen handen zou kunnen nemen en hij op termijn opnieuw financieel zelfstandig zou kunnen worden.

Deze dienst, die tot vandaag wordt aangeboden door twee OCMW's, zou veralgemeend kunnen worden, en dat hopen wij, voor alle Brusselse OCMW's door het principe van de thuisbegeleiding te bekrachtigen via een ordonnantie: Artikel 19.4 van de **ordonnantie betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen van 14 juni 2018**⁵² preciseert dat een preventiedienst tegen huisuitzetting zal gegarandeerd worden indien de organisatie van de noodhulp- en inschakelingsstructuren voor daklozen een OCMW is.

4.3.1.2. Vermijden van veroordelingen bij verstek: de huurders beter informeren

In de praktijk is het zo dat indien het verzoek tot uithuiszetting terechtkomt bij de OCMW's, de tussenkomst zich vaak beperkt tot het versturen van een brief, waar slechts weinig op gereageerd wordt door de huurders. Een groot deel van hen leest zijn post niet om verschillende redenen (taalbarrière, brief kwijt, opeenhoping van brieven...), en anderen durven de instelling niet binnen te stappen. In de meeste gevallen dienen de huurders zich laat aan, zelfs tot de avond voor de uithuiszetting. Het OCMW kan dan de huurders zo goed mogelijk psychologisch begeleiden op het ogenblik van de uithuiszetting.

Het feit dat men **geen beroep doet op het recht**, het zogenaamde **“non take up”**, is een belangrijke parameter die moet bekeken worden met het oog op de uithuiszettingsprocedures, en in dit kader kunnen de OCMW's een rol spelen. Hoe zo goed mogelijk de personen informeren binnen een termijn die hen de mogelijkheid zou bieden om de uithuiszetting te vermijden? Hoe kunnen we hen doorsturen naar de juiste diensten? Hoe kunnen we hen overtuigen om naar de vastgelegde zittingen te gaan om hun rechten te laten gelden? De meeste veroordelingen tot uithuiszetting worden bij verstek uitgesproken. Dit kan worden verklaard door het feit dat de mensen niet ingelicht worden over hun rechten, of omdat

ze bang zijn om naar het Vrederecht te gaan. In dit geval zijn de beslissingen voor uithuiszettingen onvermijdelijk sinds de Potpourri-wet artikel 806 van het gerechtelijk wetboek heeft gewijzigd, waardoor de vrederechter nu gedwongen is om de eis van de verhuurder in te willigen tenzij die strijdig is met de openbare orde.

Het zou interessant zijn te overwegen om de OCMW's in dit kader proactief te laten werken. Bijvoorbeeld door hen de mogelijkheid te bieden een huisbezoek te doen bij die mensen om hen aan te moedigen om de hulp van het OCMW te aanvaarden. Er moet een evenwicht gevonden worden tussen de autonomie van de personen, het respecteren van hun keuzes en de opdracht van het OCMW om iedereen de mogelijkheid te bieden om *een leven te leiden dat in overeenstemming is met de menselijke waardigheid*, zoals gedefinieerd in het eerste artikel van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's.

Concreet is het zo dat indien de huurders zich wenden tot de OCMW's, de huisvestingsdienst of de dienst Begeleid Wonen **voor duidelijke informatie zorgt**, ofwel via gezamenlijke informatiesessies over de rechten en plichten van de huurders, ofwel via een individueel gesprek die de huurder zal helpen om beslissingen te nemen met kennis van zaken, in het bijzonder betreffende de gerechtelijke procedures en hun gevolgen. De huurder moet bijvoorbeeld weten dat hij door het niet betalen van zijn huur, ook al heeft hij een goede reden, in gebreke blijft en het risico loopt dat het contract wordt ontbonden. Het is belangrijk om zo iemand op te volgen die in een zwakke positie staat tegenover een eigenaar die vaak weinig scrupuleus is en als winnaar uit de situatie zal komen, omdat zijn huurder het recht niet kent⁵³. De huisvestingsdienst is ook een bron van informatie **voor alle mogelijke vormen van hulp** in het bijzonder op regionaal niveau (huurtoelage en herhuisvestingstoelage), en bijkomende financieringsmiddelen voor het betalen van de huur.

Op basis van artikel 1344^{quater} van het gerechtelijk wetboek, ingevoerd door de wet van 30 november 1998, kan de vrederechter de officiële termijn van 1 maand die voorzien is voor de uitzetting beperken of verlengen naargelang de omstandigheden. Op vraag van de huurder kan de termijn verlengd worden. Bijvoorbeeld omdat hij meer tijd vraagt voor een nieuwe huisvesting in omstandigheden die voldoen, rekening houdend met de financiële middelen en de noden van het gezin, in het bijzonder tijdens de winter. In dit laatste geval bepaalt de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen en overeenkomstig de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd.

52 Ordonnantie van 14 juni 2018 betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen: www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=2018061404

53 Het betreft een geval dat men vaak aantreft en waarbij huurders, die denken dat ze in hun recht zijn, weigeren om de huur te betalen voor een onbewoonbare woning.

De huisvestingsdienst van het OCMW kan een preventieve rol spelen door aan de verhuurder, met instemming van de betrokkene, een verslag te bezorgen met daarin een met redenen omkleed overzicht van de problemen van de huurder om snel een nieuwe huisvesting te bekomen. Ook de **begeleiding voor het vredegerrecht** door een professional van de sociale dienst lijkt ons alsmear belangrijker aangezien het moeilijk is om een advocaat te krijgen bij het Bureau voor Juridische Bijstand. Die begeleiding moet de persoon geruststellen en zal, in bepaalde gevallen, een billijker proces mogelijk maken.

4.3.2. DE BEGELEIDENDE ROL VAN DE OCMW'S – WANNEER DE UITHUISZETTING EFFECTIEF IS

Zoals de wetgeving er nu uitziet, wordt het OCMW niet op de hoogte gebracht van het vonnis dat wordt geveld inzake uithuiszetting. Artikel 1444 sexies bepaalt immers dat het OCMW een kopie ontvangt van de betekening van het vonnis voor huurovereenkomsten van gemeen recht maar niet voor de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaats – die het vaakst voorkomen. Deze maatregel maakt het niet alleen onmogelijk om aan preventie te doen bij mensen die dit echt nodig hebben (met uitzondering van studentenverblijven), maar overstelpt de OCMW's bovendien met informatie die ze niet altijd kunnen verwerken bij gebrek aan middelen. Het zou dus logischer zijn dat het OCMW **eerst geïnformeerd wordt over het vonnis tot uithuiszetting betreffende de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats**, want het zijn die mensen die riskeren op straat te belanden.

In Sint-Gillis zijn er akkoorden met bepaalde gerechtsdeurwaarders die ervoor zorgen dat er vonnisbetekeningen kunnen verstuurd worden buiten elke wettelijke verplichting. Deze communicatie blijkt meer gericht en daarom ook efficiënter. Ingevolge een akkoord dat in dezelfde gemeente werd afgesloten met de Politiezone Zuid wordt de dienst Begeleid Wonen systematisch op de hoogte gebracht van daadwerkelijke uithuiszettingen. De termijn van 5 dagen laat een interventie toe om de uithuiszetting te vermijden, met name door een dringende herhuisvesting in een hotel of een transitwoning. Zodra een oplossing van dit type wordt aangeboden aan de huurder, wordt contact opgenomen met de gerechtsdeurwaarder voor een opschorting van de procedure door middel van een verhuizing vóór de voorziene datum. Naast de tijdelijke herhuisvesting die aan de huurder gegarandeerd wordt, biedt deze tussenkomst van het OCMW ook de mogelijkheid om het trauma te vermijden van een uithuiszetting en de inherente kosten.

4.4. BESLUIT

De wet van 1998 inzake de humanisering van de uithuiszettingen en de rol die wordt toegekend aan de

OCMW's hebben ons bewust gemaakt van de omvang van het fenomeen van de uithuiszettingen om de eerste instrumenten te kunnen aanreiken voor een sociale begeleiding die tot dan toe onbestaande was.

We moeten wel vaststellen dat de wil van de wetgever tot op vandaag nog maar weinig ingewilligd werd, aangezien de instrumenten er niet voor hebben gezorgd dat de uithuiszettingen gevoelig daalden, noch dat ze humaner werden. Vanuit dit standpunt is een zowel kwantitatieve als kwalitatieve evaluatie van de uithuiszettingen en de begeleiding door de OCMW's een belangrijke stap in de evolutie van de praktijken.

De aanzienlijke verzwakking van een heel deel van de bevolking dat het moeilijk heeft om zijn huur te betalen en het in aanmerking nemen van nieuwe vormen van preciaire bewoning door de overheidsinstanties, maken dat we op preventief vlak een tandje moeten bijsteken bij die mensen die met uithuiszetting bedreigd worden.

Zo lijkt het ons relevant dat de communicatie aangaande de processtukken voor het OCMW voorzien door het gerechtelijk wetboek niet alleen de verzoekschriften en dagvaardingen voor het gerecht bevat, maar ook de betekeningen van alle vonnissen die tot een uithuiszetting bevelen.

Er zou ook een algemeen ontwerpakkoord over een communicatie moeten kunnen afgesloten worden tussen de OCMW's en de verschillende politiezones, minstens 48 uur voor elke daadwerkelijke uithuiszetting.

Deze informatie zou de OCMW's de mogelijkheid moeten bieden om preventief te kunnen handelen voor elke procedure, maar ook voor de daadwerkelijke uithuiszetting, bijvoorbeeld door de huurders te begeleiden in hun zoektocht naar een voorlopige herhuisvestingsoplossing.

In dit opzicht opent de volledig **nieuwe ordonnantie inzake de dringende hulp voor en de inschakeling van daklozen** interessante perspectieven voor de OCMW's inzake **thuisbegeleiding**, met name door een preventiedienst tegen uithuiszetting. Het zal aan de OCMW's toekomen om hun diensten te organiseren met het oog op een zo efficiënt mogelijke begeleiding.

Maar deze diensten zullen pas echt kunnen handelen indien men hen daar de middelen toe geeft: het tekort aan woningen, zelfs aan transitwoningen, vormt een onbetwistbare rem, waaraan zelfs de beste sociale hulpverleners niets kunnen doen... En ondertussen blijft het handhaven van de huisvesting door voorafgaand preventief werk het beste wapen tegen de uithuiszetting. De toekomst zal ons leren of de OCMW's in staat zullen zijn deze preventieve rol waar te maken, terwijl ze al zovele malen aangezocht worden om in te grijpen in dringende situaties, maar dat is nu eenmaal de eeuwige slang die in zijn staart bijt...

5. DE DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGS-INSPECTIE EN "ERBARMELIJKE HUISVESTING" IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BRUSSEL HUISVESTING. DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE (DGHI)

AUTEUR

Frédéric DEGIVES, directeur
Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB)
Brussel Huisvesting
Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)

CCN Noordstation
Vooruitgangstraat 80
1050 Brussel

www.huisvesting.brussels

5.1. VASTSTELLINGEN DOOR DE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE

Sinds het begin van haar werkzaamheden op 1 juli 2004⁵⁴ wordt de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) dagelijks geconfronteerd met de "erbarmelijke huisvesting" die teveel Brusselaars aan den lijve ondervinden. Zoals we verder zullen zien, beslaan de door de DGHI gecontroleerde woningen niet de volledige Brusselse huurmarkt, maar de vaststellingen van deze dienst getuigen toch wel van een grote voorraad huurwoningen in slechte tot zeer slechte staat. In ons gewest blijft een hardnekkige kern van woningen bestaan die niet in orde zijn, of in sommige gevallen zelfs haaks staan op begrippen als waardig wonen en menselijke waardigheid.

5.1.1. EEN VERWRONGEN BEELD VAN DE BRUSSELSE HUURMARKT

Van juli 2004 tot eind 2017 heeft de DGHI de staat van 8.255 woningen gecontroleerd, waaronder 6.490 na klachten en 1.056 in het kader van een aangevraagd conformiteitsattest. 709 woningen werden uit eigen beweging bezocht. De DGHI werkt overwegend op basis van klachten, vooral ingediend door huurders (86 % in 2017) die menen dat hun woning problemen geeft. De impact van de conformiteitsattesten is nooit anders dan gering geweest, zodat ze in 2013⁵⁵ werden afgeschaft. Sindsdien bezoekt de DGHI enkel woningen die volgens hun bewoners de normen niet naleven die gelden op

basis van de Brusselse Huisvestingscode. De steekproef is veelzeggend, maar geeft een vertekend beeld en is niet representatief. Uit de door de DGHI behandelde dossiers conclusies trekken die zouden gelden voor de volledige huurmarkt is dus onmogelijk.

Wat de perceptie van de staat van hun woning betreft, vindt volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen 2016 slechts 11 % van de huurders dat hun woning in slechte of zeer slechte staat verkeert; 64 % vindt dat hun woning in goede tot zeer goede staat verkeert⁵⁶.

Een kanttekening hierbij is nodig: dit is een subjectieve beoordeling vanwege huurders, die door de band genomen op dat vlak over geen enkele technische kennis beschikken. De zeer brede kloof tussen de inhoud van de klachten en van het inspectierapport van de DGHI na een onderzoek ter plaatse spreekt in dit verband boekdelen en is onrustwekkend. Een klacht kan op het eerste gezicht licht wegen, maar uiteindelijk leiden tot een bijzonder strenge vaststelling. Op een klacht die enkel gewag maakt van een vochtigheidsprobleem, kan bijvoorbeeld een zware ingebrekestelling of zelfs een onmiddellijk verhuurverbod volgen, wegens gevaarlijke elektriciteits- of gasinstallaties, waarvan de huurders zich niet bewust zijn. Wij denken dus dat de tevredenheidsgraadmeter die het observatiecentrum vermeldt de realiteit van de huurmarkt niet perfect weerspiegelt – deze is wellicht wat minder rooskleurig.

Het aantal klachten dat bij de DGHI wordt ingediend, blijft tamelijk stabiel, met een gemiddelde van 500 dossiers per jaar voor de voorbije vijf jaar. Dit getuigt van een belangrijk aantal huurders die menen dat ze "erbarmelijk gehuisvest" zijn.

5.1.2. GEBREKEN, MAAR WELKE?

Bij een woonstcontrole maakt de DGHI een volledige lijst op van de kleine, behoorlijke of ernstige tekortkomingen die worden vastgesteld op het vlak van de minimumnormen voor veiligheid, gezondheid en uitrusting.

De ernstige tekortkomingen zijn elk jaar opnieuw dezelfde. Ze hebben te maken met de niet-conformiteit van de installaties voor elektriciteit (15 %) en gas (13 %); dit laatste punt omvat de risico's van vergiftiging door koolstofmonoxide. Daarna komen de gebreken op het vlak van verlichting en verluchting (12 %) en vochtigheid (11 %);

⁵⁴ Inwerkingtredingsdatum van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

⁵⁵ Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

⁵⁶ Marie-Laurence De Keersmaecker, in samenwerking met Sonecom, Observatiecentrum van de huurprijzen. Enquête 2016, Brussel, BGHM, blz. 11.

beide problemen staan vaak met elkaar in verband. Tussen die twee groepen verwante gebreken staan dit jaar de stabiliteitsgebreken.

Er valt op te merken dat maar weinig tekortkomingen betrekking hebben op de oppervlakte van de woning (minder dan 1%). De normen zijn laag en vertrekken bovendien van de gezinssamenstelling op het ogenblik waarop de verhuring begint, niet op het ogenblik van het inspectiebezoek. De DGHI is dus duidelijk niet de juiste speler om de – reële – problemen aan te pakken m.b.t. overbevolking, die de levenskwaliteit van de bewoners ernstig kunnen verstoren. De normen zijn echt bodemnormen: als ze niet worden nageleefd, zijn de bestaande woonomstandigheden echt onwaardig en beneden alle peil.

We willen de lezers van dit verslag niet vervelen, maar de herhaling lijkt ons niet nodeloos: de huisvestingsnormen zijn zwart-witnormen, een woning is in orde of is niet in orde, een lichte of een ernstige inbreuk blijft dus altijd een inbreuk, maar stemt niet noodzakelijk overeen met erbarmelijke huisvesting. Een stopcontact dat zich niet minstens 15 cm boven vloerhoogte bevindt, vormt een inbreuk op de geldende wetgeving, ook al is het risico voor de huurders verwaarloosbaar. Een messchakelaar onder spanning, zonder beschermende kap en binnen handbereik is daarentegen levensbedreigend.

Bij hun huisbezoeken treft de DGHI zeer uiteenlopende gebreken aan, zowel wat de aard als wat de ernst ervan betreft. Sommige klachten leiden tot een ingebrekestelling die slechts aanpassingswerken van geringe omvang

betreffen, terwijl andere aanleiding zijn tot rampzalige vaststellingen die elke verbeelding tartten.

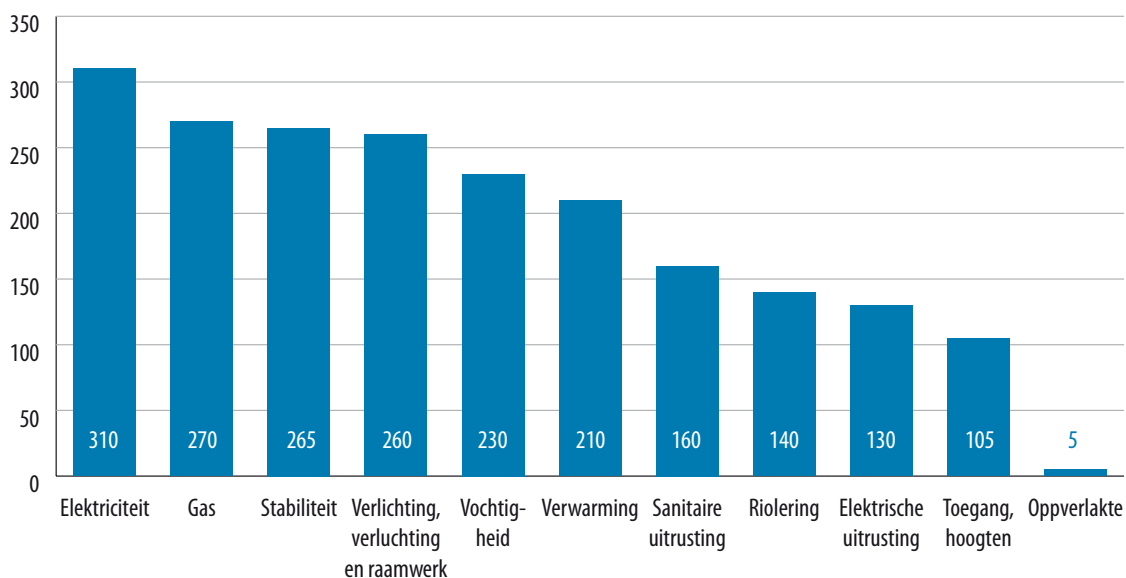
Een gasflesfornuis op een plat dak aangezien daarvoor in de woonst geen plaats is, een gasradiator bevoorrad met een tuinslang, stroomtoevoer via fijnaderige geleiders met onvoldoende doorsnede, vensterloze kelders met slechts een kelderraampje, die aangevreten zijn door opstijgend vocht, samenwoning met piepkleine kamers en gebrekkige, ontoereikende gemeenschappelijke uitrusting, zolderkamers met een onaanvaardbare kleine afstand tussen het plafond en de vloer,... er is maar weinig dat de DGHI nog niet heeft gezien. Voor de ergste, meest onwaardige gevallen denken we dat het woord "woning" niet kan worden gebruikt zonder de definitie geweld aan te doen.

5.1.3. DE HARDE KERN VAN DE ERBARMELIJKSTE WONINGEN: HET ONMIDDELLIJKE VERHUURVERBOD

Het aantal onmiddellijke verhuurverboden is een graadmeter voor de harde kern van de erbarmelijkste woningen. Ter herinnering: dit verbod kan enkel worden opgelegd als de vastgestelde inbreuken op het vlak van veiligheids- en gezondheidsnormen en inzake de uitrusting van een dergelijke aard zijn dat de veiligheid of gezondheid van de bewoners gevaar loopt.

Helaas wordt in de loop van de jaren vastgesteld dat dit soort beslissingen betrekkelijk constant blijft, met een gemiddelde van 96 onmiddellijke verboden tijdens de vijf

Figuur 5-1: Aantal en soort van tekortkomingen die worden vastgesteld door de DGHI met betrekking tot de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten, gegevens 2017



Bron: Activiteitenverslag DGHI 2017

voorbijge jaren. Er is dus een hardnekkige, harde kern van uiterst bedenkelijke woningen die ver verwijderd blijven van het begrip “behoorlijke huisvesting” waar iedereen volgens artikel 23 van de Grondwet recht op heeft.

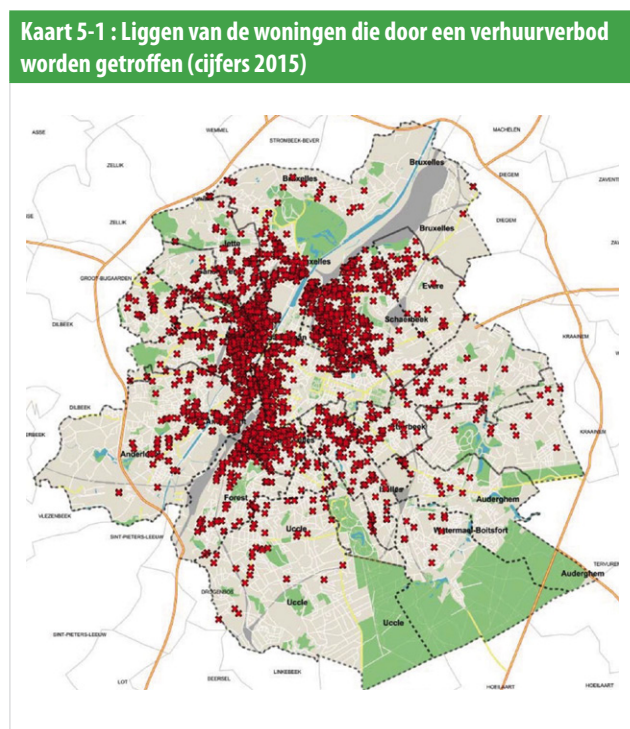
5.1.4. HET DEEL VAN DE IJSBERG ONDER DE WATERLIJN

Aangezien de DGHI hoofdzakelijk optreedt op basis van klachten van huurders, en met name huurders zonder verblijfsvergunning geen klacht indienen, kunnen we redelijkerwijs veronderstellen dat een deel van de wantoestanden voor de directie onder de radar blijft.

De zwaarste gevallen maakten we niet zelden mee in het kader van controles onder leiding van het parket, waarbij de DGHI enkel handelt als expert. Bij die acties waren we getuige van de praktijken van huisjesmelkers, als bedoeld in de artikelen 433decies tot 433quinquiesdecies in het Strafwetboek.

5.1.5. WAAR LIGGEN DE WONINGEN DIE DOOR EEN VERHUURVERBOD WORDEN GETROFFEN (CIJFERS 2015)?

Wie vertrouwd is met de sociaaleconomische achtergrond van Brussel zal niet vreemd opkijken bij de zones die rood kleuren omdat er veel verhuurverboden worden opgelegd. De samentrekking rond de kanaalzone, de zeshoek en een deel van de gemeenten van de eerste kroon, sluit nauw aan op alle beschikbare indicatoren over de achtergestelde wijken en bevolking.



5.1.6. EEN VERROTTE VOORRAAD HUURWONINGEN WAAR ECHTER VRAAG NAAR IS

Op de huurmarkt stellen we helaas vast dat er een aanbod is van woningen van povere tot zeer povere kwaliteit, maar daar mogen we niet zomaar uit afleiden dat dit aanbod gewoon op een vraag volgt, wat de aanhangers van de vrije, zelfcorrigerende markt daarover ook mogen denken. Natuurlijk wil geen enkele kandidaat-huurder een armzalige woonst huren; wie zich in Brussel tot dit ergste marktsegment wendt, doet dit noodgedwongen.

De kloof tussen de gevraagde huurprijs en de inkomsten van de Brusselaars vormt ongetwijfeld een eerste verklaring. Volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een appartement met één slaapkamer 624 euro tegen 600 euro als mediane huurprijs, en voor een appartement met twee slaapkamers gemiddeld 761 euro tegen 750 euro als mediane huurprijs⁵⁷. In dezelfde studie toont de onderzoekster aan dat Brusselaars met de laagste inkomens niet of nauwelijks toegang krijgen tot huurwoningen op de privémarkt. Als een huurbedrag lager dan 30 % van het gezinsbudget als criterium wordt gebruikt, heeft het tweede inkomenskwartiel toegang tot niets, bereikt het vijfde kwartiel slechts 8 % van het aanbod en moet men opklimmen tot het achtste kwartiel om boven 50 % uit te komen⁵⁸. In de praktijk schommelt het daadwerkelijke aandeel van de huur in het budget tussen 28 % voor een kinderloos koppel met twee inkomens en 57 % voor een alleenstaande die enkel een vervangingsinkomen heeft⁵⁹.

Deze analyse bevestigt de bevindingen van het Unia (het vroegere Interfederaal Centrum voor gelijke kansen) in zijn Diversiteitsbarometer Huisvesting⁶⁰. Deze barometer vermeldt dat het huurbedrag een beetje meer dan 50 % uitmaakt van de beschikbare inkomsten voor het eerste inkomenskwartiel, en een beetje minder dan 40 % voor het tweede kwartiel⁶¹. Het centrum benadrukt dat personen met ontoereikende inkomsten voor hun woonwens op de privémarkt uitkomen bij woningmarktsegmenten waarvan de kwaliteit minderwaardig is⁶².

Hoe men het ook bekijkt, de kloof die gaapt tussen inkomen en huurprijs is één van de verklaringen voor het feit dat mensen woningen in slechte tot zeer slechte staat huren, omdat die betaalbaar zijn. Het staat de lezer vrij te denken dat de huurprijzen te hoog liggen... of is het eerder dat tal van Brusselaars over een te laag inkomen beschikken?

57 De Keersmaecker, *op. cit.*, blz. 20.

58 De Keersmaecker, *op. cit.*, blz. 62.

59 De Keersmaecker, *op. cit.*, blz. 63.

60 Interfederaal Centrum voor gelijke kansen, *Diversiteitsbarometer Huisvesting*, Brussel, 2014.

61 Interfederaal Centrum voor gelijke kansen, *op. cit.*, blz. 149.

62 Interfederaal Centrum voor gelijke kansen, *op. cit.*, blz. 147-148.

Het tekort aan sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vormt waarschijnlijk een andere verklaring voor het feit dat personen met een laag inkomen een onderkomen van slechte kwaliteit zoeken op de privémarkt, waar de huurprijzen vaak – zij het niet altijd – aanzienlijk onder de marktprijs blijven⁶³.

Volgens het jaarverslag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) stonden 37.903 huishoudens⁶⁴ op 1 januari 2017 ingeschreven als aanvrager van een sociale woning. We moeten dit cijfer naast de Brusselse voorraad huurwoningen op 31 december 2016 leggen: 39.763 woningen, waarvan 36.177 verhuurde woningen en 2.415 woningen in renovatie of in afwachting van een renovatie⁶⁵. We kunnen daarnaast erop wijzen dat in 2016 slechts 1.913 woningen verhuurd zijn aan kandidaten op toewijzingslijsten, specifieke procedures niet te na gesproken⁶⁶. Aan dit tempo zou het haast twintig jaar duren vooraleer elke kandidaat op de wachtlijst een woning heeft... voor zover er geen enkele nieuwe inschrijving zou zijn.

Al deze cijfers samen tonen aan dat kandidaat-huurders over een waar engelengeduld moeten beschikken. Bij gebrek aan alternatief blijven ze achter in een vervallen, overbevolkte, maar betrekkelijk goedkope woning, en nemen ze wat ze kunnen krijgen, voor zover ze niet worden geweigerd en de huurprijs haalbaar blijft.

Een bijkomende mogelijke verklaring voor het huren van armzalige woningen is de discriminatie op de private huurmarkt. Deze praktijken worden door Unia, het voormalige Interfederaal Centrum voor gelijke kansen, in zijn diversiteitsbarometer aan het licht gebracht. Het centrum identificeert discriminatie op basis van de afkomst (niet op basis van het bedrag) inkomens, leeftijd, de gezinssamenstelling en de vermeende afkomst van kandidaat-huurders. Zonder karikaturaal te willen zijn: een alleenstaande moeder die enkel over een vervangingsinkomen beschikt en naar een exotisch klinkende achternaam luistert, beantwoordt perfect aan het slachtofferprofiel voor discriminatie, dreigt geen keuze te hebben en ten prooi te vallen aan kwaadwillige verhuurders. Naar ons aanvoelen lijken de door de sociale cel⁶⁷ van de DGHI behandelde dossiers deze hypothese te bevestigen.

Voor Unia is “De vaststelling dat in de private huursector heel wat woningen van slechte kwaliteit verhuurd

worden, [...] ook een gevolg van het ontbreken van een substantieel woningkwaliteitsbeleid. Op geen enkel moment heeft een Belgische overheid een structureel kwaliteitsbeleid met geconcretiseerde doelstellingen op poten gezet”⁶⁸.

5.1.7. WAT TE DOEN?

Sinds de inwerkingtreding van de Brusselse Huisvestingscode beschikt het gewest, met name door de oprichting van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, over een reeks instrumenten die volgens de enen de kwaliteit van de voorraad huurwoningen moeten opkrikken, maar voor anderen wantoestanden bij huisvesting moeten bestrijden.

Als de DGHI woningen aantreft die essentiële voorwaarden op het vlak van gezondheid, veiligheid en uitrusting volgens artikel 4 van de Code⁶⁹ niet naleven, mag en moet zij verschillende maatregelen nemen en sancties opleggen.

Als er geen gevaar noch haast mee gemoeid is, wordt formeel vastgesteld dat de woning niet in orde is, gevolgd door een ingebrekestelling, op basis waarvan werken moeten worden uitgevoerd om alle gebreken volgens de normen te verhelpen binnen een termijn van ten hoogste twaalf maanden. Na het verstrijken van deze termijn, die verlengbaar is, volgt altijd een tweede controlebezoek, om na te gaan of de werken zijn uitgevoerd. De woning wordt formeel in orde verklaard als de werken volledig en naar behoren zijn uitgevoerd. Als dit niet het geval is, wordt voor deze woning een verhuurverbod opgelegd. Sinds de regionalisering van de huurwetgeving kan dit rechtstreekse gevolgen hebben op de contractuele relatie tussen de huurder en de verhuurder, uiteraard met tussenkomst van de vrederechter.

Zoals we hierboven al hebben uitgelegd, kan de DGHI een onmiddellijk verhuurverbod opleggen als de vastgestelde tekortkomingen op korte termijn de gezondheid en de veiligheid van de huurders in het gedrang kunnen brengen. Uit dit verbod vloeien wel burgerrechtelijke gevolgen voort, maar het lost de problemen van de huurders, die bovendien elders moeten worden ondergebracht, niet op.

In de strijd tegen de ergste bouwvallen kan de DGHI ook administratieve boeten tussen 2.000 en 25.000 euro opleggen. Bij herhaling wordt het bedrag verdubbeld. De boeten worden pas definitief nadat de betrokken verhuurder werd gehoord. Dit is het moment bij uitstek om hem te wijzen op zijn verantwoordelijkheid. Deze

63 Maar ver boven de huurprijzen van sociale woningen uitkomen.

64 Een huishouden kan een eenpersoonsgezin zijn.

65 BGHM, statistieken 2016.

66 BGHM, bijlage bij het jaarverslag 2016.

67 Deze cel telt zes personen en begeleidt huurders die getroffen worden door een verhuurverbod dat werd uitgevaardigd door de DGHI. De cel heeft in het bijzonder de toekenning van vijf bijkomende voorrangrechten op een sociale woning als taak, en komt tussen in de verhuiskosten en de huur, maar begeleidt vooral de betrokkenen persoonlijk en sociaal bij de zoektocht naar een behoorlijke woning overeenkomstig hun behoeften en middelen, wat maar al te vaak uitdraait op een heuse lijdensweg.

68 Interfederaal Centrum voor gelijke kansen, *op. cit.*, blz. 152.

69 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, gewijzigd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 maart 2006, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen.

procedure bestaat enkel in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest.

5.1.8. CONCLUSIE

Op het vlak van de kwaliteitsverhoging van de Brusselse voorraad huurwoningen heeft de DGHI zeker gunstige resultaten geboekt. Van juli 2004 tot december 2017 werden meer dan 2.900 woningen na onderzoek in orde verklaard met de bodemnormen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting volgens artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode.

En toch. Vanaf haar prille bestaan wordt de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie geconfronteerd met erbarmelijke huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze is nu al 14 jaar actief en merkt weinig vooruitgang. Voor de vijf voorbije jaren schommelt het aantal klachten gemiddeld om en bij de 500 dossiers per jaar, en worden jaarlijks bijna 200 beslissingen tot verhuurverbod genomen. Het soort en de meest voorkomende gebreken veranderen niet. Dat geldt ook voor de locatie van de slechtste woningen, namelijk in de achtergestelde wijken.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er dus wel degelijk sprake van een harde kern van ongepaste tot zeer ongepaste woningen, die huisvesting bieden aan minderbedeelden, die geen andere keuze hebben. Deze woningen worden vooral in achtergestelde buurten aangetroffen.

5.2. REGIONALISERING VAN DE HUURWETGEVING: RECHTSGEVOLGEN VAN HET DOOR DE DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE OPGELEGDE VERHUURVERBOD

Huisuitzettingen vallen onder de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken. Dit artikel staat stil bij een mogelijk ongunstig neveneffect van de regionalisering van de huurwetgeving voor de huurder, in het geval waarbij de gewestelijke huisvestingsinspectie een verhuurverbod oplegt.

5.2.1. VÓÓR DE REGIONALISERING VAN DE HUURWETGEVING

De Huisvestingscode verbond geen enkel onmiddellijk en rechtstreeks rechtsgevolg aan het verhuurverbod wat de geldigheid van de lopende huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder betreft. De rechter bij wie een geschil betreffende een door een verbod getroffen woning aanhangig was gemaakt, sprak daardoor niet van rechtswege de nietigheid van deze overeenkomst

uit. Bij zijn beoordeling van de naleving van de essentiële veiligheids- en gezondheidsnormen en uitrustingsvoorwaarden is de burgerlijke rechter immers niet gebonden door bestuursbeslissingen, en staat het hem vrij er wel dan niet enige bewijswaarde aan toe te kennen of er zich strikt aan te houden. Anders gezegd: krachtens het beginsel van de scheiding der machten is de rechter niet gebonden door de vastgestelde tekortkomingen van het bestuur die ertoe hebben geleid dat een verhuurverbod werd opgelegd, aangezien hij zich enkel uitspreekt over de burgerrechtelijke relatie op basis van het contract. In de praktijk werden de vaststellingen van ongezonde situaties overigens nogal op uiteenlopende wijze onthaald door de vrederechters⁷⁰.

De gevolgen van het verzuim van naleving van de essentiële minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting zijn lange tijd omstrede geweest, want in de meeste gevallen vonden de rechtsleer en de rechtspraak dat dit verzuim moest leiden tot de volstreekte nietigheid van de huurovereenkomst⁷¹, terwijl dit nochtans nadelig was voor de huurder, die in dit geval immers geen keuze had en de plaats noodgedwongen moest verlaten, bijvoorbeeld ook bij een geringer gebrek.

Zolang de oude Huisvestingscode gold, oordeelde de rechter dus vrij of de huurovereenkomst wel dan niet geldig bleef na een besluit van verhuurverbod, en kon hij in voorkomend geval gepaste voorlopige maatregelen bevelen, zoals het recht van de huurder om ter plaatse te blijven in afwachting van herhuisvesting. In dat opzicht kon de huurder desgewenst gebruikmaken van de begeleiding van de sociale cel bij de DGHI.

5.2.2. REGIONALISERING VAN DE HUURWETGEVING EN GEVOLGEN VAN EEN VERHUURVERBOD VOOR DE VREDERECHTER

Na de inwerkingtreding van de ordonnantie van 27 juli 2017 op 1 januari 2018, bevat de Huisvestingscode voortaan duidelijke rechtsgevolgen van het verhuurverbod voor de huurovereenkomsten waarop deze ordonnantie van toepassing is^{72,73}.

70 N. BERNARD, "Constats d'insalubrité dressés par les administrations régionales et séparation des pouvoirs", *Revue pratique de droit immobilier* 3/2016, blz. 201 en verder.

71 J. VAN MEERBECK, "Le juge et l'ordre public: libres propos quant à l'impact des normes régionales sur le bail à l'aune de la théorie des nullités", in "Le bail et le contrat de vente face aux réglementations régionales (urbanisme, salubrité, PEB)" in N. Bernard (dir.) Brussel, Larcier, 2015, blz. 169; N. BERNARD, "Conséquences civiles et administratives du défaut du permis de location", *Amén.* 2005, blz. 97 en verder; Vred. Doornik, 4 september 2001, *J.L.M.B.*, 2002, blz. 513; Vred. Namen, 4 september 2009, *J.L.M.B.*, 2010, blz. 1870-1873.

72 Nieuw art. 219, §4, eerste en tweede lid, uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten die na 1 januari 2018 werden gesloten of hernieuwd.

73 Ordonnantie van 27 juli 2017, overgangsbepalingen van art. 17, §3.

De wetgever bevestigt het principe dat de woonbaarheidsnormen bepalingen van dwingend recht zijn, die hoofdzakelijk tot doel hebben de huurder te beschermen, zodat het voormelde gebrek aan eenduidigheid in de rechtspraak en rechtsleer voortaan tot het verleden zou moeten behoren. Zo is het nu duidelijk dat het verzuim van naleving van woonbaarheidsnormen niet leidt tot volstreekte nietigheid. De wetgever is daarentegen wel strenger als voor de woning een verhuurverbod wordt opgelegd, toch als dit verbod op een bepaald ogenblik is opgelegd.

Krachtens artikel 219, § 4 van de ordonnantie wordt de huurovereenkomst die vóór het verhuurverbod van de woning gesloten is, van rechtswege vervallen. Als de woning verhuurd wordt nadat een verhuurverbod is opgelegd, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig.⁷⁴

Door deze hervorming beschikt de rechter bij wie een zaak aanhangig is gemaakt m.b.t. een woning van de huurder waarvoor de DGHI een verhuurverbod heeft uitgevaardigd, niet langer over enige keuze als de lopende huurovereenkomst onder de hervormde wetgeving valt. Hij moet van rechtswege de nietigheid van de huurovereenkomst opwerpen. De rechter zal ook de gevolgen ervan moeten regelen, afhankelijk van de eisen van de partijen in de loop van de procedure.

De positie van de verhuurder die de huurder zou willen uitzetten na het verhuurverbod van de betrokken woning is er gunstiger op geworden.

Concreet mogen verhuurders hopen op een snellere procedure, gelet op de automatische sanctie die de wet aan het verhuurverbod verbindt, waardoor ze vaker en talrijker geneigd zouden zijn de uitzetting op te starten.

Van zijn kant is de huurder niet machteloos en kan hij ondanks alles proberen ter plaatse te blijven, zolang als nodig is om een nieuwe woning te vinden.

In het bijzonder kan hij de gevatte rechter om uitstel verzoeken en dus nog wat langer in de woning blijven, ook al is hij strikt gesproken geen huurder meer (bijvoorbeeld gelet op zijn gevorderde leeftijd, zijn geringe inkomen, de winterse temperaturen, het feit dat hij er al tientallen jaren woont,...)⁷⁵.

Dit aspect is bijzonder belangrijk voor de sociale cel van de DGHI die er momenteel ongeveer zes à acht maanden over doet om de door een verhuurverbod getroffen huurders een nieuw onderdak te bezorgen.

Als de huurder daarentegen ondanks alles toch ter plaatse blijft, zonder instemming van de verhuurder en zonder

dat de rechter begeleidende maatregelen heeft genomen, wordt hij eigenlijk een kraker en stelt hij zich bloot aan een boete of zelfs een maand gevangenisstraf. Deze straf kan oplopen tot een gevangenisstraf van een jaar als de voormalige huurder geen gevolg geeft aan het bevel tot ontruiming van de Procureur des Konings of aan de uithuiszetting waartoe de vrederechter besloten heeft⁷⁶. De sociale cel van de DGHI zal de personen die ze begeleidt daar uitdrukkelijk op wijzen.

5.2.3. CONCLUSIES

In theorie is de woninghuurovereenkomst na de hervorming niet zonder risico: samen met de procedures voor de vrederechter, die in aantal en regelmaat zouden kunnen oplopen, zouden de uitzettingsbevelen hand over hand kunnen toenemen, met termijnen die de sociale cel van de DGHI te weinig tijd geven om de voormalige huurders te herhuisvesten. In de praktijk is het echter te vroeg om de weerslag van de regionalisering van de huurwetgeving in de rechtspraak te meten, met name van artikel 219, § 4, aangezien deze bepaling uitsluitend de huurovereenkomsten betreft die na 1 januari 2018 werden gesloten of hernieuwd.

74 Ter herinnering: een overeenkomst vervalt ex nunc, dus voor de toekomst, terwijl nietigheid ex tunc werkt, dus met terugwerkende kracht.

75 Het huurrecht tekent zich af tegen de vaste achtergrond van het grondwettelijk gewaarborgde recht op behoorlijke huisvesting.

76 Artikel 442/1 van het Strafwetboek, ingevoegd door artikel 3 van de wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed.

6. UITDAGINGEN IN DE STRIJD TEGEN ONBEWOONBAARHEID – STANDPUNT VAN EEN ACTOR OP HET TERREIN

SAMENLEVEN VZW/ASBL CONVIVENCE

AUTEURS

Sandrine COUTURIER (directeur),
Ivan KNIPPING (technisch adviseur) &
Séverine RUBATTO (maatschappelijk werker)
 Samenleven vzw/ asbl Convivence

Zespenningenstraat 56-58
 1000 Brussel

www.convivence-samenleven.be

De vzw Samenleven biedt bijstand op het vlak van huisvesting en zet zich ervoor in om bewoners, zowel eigenaars als huurders, in hun wijk te houden en de staat van Brusselse woningen te verbeteren. Onze hoofdactiviteiten zijn de sociale, administratieve, juridische en technische begeleiding van huurders en eigenaars, wooneducatie, renovatieadvies en de organisatie van activiteiten om bewoners te informeren over en te laten deelnemen aan collectieve projecten. We ijveren voor de toegang tot een behoorlijke, betaalbare woning voor alle Brusselaars. In dat opzicht is de strijd tegen onbewoonbare woningen en slechte verhuurders een prioriteit.

In dit artikel gaan we dieper in op onbewoonbaarheid in het Brussels Gewest, meer bepaald in de Stad Brussel, het gebied waarin onze vereniging actief is.

6.1. WETTELIJKE BEPALINGEN

Er bestaat geen algemene definitie van onbewoonbaarheid. Behalve het logische begrip van gevaar dat de gezondheid en veiligheid bedreigt (gas = ontploffingsgevaar, elektriciteit = brandgevaar), hangt het behoorlijke of bewoonbare karakter van een woning af van de context en de persoonlijke achtergrond van de bewoners.

Toch heeft de wetgever enkele normen vastgelegd ter omkadering van de verhuur van woningen:

- 1. De Brusselse Huisvestingscode** die de gewestelijke normen bepaalt en het vastleggen en verbeteren van de huisvestingsvoorwaarden als voorwerp heeft.
- 2. De Nieuwe Gemeentewet** die de burgemeester belast met de uitvoering van de wetten, decreten en ordonnances van alle machtsniveaus en hem als opdracht geeft om de strijd aan te binden tegen situaties die de veiligheid of gezondheid van de inwoners van zijn gemeente bedreigen.

6.1.1. BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

De Huisvestingscode legt de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting vast waaraan woningen moeten voldoen voor verhuur. Bepalen of een woning al dan niet voldoet aan de voorschriften van de Huisvestingscode is een middel om het begrip “onbewoonbaarheid” objectief te beschouwen.

Het niveau van de eisen in de Brusselse Huisvestingscode is niet bijzonder hoog. We hebben het over criteria als de aanwezigheid van drinkwater, ramen, een vooruitrusting voor de installatie van verwarmingsapparatuur, enz. De eisen om een pand te verhuren, zijn dus tot het strikte minimum beperkt om een behoorlijke woning te garanderen.

Voor Samenleven is de Brusselse Huisvestingscode een referentietekst die als juridisch kader dient bij de technische huisbezoeken van haar adviseur wanneer er een vermoeden van onbewoonbaarheid is. De Huisvestingscode geeft een legitiem karakter aan de inspectieverslagen op basis waarvan de adviseur contact opneemt met de eigenaar/verhuurder opdat die de werkzaamheden zou uitvoeren waartoe hij verplicht is. De Code is het belangrijkste instrument waarop Samenleven zich baseert om haar taken uit te voeren. Het laatste redmiddel is klacht indienen bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

6.1.2. KLACHT INDIENEN BIJ DE DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE (DGHI)

De Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat een huurder klacht mag indienen bij de DGHI als zijn woning niet voldoet aan de minimumvereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. De inspecteurs van de DGHI brengen dan een bezoek aan de woning. Ze maken een objectieve lijst van de tekortkomingen op, kennen er een waarde aan toe en leggen de verhuurder een boete op. Afhankelijk van het geval kan de DGHI:

- de eigenaar in gebreke stellen om de conformiteitswerken uit te voeren. De eigenaar beschikt over een termijn van twaalf maanden om ervoor te zorgen dat zijn pand weer beantwoordt aan de normen. Na afloop van die termijn brengt de DGHI een controlebezoek aan de woning. Zijn de werken niet uitgevoerd, dan mag de woning niet meer worden verhuurd;
- het verhuren van de woning onmiddellijk verbieden, afhankelijk van de ernst van de tekortkomingen. Aan dit verbod hangt geen termijn vast, maar als de eigenaar

zijn pand opnieuw wil verhuren, moet hij eerst een conformiteitscontroleattest verkrijgen.

In geval van sluiting begeleidt de sociale cel van de DGHI de huurder bij de zoektocht naar een nieuwe woonst. De huurder krijgt dan voorrangspunten voor sociale woningen, een tegemoetkoming in de verhuis- of installatiekosten en een tegemoetkoming in het nieuwe huurbedrag.

6.1.3. DE NIEUWE GEMEENTEWET (NGW) OF DE ROL VAN DE GEMEENTE IN DE UITVOERING VAN DE KLACHT BIJ DE DGHI

De Huisvestingscode bepaalt dat alle beslissingen van de DGHI voor de sluiting van een woning of de ingebrekestelling om werken uit te voeren systematisch worden doorgegeven aan de burgemeester van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is. De burgemeester is bijgevolg verplicht om het verhuurverbod uit te voeren en te voorkomen dat het betrokken pand opnieuw wordt bewoond, met name door de woning te verzegelen. Hij past de beslissing toe door middel van een verordening en moet, op basis van een middelenverbintenis, het gezin ten laatste bij de uitzetting een voorstel tot herhuisvesting doen.

De Brusselse Huisvestingscode, de indiening van een klacht bij de DGHI en de betrokkenheid van de gemeente bij de toepassing van de gewestelijke beslissingen vormen samen een coherente regeling die aangepast is aan de huisvestingsproblematiek:

- de indiening van een klacht is een vrij eenvoudige, kosteloze procedure;
- het inspectieverslag van de DGHI maakt een objectieve balans op van de staat van de woning en geeft aan welke (minimale) werkzaamheden moeten worden uitgevoerd;
- de gewestelijke financiële sanctie heeft een impact op de eigenaars/verhuurders omdat die hen in de portefeuille raakt;
- de regeling zet aan tot de renovatie van woningen in het Brussels Gewest;
- de uitvoering van de beslissingen door de verordening van de burgemeester en de verzegeling moeten herhuisvesting voorkomen in een pand waarop een verhuurverbod geldt;
- de middelenverbintenis tot herhuisvesting van de burgemeester en de sociale en financiële steun van de DGHI vormen een erkenning van het wangebruik waarvan de huurders het slachtoffer waren.

Maar gezien onze praktische ervaringen stuit de uitvoering van deze regeling op verschillende obstakels die de instrumenten uiteindelijk ondoeltreffend maken, vooral voor de arme en verzwakte bevolkingsgroep die wij begeleiden en die als eerste wordt getroffen door de problematiek van de onbewoonbaarheid.

6.2. PROBLEMEN IN DE PRAKTIJK

De druk die momenteel heerst op de huisvesting in het Brussels Gewest is het grootste obstakel. Het tekort aan behoorlijke en betaalbare openbare en privéwoningen, met als gevolg dat huurders die het slachtoffer van onbewoonbaarheid zijn niet opnieuw kunnen worden gehuisvest, gaat gepaard met een reeks averechtse effecten die de procedure afremmen. Maar het probleem van de herhuisvesting treft niet alleen de verenigingen die de gezinnen begeleiden in hun zoektocht, ook de overheidsinstanties hebben hieronder te lijden, vooral wegens het tekort aan sociale woningen.

6.2.1. DE ANGST VAN EEN ARME HUURDER OM KLACHT IN TE DIENEN BIJ DE DGHI

6.2.1.1. Vergelding en risico op uitzetting bij het indienen van een klacht

De mensen die we begeleiden, nemen een risico wanneer zij beslissen stappen te ondernemen om hun recht op een behoorlijke woning uit te oefenen. Wanneer ze de eigenaar wijzen op de tekortkomingen in de woning, is het niet ongewoon dat ze vergelding ondergaan (verbale en fysieke intimidatie, vermindering van verwarming, lawaai, enz.) en dat hen per exploit de huur wordt opgezegd. Wanneer huurders klacht neerleggen bij de DGHI, deinst de eigenaar er niet voor terug om een rechtsvordering in te stellen met verzoek tot uitzetting, dat hij om diverse redenen (vooral omdat er geen schriftelijke bewijzen zijn in het voordeel van de huurder) regelmatig verkrijgt.

Maatschappelijk werkers hebben het alsmoer moeilijker om gezinnen te overtuigen hun rechten uit te oefenen. In de meeste gevallen melden ze zich bij onze permanentie en vragen ze onze hulp bij het zoeken naar een nieuwe woning maar willen ze niet dat we contact opnemen met de eigenaar om hem te verzoeken de werkzaamheden uit te voeren waartoe hij verplicht is. En als ze er dan toch mee akkoord gaan maar de eigenaar wil de werken niet uitvoeren, dan willen ze geen rechtsvordering instellen. Ze blijven dan liever in hun onbewoonbare woning dan het risico te nemen hun woning kwijt te raken.

In 2017 bracht onze vzw 74 bezoeken aan woningen die vermoedelijk onbewoonbaar waren, en bij 90 % van die woningen moesten werken worden uitgevoerd. Maar

slechts 50 % van de gezinnen ging ermee akkoord dat we contact opnamen met de eigenaar. En amper 2 gezinnen waren bereid om klacht neer te leggen.

Deze situatie verklaart wellicht het bestaan van wat een netwerk van slechte woningen lijkt te zijn, dat blijft voortbestaan omdat de bewoners geen andere keuze hebben dan deze erbarmelijke omstandigheden te aanvaarden doordat zij ze niet aan de kaak durven te stellen.

6.2.1.2. Beperking van de maatschappelijke hulp aan de eerste aanklager

Wanneer een huurder klacht neerlegt voor een woning waarop al een verhuurverbod werd uitgevaardigd en dat niet over een conformiteitsattest beschikt, heeft hij geen recht op de voorziene bijstand (prioriteit voor een sociale woning, verhuis- en huurtoelage). Voor de autoriteiten mag in geval van sluiting alleen bij de eerste klacht bijstand worden verleend, en niet wanneer de woning onwettig opnieuw wordt verhuurd.

Het is begrijpelijk dat ze in dat kader weigeren bijstand te verlenen. De kans is namelijk reëel dat er een fraude-systeem omtrent onbewoonbare woningen ontstaat om nieuwe rechten te verkrijgen.

Wanneer we vaststellen dat de huurder een woning betreft waarop een verhuurverbod geldt, aarzelen we om die huurder aan te moedigen om klacht in te dienen, want dan loopt hij allerlei risico's (vergoeding, uitzetting) zonder er enig voordeel uit te halen. We begeleiden hem dan liever bij zijn zoektocht naar een nieuwe woonst en bij de aanvraag van de gewestelijke herhuisvestingstoelage (waarop hij recht heeft als hij de woning al meer dan een jaar betreft). Onze gebruikers bevinden zich in zulke armoedige situaties dat we hen niet kunnen vragen om in naam van het collectief belang op te treden. Wij willen in de eerste plaats hun leefomstandigheden verbeteren.

Maar het probleem is dat wanneer op een woning een verhuurverbod is uitgevaardigd, die woning niet meer wordt opgevolgd: de DGHI neemt niet het initiatief om een bezoek te brengen en de burgemeester lijkt moeite te hebben met de organisatie van een controle om te voorkomen dat de woning opnieuw wordt verhuurd, zoals de Huisvestingscode bepaalt.

We stellen dus vast dat weinig gewetensvolle eigenaars er niet voor terugdeinzen om hun pand opnieuw te verhuren, zelfs wanneer hun boete riskeert te worden verdubbeld. Want ze weten dat ze altijd een huurder zullen vinden en dat ze weinig risico lopen.

6.2.1.3. Impact van een verhuurverbod op de huurovereenkomst

Voor de regionalisering van de huurovereenkomst had een verhuurverbod geen wettelijke gevolgen voor de huurovereenkomst. Huurders van een woning met een

verhuurverbod waren nog verplicht om hun huur te betalen, hun huurcontract op te zeggen bij de eigenaar en de opzeggingstermijn te respecteren om de woning te kunnen verlaten. Ze waren dus verplicht om de woning te blijven betrekken, maar hadden ook tijd om een andere woonst te vinden.

Sinds januari 2018 legt de nieuwe wet de gevolgen van de beslissing van de DGHI vast: in geval van een verhuurverbod moet de rechter de huurovereenkomst als nietig beschouwen wanneer op de huurwoning een verhuurverbod is uitgevaardigd voordat de huurovereenkomst werd getekend, of als vervallen wanneer de beslissing wordt bekendgemaakt tijdens de duur van de huurovereenkomst (op de datum van het verslag van de DGHI). In beide gevallen is het gevolg dat de huurder de woning onmiddellijk moet verlaten zonder dat hij over een termijn beschikt om een nieuwe woonst te vinden. In geval van nietigheid kan de huurder in theorie alle onrechtmatig geïnde huursommen terugvorderen of zelfs een vergoeding eisen voor de geleden schade aangezien de woning niet mocht worden verhuurd. In geval van verval is het wellicht aan de huurder om het bewijs te leveren van de onbewoonbare staat van de woning toen hij de woning huurde, als hij aanspraak wil maken op een schadevergoeding. In dat geval lijkt het ons moeilijk om een schadevergoeding te verkrijgen.

In ieder geval moet de zaak voor de vrederechter worden gebracht en aangezien de wet nog maar enkele maanden van kracht is, is het onbekend welk standpunt de rechter zal innemen. We moeten de rechtspraak afwachten om te weten in welke mate deze wijziging een middel zal zijn in de strijd tegen onbewoonbaarheid ten voordele van de huurder.

6.2.2. KANS OP STRAFFELOOSHEID VAN DE EIGENAAR VOOR WONINGEN MET EEN VERHUURVERBOD

Het verhuurverbod van de DGHI gaat gepaard met administratieve boetes. Die boetes worden automatisch verdubbeld als de woning opnieuw wordt verhuurd zonder controleattest van de DGHI en/of als de verhuurder van een woning die een boete krijgt de voorbije vijf jaar al een boete heeft gekregen voor een andere woning. Het systeem werkt a priori afschrikkend.

En toch stellen we in de praktijk vast dat men in dezelfde fout vervalt en gesloten woningen weer worden verhuurd. Gezien de woningschaarste ondervinden verhuurders niet al te veel moeite om hun pand, in welke staat ook, weer verhuurd te krijgen. De gezinnen die we begeleiden, hebben vaak geen andere keuze dan de min of meer betaalbare woningen te aanvaarden die men aan hen wil verhuren. Het feit dat huurders geen maatschappelijke hulp van de DGHI krijgen wanneer ze een woning aangeven waarop al een verhuurverbod geldt, is voor hen een belemmering om klacht in te dienen.

Het lijkt ons vanzelfsprekend dat sommige verhuurders weten hoe het systeem werkt en bijgevolg een gevoel van straffeloosheid hebben. Onder de verhuurders van bezochte problematische woningen vinden we vandaag de namen van dezelfde slechte verhuurders van tien jaar geleden terug. Zij werden al gestraft in het kader van klachten over sommige van hun woningen, maar konden, blijkbaar zonder al te veel moeite, de armoede van mensen verder uitbuiten.

6.2.3. OPVOLGING VAN DE KLACHTEN BIJ DE DGHI OP GEMEENTELIJK NIVEAU

Zoals hoger al verduidelijkt, moet de burgemeester de bewoners een voorstel tot herhuisvesting doen wanneer hij het verhuurverbod uitvoert. De gemeente is dus geneigd te wachten tot het gezin, met de hulp van de sociale dienst van de DGHI (of een andere dienst), een oplossing heeft gevonden om dan eindelijk de verordening uit te vaardigen die de toegang tot de gewraakte woning verhindert.

Tijdens die wachtermijn lijkt trouwens informatie verloren te gaan. Wanneer de bewoners eindelijk een nieuwe woonst hebben gevonden, lijkt de burgemeester daar niet systematisch van op de hoogte te worden gesteld. We hebben namelijk vastgesteld dat de verordeningen niet altijd worden uitgevaardigd.

Daarnaast beschikt de dienst Bevolking niet over de lijst met woningen waarop een verhuurverbod geldt. De ambtenaar die een aangifte van adreswijziging ontvangt, kan de huurder dus niet inlichten over de staat van het pand maar ook de burgemeester of de DGHI niet op de hoogte stellen van de betrekking van een woning met een verhuurverbod.

Ook die afwezigheid van opvolging draagt bij tot het gevoel van straffeloosheid bij kwaadwillige verhuurders.

6.3. VERBETERPUNTEN VOOR DE BESTAANDE MAATREGELEN OF EVENTUELE ONTWIKKELING VAN AANVULLENDE MAATREGELEN

Ondanks al het voorgaande is de DGHI volgens ons nog altijd een efficiënte en noodzakelijke instantie in de strijd tegen onbewoonbaarheid. We stellen niet de regeling in vraag, want die is coherent uitgedacht.

Gezien de gevallen waarmee wij te maken krijgen, moeten we wel concluderen dat de huidige maatregelen de strijd tegen onbewoonbaarheid overlaat aan de zwakste partij. De partij die het slachtoffer is en over de minste middelen beschikt om zich te verdedigen, moet de risico's nemen

in een context van woningschaarste. De verhuurders zijn tweemaal in fout: niet alleen hebben ze hun pand niet als een goede huisvader onderhouden, maar ze hebben ook een pand te huur aangeboden dat niet aan de normen voldoet. Ze halen daar een onrechtmatig voordeel uit en laten de gemeenschap opdraaien voor de kosten van hun wanpraktijken. Want alle maatregelen in de strijd tegen onbewoonbaarheid komen uiteraard met een kostenplaatje.

Wij pleiten voor:

Een technische controle van huurwoningen

De last van de onbewoonbaarheid zou moeten worden gedragen door de eigenaar op het ogenblik dat hij beslist zijn woning te verhuren. Hij moet bewijzen dat zijn woning aan de normen beantwoordt. Er moet dus een technische controle van huurwoningen komen, zoals dat het geval is met auto's. Deze technische controle garandeert de eigenaar niet alleen dat hij het minimum heeft gedaan om de duurzaamheid van zijn pand te waarborgen (in zijn belang), maar garandeert toekomstige bewoners ook menswaardige leefomstandigheden. Daarnaast vormt de technische controle een extra bewijsstuk bij de bepaling van de verantwoordelijkheden in geval van een geschil.

Een efficiënte coördinatie van de huidige maatregelen en verschillende actoren

Verschillende gemeenten (Molenbeek, Schaarbeek, Brussel-Stad en Namen) hebben proefprojecten opgestart om de acties van meerdere actoren (gemeentelijke en gewestelijke instanties en verenigingen) te coördineren in het kader van de inspanningen om woningen te verbeteren en de strijd tegen slechte verhuurders. De bedoeling is om alle informatie te bundelen en gemeenschappelijke strategieën te ontwikkelen die dwangmaatregelen maar ook stimulerende maatregelen invoeren. De werken van het "Technisch Comité" van de Stad Brussel, waaraan wij hebben meegewerkt, hebben een aantal tekortkomingen en incoherenties in de coördinatie tussen de bestaande diensten en de verschillende autoriteiten en machtsniveaus aan het licht gebracht.

Het is van belang om de huidige maatregelen te optimaliseren en alles terug te koppelen wat ze doeltreffender kan maken. Deze platformen moeten de steun en het luisterend oor van de verschillende machtsniveaus krijgen en de beleidsmakers moeten het eens worden over een gemeenschappelijk doel om een einde te stellen aan de wanpraktijken. Probleemsituaties moeten permanent worden opgevolgd.

Een groter aanbod betaalbare woningen voor lage inkomens

Zoals we hebben getoond, vormt herhuisvesting de kern van het probleem. Het is een enorme hindernis om echt iets te kunnen veranderen aan de staat van de woningen en de slechte eigenaars. De strijd tegen

onbewoonbaarheid moet dus beschikken over een herhuisvestingssysteem: alle gemeentelijke en gewestelijke instanties moeten hun steentje bijdragen door woningen ter beschikking te stellen. Sommige doen dit al. Volgens ons moet het principe van een quotum woningen bestemd voor gevallen van sluiting officieel deel uitmaken van de regeling. Dit vereist een strikte omkadering om een averechts effect te vermijden (fraudesysteem omtrent onbewoonbare woningen). In dat opzicht is de technische controle naar onze mening een van de belangrijkste instrumenten.

Vandaag voldoen 43.000 gezinnen aan de toegangsvoorwaarden voor een sociale woning. Het spreekt voor zich dat er in die context gegarandeerd slechte verhuurders zullen zijn als de overheid het aantal sociale huurwoningen niet flink verhoogt.

Een woning is een primaire levensbehoefte die bepaalt of we een menswaardig leven kunnen leiden. Want wonen in een onbewoonbare woning heeft niet alleen een impact op onze gezondheid maar ook op ons vermogen om voor onszelf te zorgen en de middelen te vinden om deel te nemen aan de samenleving.

7. HUISVESTING EN MENTALE GEZONDHEID: SAMENWERKING EN INNOVATIE OP VLAK VAN BEHOUD VAN HUISVESTING EN PREVENTIE VAN UITHUISZETTING

SMES – B. SANTÉ MENTALE & EXCLUSION SOCIALE BELGIQUE

AUTEURS

Mahé AJA, coördinatrice van de medisch-psychologische ondersteuningscel op de intersectie tussen de geestelijke gezondheid en sociale uitsluiting
Muriel ALLART, coördinatrice van het project Housing First
 SMES-B Santé mentale & exclusion sociale Belgique

Papenvest 78
 1000 Brussel

www.smes.be

Huisvesting en geestelijke gezondheid. Op heel wat plaatsen ontmoeten actoren elkaar en komen zij samen, vaak formeel, om deze twee dimensies te definiëren: op gemeentelijk niveau, in het ziekenhuis, in verenigingen en federaties, en ook bij SMES-B.

Huisvesting is een bepalend element van de gezondheid en wordt geacht één element onder andere te zijn (opvoeding, milieu, voeding...), maar de voorbije jaren kreeg huisvesting een fundamentele plaats en krijgt het alle aandacht. In de sector van de geestelijke gezondheidszorg, maar ook elders, ook in de sector van de sociaal kwetsbare mensen, in de zorgsector voor druggebruikers of in de gehandicaptenzorg.

Laten we er bij wijze van inleiding aan herinneren dat de toegang tot huisvesting fundamenteel zou moeten zijn, een basis, een garantie (zoals het in onze grondwet staat) en dat het de plicht is van de overheid en niet van verenigingen om dit voor iedereen te garanderen, ook voor mensen die geconfronteerd worden met geestelijke gezondheidsproblemen.

Dit gezegd zijnde, hoe kunnen deze mensen in hun woning blijven wonen? Het is daarvoor dat een beroep wordt gedaan op mensen uit de zorg- en verzorgingssector en het is in dit kader dat SMES-B zijn ervaring wenst te delen inzake begeleid wonen, en binnen een net, van mensen met geestelijke gezondheidsproblemen.

7.1. WERKEN BINNEN EEN NET ALS EERSTE UITGANGSPUNT VOOR NIEUWE VOORZIENINGEN

De oprichting van SMES-B, een netwerk van partners op het terrein, is gebaseerd op een verleden waarin interveniënten uit de geestelijke gezondheidszorg en de sociale uitsluiting samen gewerkt hebben en gepoogd hebben om zowel hun eigen werkwijzen in vraag te stellen als de instellingen die deze ontwikkelen en het zorgbeleid voor de mensen die in deze de basis vormen.

Uit dit reflectiewerk is een samenwerking ontstaan met innovatieve voorzieningen waarvan de uiteindelijke bedoeling erin bestaat om de toegang tot hulp en zorg te verbeteren, en zodoende de toegang tot fundamentele sociale rechten voor mensen die hiervoor specifiek worden uitgesloten omwille van hun sociale problemen en hun gezondheidsproblemen. Huisvesting bleek al snel een van de fundamentele rechten die echter alsnog moeilijker toegankelijk werden.

Het is binnen de intersectorale intervisies georganiseerd door SMES-B dat het idee is ontstaan van een medisch-psychologische ondersteuningscel. Dit mobiel en multidisciplinair team dat werd opgericht in 2002 biedt ondersteuning aan eerstelijns interveniënten bij een publiek dat heel kwetsbaar is en psychisch lijdt. Ingevolge bepaalde impasses en de onmogelijkheid om de meest kwetsbare mensen te spreken en de diensten die hen hulp kunnen bieden, is dit initiatief ontstaan: samen gaan naar mensen die in problematische situaties zitten, en waar men geen uitzicht meer ziet.

Concreet wil dit zeggen dat dit team ondersteuning biedt aan professionals die geconfronteerd worden met situaties die in een impasse zitten of die verontrustend zijn, en dit door in gesprek te gaan met de werknemer, door in te staan voor een tijdelijke psychisch-medisch-sociale begeleiding van de persoon en/of een co-interventie met andere mobiele teams. Er worden ook intervisiesessies aangeboden binnen de teams, en opleidingen inzake de problematiek van geestelijke gezondheidszorg en sociale uitsluiting.

Tussen 2009 en 2016 (met een onderbreking van twee jaar) werd een ongeziene samenwerking tot stand gebracht tussen de Cel ondersteuning en de Sociale Begeleidingsdienst van de Sociale Huurders, zodat onder andere uitzettingen kunnen voorkomen worden en bijgevolg

de sociale uitsluiting van mensen die al in een kwetsbare positie zitten en die geestelijke gezondheidsproblemen hebben. We komen hierop terug.

7.2. HOUSING FIRST: HUISVESTING TOEGANKELIJK MAKEN VOOR DE MEEST KWETSBARE DOELGROEPEN

Dat is ook het werk in netwerkverband dat wordt verricht door SMES-B dat tot de vaststelling kwam dat duurzame huisvesting, voor een lage prijs en zonder andere voorwaarden dan deze die verband houden met het huurcontract, een essentiële vector was. Met daarbij een multidisciplinaire, mobiele en potentieel intensieve begeleiding op maat biedt dit de mensen de mogelijkheid om hun waardigheid terug te vinden en te werken aan hun herstel.

Dat is de reden waarom SMES-B zich vanaf 2011 gericht heeft op het model van Housing First ("Pathways to Housing", S. Tsemberis) en een onderzoek heeft gefinancierd om de noden in kaart te brengen waaraan op Brussels niveau iets gedaan kon worden en de voorwaarden om dit te realiseren ("*Naar een programma van Housing First in Brussel*", L. Martin, 2011). Een intersectorale denkgroep ging vervolgens aan de slag om dit meer in detail uit te werken en om op zoek te gaan naar de eerste financiering. Deze actoren werkten niet alleen samen met de sector van de geestelijke gezondheidszorg en de sociale uitsluiting, maar ook met diensten die zorg verlenen aan mensen met een verslaving en met huisvestingsdiensten.

Het project Housing First werd gerealiseerd in 2013. In vijf jaar tijd kregen veertig daklozen met zowel psychiatrische problemen als verslaving een nieuwe huisvesting en begeleiding van het team Housing First van SMES-B. 94 % van hen verblijft nog steeds op die plaats.

Deze cijfers bewijzen dat toegang tot huisvesting en het behoud van die huisvesting voor iedereen mogelijk zijn, zelfs voor de meest kwetsbare mensen. Het experiment Housing First Belgium volgde het evolutieproces van 155 huurders van Housing First gedurende twee jaar en vergeleek dit met mensen die een beroep doen (of deden) op het hulpsysteem dat gebruikelijk voor hen voorzien is in België. De resultaten tonen aan dat in twee jaar tijd slechts 48 % van de 137 thuislozen die de controlegroep vormden, erin slaagden om huisvesting te bekomen. Na een en twee jaar blijkt dat de huurders van Housing First het meest gezond zijn. We stellen een stabilisering of een verbetering vast van de gezondheidstoestand, vooral op het vlak van de geestelijke gezondheid. (Coralie Buxant, 2017)

Deze erg bemoedigende gegevens verbergen echter een complexe realiteit op het terrein waar de werkers vaak risico's moeten nemen en waar er een enorme institutionele flexibiliteit vereist is.

"De interventieteams van Housing First werken zonder vangnet bij een zeer kwetsbaar publiek. Zij bieden dat publiek evolutieve begeleidingskaders aan die afgestemd zijn op de specifieke situatie van de persoon. De interveniënten aanvaarden een groot deel ongemak en risico's." (Sorties de rue, S. Lo Sardo, 2017)

De begeleiding van Tony (fictieve naam) illustreert heel goed de specifieke kenmerken van zo'n hulpverlening die zowel creativiteit als volharding vereist, en een samenwerking gebaseerd op openheid en complementariteit.

Tony (40 jaar) kreeg huisvesting in oktober 2013. Zijn eerste psychotische problemen dateren uit zijn jeugd. Ze gingen gepaard met geweld en daarna volgde een aanzienlijk gebruik van middelen, hoofdzakelijk heroïne en hasj. Toen hij een jonge twintiger was, werd Tony meermaals uit zijn woning gezet wegens beschadigingen en klachten van de burens. Daarna volgt een parcours van chronische thuisloosheid gedurende vijftien jaar, onderbroken door observatieperiodes.

Van bij de eerste ontmoeting neemt Tony de huisvesting aan die hem wordt aangeboden. De start in zijn woonst verloopt redelijk goed. Hij aanvaardt het wekelijks bezoek van de hulpverleners en het ziet er naar uit dat hij enkele aanknopingspunten heeft gevonden. Tony lijdt echter aan achtervolgingswaan, en aan de waan dat hij wordt aangevallen en vergiftigd. Hij heeft schrik van straling, bij hem moeten gsm's uitgeschakeld worden. Men mag ook geen zwarte kledij dragen. In het begin van de begeleiding heeft hij geen morbide bewustzijn.

De situatie, die de eerste maanden stabiel was, gaat sterk achteruit. *"Hij was ervan overtuigd dat hij het doelwit was van aanvallen. Hij had rituelen ingesteld in het appartement om zich te beschermen. Hij verplaatste zich al kruipend, en hij maakte elementen om zich te beschermen tegen straling met metalen en plastic flessen. Hij had altijd zijn eten bij zich en dat van zijn hond."* (C., therapeute bij SMES-B in S. Lo Sardo, idem). Na enkele maanden worden zijn fysiek en psychisch lijden alarmerend. Hij leeft in conflict met de burens die dreigen dat ze hem zullen aanpakken. Het begeleidingswerk is heel moeilijk geworden. Hij dreigt en sluit het team op in zijn woning. Zijn ongecontroleerde hond valt de hulpverleners aan.

Er wordt beslist om hem uit zijn woning te zetten. Tony aanvaardt dit en leeft opnieuw op straat. Er wordt contact gehouden met het Housing First-team, en hij komt opnieuw in contact met de straatwerkers die hem al lang kennen. De maanden gaan voorbij zonder dat er zich een opmerkelijke wijziging voordoet. In het kader van een observatie ontstaat er een band tussen Tony en een psychiater. Er wordt opnieuw gepraat over huisvesting. Tony gaat erop in. Het team onderhandelt om hem naar een dagcentrum te laten gaan zodat Tony niet de hele dag alleen is met zijn stemmen. Op basis van de eerste ervaring opteert het team voor huisvesting zonder uitkijk, in goede staat. De medicatie wordt lichtjes aangepast. De nieuwe woning wordt samen met hem bemeubeld; op zijn verzoek

wordt er een televisie geïnstalleerd. Er wordt een netwerk opgezet.

En dat werkt. **Tony** woont ondertussen drie jaar in zijn nieuwe woning. Hij heeft een klassieke huurovereenkomst en heeft geen problemen met zijn burens. Een gezinshulp helpt om de woning te onderhouden. Wanneer de achtervolgingswaanzin te erg wordt, keert **Tony** drie weken terug naar het ziekenhuis waar hij zich veilig voelt. Hij leeft in cycli in zijn woning en in het ziekenhuis. Sinds een jaar heeft hij zich opengesteld voor het begeleidingsteam door zijn problemen op papier te zetten: "nachtmerries, zwarte gedachten, paranoia, vermoedigheid, boulimia, epileptische aanvallen, stemmen horen". Men kon aan deze zaken beginnen werken in een vertrouwens sfeer. Hij weet dat het team zijn keuzes en tempo respecteert en dat het team er altijd voor hem zal zijn. Hij praat nu over de mogelijkheid om een jaar zonder zijn stemmen te leven.

De oplossingen voor deze situaties mogen dan wel intrinsiek aanwezig zijn in het Housing First-model (de toegang tot een duurzame woning zonder voorwaarden, een mobiele begeleiding gericht op de keuzes van de persoon, zonder tijdsbeperking), toch was het noodzakelijk een lange vertrouwensrelatie te ontwikkelen met straatwerkers en was er ook een ontmoeting nodig met een psychiater die ervoor heeft gezorgd dat er een ziekenhuis kon worden gekozen als onderbreking, zodat **Tony** in zijn woning kon blijven wonen. Deze straatwerkers en dit ziekenhuis moesten ook heel flexibel zijn en hun kader een beetje aanpassen, risico's nemen en gokken dat de huisvesting en de zorg mogelijk zouden zijn ondanks de vorige mislukkingen.

Het is dus mogelijk en wenselijk om thuislozen met geestelijke gezondheidsproblemen, ook de meest kwetsbaren, een duurzame nieuwe huisvesting te geven. Maar om de thuisloosheid een halt toe te roepen moet er gewerkt worden om nieuwe situaties waarbij iemand zijn woonst verliest, te vermijden.

7.3. EEN NIEUW HULP- EN ZORGNET CREËREN OM UITZETTINGEN TE VERMIJDEN

Zoals eerder aangehaald, werd er een specifiek preventieproject ontwikkeld voor uitzettingen en voor de sensibilisering voor geestelijke gezondheidsproblemen door de Cel Ondersteuning en de SBSH, bij maatschappelijk werkers die werkzaam zijn op het vlak van huisvesting. Dit was het institutionele antwoord op de toenemende interventie-aanvragen van de Cel Ondersteuning die hoofdzakelijk afkomstig zijn van de sociale diensten van de OVM's, SVK's, gemeenten en OCMW's, en van de verenigingen voor huisvestingsbegeleiding, allemaal structuren die geen antwoord konden bieden

op bepaalde probleemsituaties of op een combinatie van probleemsituaties.

Dit project werd ontwikkeld op basis van de werkmethode van de Cel Ondersteuning (mobiliteit, flexibiliteit, werken in een netwerk en intersectorale interventie) en van zijn interventiewijzen (ondersteuning van hulpverleners op het terrein, opleiding en intervisie).

De aanwezigheid binnen het team van de Cel Ondersteuning van een maatschappelijk werker van de SBSH heeft er wel voor gezorgd dat de verantwoordelijken voor de sociale huisvesting van nabij konden opgevolgd worden voor de begeleiding en de opvolging van complexe situaties, zodat bijgevolg kon worden vermeden dat men de huisvesting verliest.

Vaak ging het om situaties waarin mensen heel geïsoleerd zijn, mensen met geestelijke gezondheidsproblemen, zonder dat er uitdrukkelijk hulp wordt gevraagd of geweigerd, en zonder dat er een hulp- of zorgnet is. De psychische en sociale problemen van deze mensen konden leiden tot conflicten met de omgeving, tot het niet betalen van de huishuur, tot opeenhoping van afval (Diogenes-syndroom) en tot een uitzetting uit de woning.

Dit was onlangs het geval voor **de heer M**, huurder van een SVK die thuis kisten verzamelde (waardoor zijn woonruimte onleefbaar werd) en die zijn huishuur niet meer betaalde. De maatschappelijk werker die belast was met deze situatie bevond zich in een impasse qua begeleiding voor deze meneer, die om dezelfde redenen ook al uit zijn vorige woning werd gezet, bij een ander kantoor, en die korte tijd op straat had geleefd. Deze keer had de maatschappelijk werker bizarre zaken vastgesteld in zijn gedrag, en hij wist niet hoe hij hierop moest reageren.

Een eerste ontmoeting met twee werknemers van de Cel Ondersteuning en de maatschappelijk werker werd vastgelegd om een globaal zicht te hebben op de situatie (sociale situatie, administratieve situatie, levensloop, enz.) en om kennis te nemen van wat al eerder werd gedaan. Deze meneer verzamelde niet alleen kisten, maar ook schulden, en dat al enkele jaren. Het leek alsof hij zich alleen wist te redden, maar **de heer M** was al enkele jaren verstrikt geraakt in een spiraal van wat een moderne vorm van oplichting bleek te zijn, waarbij internet, liefde en geld een rol speelden.

Na afloop van deze eerste ontmoeting werd een andere afspraak vastgelegd om **de heer M** en de maatschappelijk werker te ontmoeten. Tijdens dit gesprek vertelde **de heer M** ons uitgebreid over de belangen en liefdesplichten waaraan hij niet kon ontkomen. Zijn levenssituatie die al kwetsbaar was, verergerde alleen maar. Er volgden nog andere ontmoetingen met de maatschappelijk werker, met twee werknemers van de Cel Ondersteuning en met **de heer M**. Aangezien het voor deze laatste onmogelijk was om neen te zeggen wanneer hem geld werd gevraagd, en gezien de aanzienlijke opstapeling van schulden en het risico om opnieuw zijn huisvesting te verliezen, en vooral dankzij de vertrouwensrelatie die werd opgebouwd met zijn maatschappelijk werker en vervolgens met de mensen van de Cel Ondersteuning, heeft deze meneer aanvaard dat er een tijdelijke beheerder zou worden aangesteld voor zijn goederen. Het verzoek werd ingediend met steun van zijn arts en een andere maatschappelijk werker, die beiden werken voor een medisch huis, en met steun van de omgeving van **de heer M**.

Hoewel de aangestelde beheerder voor zijn goederen in de toekomst de schulden en uitgaven kan regelen die **de heer M** in moeilijkheden brachten, en waardoor hij nu in zijn woning kan blijven wonen, is de begeleiding van de Cel Ondersteuning nog niet afgelopen. Het is geenszins de bedoeling om, zoals men zou kunnen denken, **de heer M** ertoe te brengen om een net en opgeruimd appartement te hebben. De bedoeling van de opvolging van de Cel Ondersteuning is om enerzijds met de maatschappelijk werker na te denken over de graad van gevaarlijkheid van het gedrag van **de heer M**, om zodoende risico's op uitzetting te voorkomen, evenals over de noodzaak van andere interventies dan de aandachtige begeleiding die men reeds doet.

7.4. DE SECTOREN ONTZUILEN, MAAR OOK HET BELEID: EEN ABSOLUTE NOODZAAK

Op basis van de expertise van alle teams van SMES-B (Netwerk, Cel ondersteuning, Housing First) heeft SMES-B een subsidieaanvraag ingediend voor een actieonderzoek omtrent de preventie van thuisloosheid om zodoende ondersteuning aan te bieden voor sociale huisvesting door te helpen bij probleemsituaties die verband houden met geestelijke gezondheid en verslaving.

De noodzaak om preventief te gaan werken wordt vaak erkend, en verschillende diensten ontwikkelen acties die in de richting van preventie gaan, maar geen enkel team pakt deze problematiek specifiek en op intersectorale en globale wijze aan.

Nochtans zijn er veel interventie-aanvragen. Zoals eerder vermeld gaan deze aanvragen uit van de sociale diensten van de OVM's, de SVK's, gemeenten en OCMW's, van verenigingen voor huisvestingsbegeleiding... en de problemen die een persoon ertoe brengen dat hij zijn huisvesting dreigt te verliezen, kunnen van verschillende aard zijn.

Het kan gaan om geestelijke gezondheidsproblemen: paranoia, visuele of auditieve hallucinaties, het Diogenes-syndroom, depressie. Deze problemen kunnen verband houden met het gebruik van psychotrope middelen: gebruik in groep waardoor er veel en nachtelijk heen-en-weergeloopt is, vaak gecombineerd met lawaai en soms met geweld; zwaar gebruik waardoor de woning niet meer onderhouden kan worden, het maandbudget eronder lijdt of er gezondheidsproblemen ontstaan. Daarnaast zijn er uiteraard de financiële problemen: problemen om zijn inkomsten te beheren, onvoldoende inkomsten of schulden. De "overgangsmomenten" (overgang naar volwassenheid, verlaten van instellingen...) zijn ook risicofactoren. Ten slotte is er nog het geweld binnen het gezin.

Het project steunt met name op de ervaring van SMES-B om te werken met een zorgnetwerk, en op een intersectorale aanpak; de ondersteuning van professionals uit de gezondheidssector en uit de sociale sector; de begeleiding van mensen die heel kwetsbaar zijn, die psychisch lijden, die psychotrope middelen gebruiken, op straat en in hun woonst.

Het is de bedoeling om de mechanismen op te sporen die aan de basis liggen van situaties van uitzetting en om doeltreffende preventiestrategieën uit te werken gekoppeld aan interventiemiddelen die het mogelijk maken de levenskwaliteit te verbeteren van mensen die sociaal kwetsbaar zijn en die geestelijke gezondheidsproblemen hebben en/of verslaafd zijn en ervoor te zorgen dat zij in hun huis kunnen blijven wonen.

Deze nog recente vereniging tussen de sectoren van de geestelijke gezondheidszorg, voor sociaal kwetsbare mensen, instellingen voor verslaafden en huisvestingsdiensten reikt nieuwe en innovatieve oplossingen aan die gesteund moeten worden. Ze vereist een goede kennis van de realiteit van iedereen, een erkenning van de werkkaders van de verschillende instellingen en duidelijke mandaten (L'intersectorialité on n'est pas tombé dedans quand on était petit, CBPS, 2015), maar ook intersectorale financiering die de gebruikelijke subsidiekaders, beperkt tot één enkele materie, overstijgt. Alleen als aan deze voorwaarden is voldaan, zal de koppeling tussen huisvesting en geestelijke gezondheidszorg resulteren in gezamenlijk werk en integratie.

8. DE ONTWIKKELING VAN HOUSING FIRST IN BRUSSEL: EEN WONDEROPLOSSING VOOR DE STIJGENDE DAK- EN THUISLOOSHEID?

LA STRADA – BRUSS'HELP

AUTEUR
Karen SWYNGEDOUW La Strada (is nu Bruss'Help)
Verenigingsstraat 15 1000 Brussel
www.lastrada.brussels (zie toekomstige website van Bruss'Help)

INLEIDING

La Strada, het steunpunt thuislozenzorg Brussel, heeft drie kernopdrachten: het is een observatorium, een netwerkmiddel en een informatie- en bewustmakingsorgaan die ten dienste staat van de Brusselse thuislozenzorg, aanverwante sectoren en de politieke actoren. Sinds het begin is het steunpunt betrokken bij de ontwikkeling van Housing First (HF) in het Brussels Gewest. In 2013 nam La Strada deel aan de evaluatie van het federale *HF Belgium experiment*⁷⁷ en werkte ze mee aan de creatie van het handboek: *Ga voor Housing First!* (2016). In 2015 werd La Strada partner binnen het project Housing First Brussels (een samenwerking tussen SMES-B en Straatverplegers), waarin het hoofdzakelijk een ondersteunende en observerende rol op zich nam. Het eerste evaluatierapport van het HF Brussels-project werd in 2016 gepubliceerd en in 2017 werd de HF-koepel opgericht: een overlegorgaan dat de 4 erkende Brusselse HF-teams en La Strada samenbrengt. De overlegmomenten van de HF-koepel worden sindsdien maandelijks georganiseerd, met twee doelstellingen voor ogen: de ondersteuning van de ontwikkeling van het HF-model in het Brussels Gewest en het bevorderen van de integratie van de HF-teams in de Brusselse thuislozenzorg.

In oktober 2018 werd het rapport *"5 jaar Housing First in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest"* gepubliceerd. In dit rapport wordt de ontwikkeling van HF in Brussel uit de doeken gedaan aan de hand van een tijdslijn en een kennismaking met de 4 Brusselse HF-teams: SMES-B, Straatverplegers, Stepforward (Samusocial) en Station Logement (Diogenes). Daarenboven wordt er nagegaan of de teams hun eigen doelstellingen na 5 jaar hebben bereikt. Dit artikel vertrekt vanuit dit recente rapport en focust op de rol die HF kan spelen in de strijd tegen de stijgende dak- en thuisloosheid in het Brussels Gewest.

77 <http://www.housingfirstbelgium.be/nl/paginas/een-evaluatie/>

8.1. HOUSING FIRST?

Het Housing First-model is een innovatieve werkvorm die heel wat gemoederen bedaart zowel binnen als buiten de thuislozenzorg. Het model werd in het begin van de jaren '90 ontwikkeld door Dr. Sam J. Tsemberis in New York onder de naam *Pathways to housing*. HF wordt als vernieuwend aanzien omdat er eerst huisvesting aangeboden wordt, in tegenstelling tot hulpvormen waarbij dak- en thuislozen aan verschillende voorwaarden moeten voldoen vooraleer ze gehuisvest worden. Het vertrekt m.a.w. vanuit het recht op huisvesting⁷⁸. In België wordt het model als volgt gedefinieerd:

"Het Housing First model voorziet de onmiddellijke toegang tot huisvesting (vanaf de straat) voor daklozen met een bijzonder kwetsbaar profiel (langdurige dakloosheid met mentale en/of fysieke gezondheidsproblemen en/of verslaving). De nieuwe bewoner betaalt net als andere huurders zijn huur en respecteert de voorwaarden van het huurcontract. Een begeleidingsteam streeft naar het behoud van de woning en het herstel van de persoon door begeleiding bij alle aspecten van diens leven."
(Buxant, 2016, p. 8)

Zoals blijkt uit bovenstaande definitie is het HF-model een zeer afgelijnde methodiek die bovendien op Europees niveau, via FEANTSA⁷⁹, wordt vormgegeven aan de hand van 8 sleutelprincipes⁸⁰. Deze principes helpen zowel nieuwe als ervaren projecten trouw te blijven aan het model. Aan deze getrouwheid wordt veel belang gehecht omdat het enerzijds gelinkt wordt aan de "effectiviteit" van elk project en dus, volgens verschillende Europese onderzoeken, succes zou garanderen. (Pleace & Bretherton, 2013) Anderzijds onderscheidt het HF van andere diensten die eveneens op een huisvestingsgerichte (of *Housing Led*) manier werken, zoals bijvoorbeeld Begeleid Wonen.

Het HF-model kan niet gereduceerd worden tot "personen eerst huisvesten", omdat de gepersonaliseerde en intensieve begeleiding van de huurders minstens even belangrijk is als de huisvesting. Dit betekent ook dat de

78 Huisvesting als mensenrecht is gestoeld in verschillende internationale verdragen, waaronder het art. 25 van de *Universele Verklaring van de Rechten van de Mens* (en nationale wetteksten; in België in het art. 23 van de Grondwet.

79 European Federation of National Organisations Working with the Homeless – Europese Federatie van Nationale Organisaties Werkend met Daklozen.

80 De Europese Housing First Guide beschrijft het model zeer gedetailleerd op een interactieve manier: <http://housingfirsteurope.eu/guide/core-principles-housing-first/>

begeleiding wordt behouden wanneer de persoon zijn huisvesting verliest⁸¹ en dat de persoon gehuisvest blijft wanneer de begeleiding op een laag pitje staat. Met andere woorden: de huisvesting en begeleiding blijven gescheiden. HF kenmerkt zich ten slotte niet alleen door zijn specifieke aanpak of methodiek, maar ook door de doelgroep waarvoor ze werd ontwikkeld. Dit zijn dak- en thuislozen die het minste kans maken op huisvesting en er het verst van verwijderd zijn. Daar zijn diverse redenen voor: een lang parcours op straat, geestelijke gezondheidsproblemen, verslaving, zware fysieke problemen, enz. Het Housing First Belgium Lab⁸² (HFB-LAB) definieerde in 2017 samen met alle HF-teams in België een gemeenschappelijke definitie van de HF-praktijken en zijn doelgroep⁸³.

Bepaalde organisaties focussen bovendien op specifieke doelgroepen zoals vrouwen of jongeren. In Brussel werkt Stepforward enkel met jongeren van 18 tot 25 jaar met een HF-profiel, en ook in de rest van Europa werden er verschillende projecten voor specifieke doelgroepen, waaronder bijvoorbeeld vrouwen, opgestart.

8.2. DE ONTWIKKELING VAN HOUSING FIRST IN HET BRUSSELS GEWEST

De 4 erkende Brusselse HF-teams getuigen dat de ontwikkeling van HF in het Brussels Gewest niet vanzelfsprekend verliep. In de jaren 2000 ontdekten verschillende Brusselse sociaal werkers de HF-methodiek, aan de hand van bezoeken aan HF-teams in Amsterdam en Marseille. De rest van de sector reageerde echter sceptisch op het enthousiasme van hun collega's, die veel van de bestaande werkvormen en hulpinitiatieven in vraag begonnen te stellen. (Mondelaers, N., 2013) In 2010 vond de Europese Consensusconferentie over dak- en thuisloosheid plaats in Brussel. Tijdens deze conferentie werden de huisvestingsgerichte (of *Housing Led*) methodieken naar voren geschoven als een duurzame oplossing voor dak- en thuisloosheid. De rol van HF als centraal element binnen een geïntegreerde strategie werd er bovendien uitvoerig besproken.

De groeiende interesse slaat wat later ook aan op politiek niveau en in 2013 lanceert de staatssecretaris voor Armoedebestrijding Maggie De Block, met de steun van de Nationale Loterij, het *HF Belgium-experiment* in 5 Belgische steden (Gent, Antwerpen, Charleroi, Luik en

Brussel). In Brussel startten twee organisaties met een *HF-project*: SMES-B en de Straatverplegers vzw, die samen *Housing First Brussels* vormen. Na 2 jaar wordt het HF Belgium-project met een jaar verlengd en worden er 3 nieuwe steden toegevoegd: Hasselt, Sint-Jans-Molenbeek en Namen. Nadat de positieve evaluatie en resultaten⁸⁴ van dit experiment werden bekend gemaakt, lanceerde de GGC een projectoproep in februari 2015 voor het Brussels Gewest. Drie organisaties werden geselecteerd en vervolgens gefinancierd voor hun HF-project: SMES-B, Straatverplegers en Samusocial. Samusocial werkt samen met het OCMW van de stad Brussel voor het project *Stepforward* dat zich richt op jongeren (van 18-25 jaar) met een HF-profiel. In november 2016 start ten slotte Diogenes met hun HF-project Station Logement voor de bewoners van de Brusselse metro- en treinstations.

De laatste jaren is de negativiteit, het sceptisme en wantrouwen van verschillende actoren omgeslagen naar een interesse die steeds meer organisaties lijkt te inspireren. Naast de 4 officieel erkende HF-teams zijn er eveneens verschillende organisaties en projecten die zichzelf als HF profileren, maar daarvoor niet erkend, noch gefinancierd worden door de GGC. Enkele van deze projecten vertrekken vanuit de HF-filosofie ("eerst huisvesten"), maar volgen niet steeds het internationaal erkende HF-model of sleutelprincipes en focussen in bepaalde gevallen op een andere doelgroep. In de meeste gevallen zijn dit huisvestingsgerichte, oftewel *Housing Led*, werkvormen. Uit de laatste dak- en thuislozentelling van la Strada (in november 2016 en maart 2017) blijkt eveneens dat de huisvestingsgerichte werkvormen toenemen. (La Strada, 2017, p. 46).

8.3. (HOE) WERKT HOUSING FIRST IN BRUSSEL?

Het rapport "5 jaar Housing First in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" is gebaseerd op een uitgebreide literatuur van internationale wetenschappelijke studies omtrent HF, Brussels onderzoek over HF en de jaarverslagen van de Brusselse HF-teams (2013-2017). Deze informatie werd aangevuld met cijfermateriaal dat werd verzameld aan de hand van een vragenlijst die door iedere HF-coördinator werd ingevuld. Deze vragenlijst omvat de meest pertinente gegevens m.b.t. de HF-huurders, de HF-huisvesting, de HF-begeleiding en de samenwerking van de 4 teams met andere organisaties binnen en buiten de Brusselse thuislozenzorg. Om tot een coherent geheel te komen, werd 31 december 2017 gekozen als referentiedatum voor de vragenlijst. De cijfers die in dit artikel worden vermeld hebben m.a.w. betrekking op 31 december 2017. Uit de jaarverslagen van de 4 Brusselse HF-teams blijkt dat zij zich focussen op 4 kernopdrachten:

81 Een HF-team is dan ook altijd mobiel; de begeleiding vindt plaats waar de persoon zich het best voelt of verblijft; op straat, in een park, in het ziekenhuis en zelfs in de gevangenis.

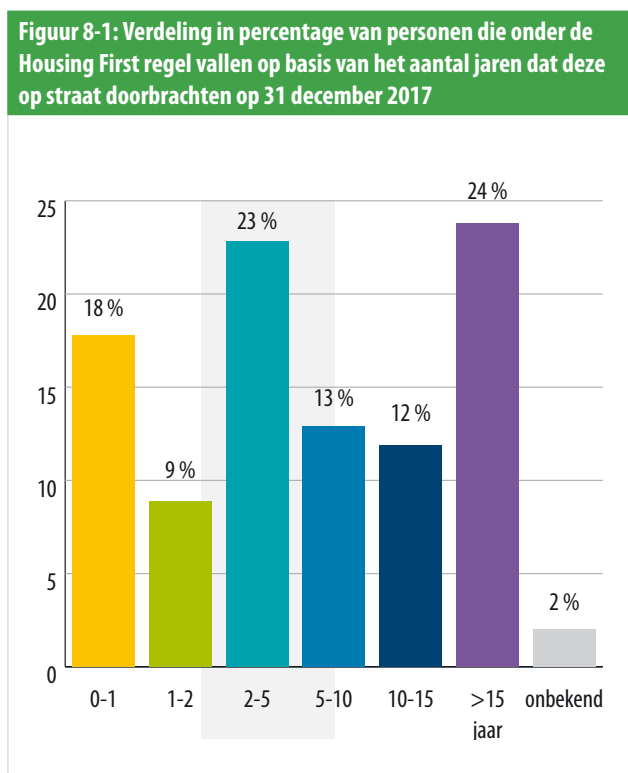
82 Het HFB-Lab biedt ondersteuning aan de ontwikkeling van de huidige en toekomstige praktijken inzake HF in België. De structuur is ondergebracht bij de POD Maatschappelijke Integratie. (<http://www.housingfirstbelgium.be/nl/>)

83 Zie: https://www.mi-is.be/sites/default/files/documents/fiche_1_definitie_van_de_housing_first_praktijken.pdf

84 Zie ook: <http://www.housingfirstbelgium.be/nl/>

- Selectie van de doelgroep;
- Huisvesting aanbieden en behouden;
- Doelgroep begeleiden;
- Samenwerkingen en partnerschappen opzetten met publieke organisaties en verenigingen:
 - met het oog op huisvesting,
 - m.b.t. de begeleiding van de huurders.

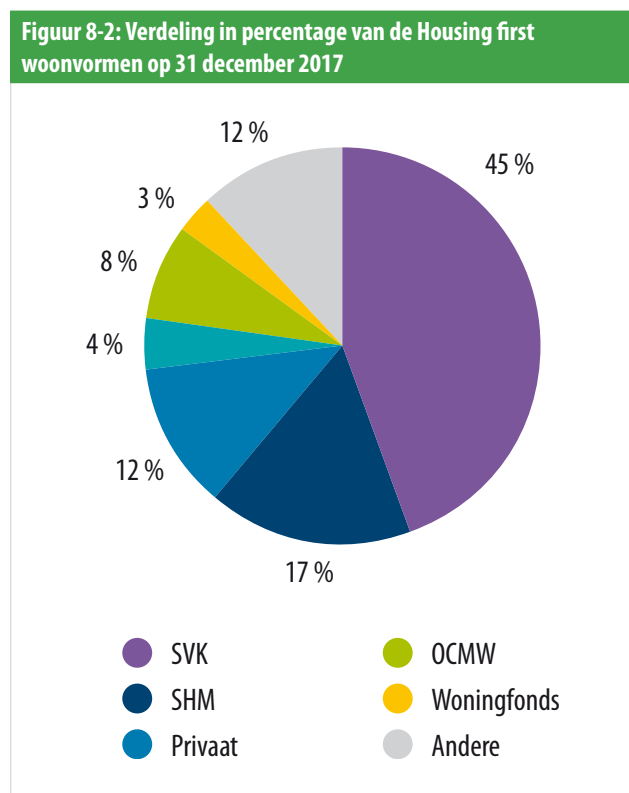
Wat betreft de selectie van de **doelgroep** focussen de teams zich op personen die het verst verwijderd zijn van huisvesting. Het is duidelijk dat deze personen de meest kwetsbare dak- en thuislozen zijn die Brussel kent: ze leefden langdurig op straat (zie onderstaande grafiek), hebben te maken met geestelijke gezondheidsproblemen en gebruiken bijna allemaal (91,1 %) middelen.



De HF-teams vertrekken van het recht op **huisvesting** en gebruiken de woning als hefboom om aan het herstel van de huurder te werken en van daaruit andere problemen aan te pakken. Huisvesting vinden en behouden is daarom een van de kernopdrachten van de HF-teams. De huisvesting die wordt aangeboden is zeer divers, waaronder sociale woningen, studio's via een sociaal verhuurkantoor (SVK), appartementen op de private huurmarkt, solidaire woningen en rusthuizen. Het aandeel van de private woningmarkt is echter miniem: het merendeel (88,1 %) van de HF-woonvormen in Brussel heeft dus een "sociaal" karakter. (zie onderstaande grafiek) De HF-teams worden dagelijks geconfronteerd met het enorme tekort aan betaalbare en gepaste huisvesting in het Brussels Gewest. Net als de rest van de Brusselse thuislozenzorg gaan de teams op zoek naar creatieve oplossingen. Ze

hebben onder meer hun eigen "huisvestingsbemiddelaar", werken met alternatieve huurovereenkomsten (zoals de transit- of glijdende huurovereenkomsten) en onderzoeken pistes voor de constructie van nieuwe woningen⁸⁵ of het gebruik van leegstaande woningen⁸⁶.

Met betrekking tot huisvesting werden er 2 kwantitatief meetbare gegevens nagegaan: het aantal "te herhuisvesten" personen en het "behoud van huisvesting". Na 5 jaar werden er in totaal 117 personen geherhuisvest en bleef gemiddeld 91,5 % van deze personen gehuisvest.⁸⁷ Het Europese gemiddelde van het behoud op huisvesting is 80 % (Pleace, 2016) en bij de evaluatie van het *HF Belgium-experiment* (2016) bleek dat 93 % van het totale aantal personen na 2 jaar nog steeds gehuisvest was.



De **HF-begeleiding** van de huurders in Brussel is steeds mobiel, indien nodig intensief, gescheiden van de huisvesting en duurt zo lang als nodig. Wanneer de huurders gedurende een periode op straat terecht komen (bijvoorbeeld voor of na een langdurige ziekenhuisopname) blijven de HF-teams hen begeleiden en gaan ze indien nodig op zoek naar een nieuwe woning. De teams

⁸⁵ Bijvoorbeeld: <https://archihuman.com/nl/>

⁸⁶ Bijvoorbeeld: <https://lastrada.brussels/portail/fr/80-fr/observatoire/housing-first/372-housing-first-et-communa-reloger-des-personnes-sans-abri-dans-des-logements-vacants>

⁸⁷ In de berekening van dit percentage wordt het aantal gestorven personen niet opgenomen en worden personen die kort in een instelling (ziekenhuis of gevangenis) verbleven, en tegelijkertijd hun woning behouden, aanzien als personen die gehuisvest zijn.

benadrukken bovendien dat bijna elke gebeurtenis de intensiteit van de begeleiding kan beïnvloeden. Het gemiddeld aantal huurders dat begeleid wordt door 1 VTE is 7 personen. Dit cijfer is echter zeer variabel omdat de teamsamenstelling dikwijls verandert en ook de werking kan veranderen, zeker tijdens de eerste jaren. De teams stemmen m.a.w. hun werking af op de beschikbare huisvesting en de realiteit op het terrein waarmee ze worden geconfronteerd.

Bij de creatie en het onderhoud van **samenwerkingen** focussen de HF-teams op twee soorten samenwerkingen die verschillen m.b.t. hun doelstelling. De ene samenwerking heeft tot doel de huisvestingsmogelijkheden te vergroten, aan de hand van bijvoorbeeld partnerschappen met sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM'en), SVK'en, OCMW's, private investeerders, enz. De andere samenwerkingen stelt zich tot doel te kunnen beantwoorden aan de vaak complexe noden van de huurders. Daarbij staan samenwerkingen met aanverwante sectoren, waaronder de geestelijke gezondheidszorg, justitieel welzijnswerk en drughulpverlening, centraal. In het rapport werden deze samenwerkingen geïllustreerd aan de hand van 3 verschillende schema's die aantonen hoe groot de diversiteit aan organisaties is en welke pistes de HF-teams bewandelen om huisvesting te verkrijgen voor hun doelgroep.

8.4. HOUSING FIRST ALS WONDEROPLOSSING?

Sinds 2008 organiseert la Strada tweejaarlijks een dak- en thuislozentelling waarbij er wordt gemeten hoeveel personen geen (of tijdelijk) onderdak hebben en hoeveel personen er in onstabiele of ontoereikende huisvesting overleven. De telling gebeurt op straat door vrijwillige tellers (met een zekere kennis en affiniteit met dak- en thuislozen) en in samenwerking met erkende en niet-erkende organisaties die la Strada gegevens bezorgen over het aantal personen die tijdens de nacht van de telling bij hen worden onthaald. Op 7 november 2016 werden er 3.386 dak- en thuislozen geteld, waarvan meer dan een derde op straat of in de noodopvang verblijft⁸⁸. Bovendien is op 8 jaar tijd het totaal aantal getelde mensen bijna verdubbeld (+96 %). Deze stijging zou deels het gevolg kunnen zijn van een betere kennis van de problematiek, maar de methodologie en samenwerkingen bleven de

⁸⁸ 21 % of meer dan 1 op 5 van de getelde mensen overnachten in de openbare ruimte en 14 % in de noodopvang. Dit betekent dat 35 % van het totaal aantal getelde dak- en thuislozen tot de ETHOS categorie 1 & 2 behoren. De ETHOS-typologie; *Europese typologie over thuisloosheid en sociale uitsluiting op vlak van wonen*, werd gecreëerd door FEANTSA en streeft naar een breed begrip van thuisloosheid die naast de leefsituaties op straat ook alle andere situaties van thuisloosheid en sociale uitsluiting op vlak van huisvesting in kaart brengt. Voor meer info, zie: https://www.feantsa.org/download/nl___1313787036796784442.pdf

laatste 8 jaar hetzelfde. Ten slotte is het duidelijk dat de telling steeds een onderschatting van de realiteit is, onder meer omdat er geen kwantitatieve gegevens beschikbaar zijn over personen die wonen bij vrienden, familie of in ongeschikte huisvesting⁸⁹.

HF werd sinds het begin van zijn ontwikkeling herhaaldelijk onderzocht en geëvalueerd (Tsemberis et al., 2004) in verschillende landen (Busch Geertsema et al., 2010). Deze evaluaties blijken in de meeste gevallen, waaronder in België, succesvol te zijn. Met andere woorden: HF werkt. (Buxant, 2016) Eveneens uit het laatste rapport van la Strada kan er worden besloten dat HF in Brussel werkt: 91,5 % van het totaal aantal huurders blijft gehuisvest. Deze positieve resultaten zorgden niet alleen voor een toenemende interesse voor HF binnen de thuislozenzorg, maar ook op politiek niveau nam de aandacht de laatste jaren alleen maar toe. Is HF echter de wonderoplossing waarmee politici steeds opnieuw uitpakken wanneer verkiezingen naderen?

HF werkt, maar wordt eveneens geconfronteerd met de uitdagingen waar ook andere werkvormen in de dak- en thuislozenzorg mee te maken krijgen: de zoektocht naar betaalbare en geschikte huisvesting, de toegang tot (geestelijke) gezondheidszorg, de samenwerking met andere organisaties en budgettaire belemmeringen. Waardige, geschikte en betaalbare huisvesting vinden in het Brussels Gewest is voor vele Brusselaars reeds een uitdaging, laat staan voor een specifieke doelgroep als de HF-huurders. De huisvestingsbemiddelaars van de Brusselse HF-teams gaan dagelijks op zoek naar nieuwe woningen; op de privémarkt, via partnerschappen met SVK'en of SHM'en of via samenwerkingen met andere organisaties en/of instellingen (bv. rusthuizen). Ze worden echter geconfronteerd met een enorm tekort aan betaalbare en geschikte huisvesting. 117 personen werden door de Brusselse HF-teams de laatste 5 jaar geherhuisvest. Wanneer dit cijfer wordt vergeleken met het aantal huishoudens op de wachtlijst voor sociale woningen; 48.804 (Observatorium voor gezondheid en welzijn Brussel, 2017) of het totale aantal dak- en thuislozen; 3.386, wordt de huidige impact van HF in perspectief geplaatst. Een HF-project is met andere woorden geen toverstaf tot het sneller verkrijgen van huisvesting. In de meeste gevallen zijn de huisvestingsactoren zelfs meer weigerachtig wanneer HF wordt vermeld omdat ze weten dat de teams een zeer kwetsbare doelgroep begeleiden.

Bovendien is huisvesting slechts het vertrekpunt; het zorgt er voor dat de personen niet langer dakloos zijn, maar de huurders leven in de meeste gevallen nog steeds in armoede. Het merendeel blijft namelijk afhankelijk van een vervangingsinkomen of bijstandsuitkering, waarvan

⁸⁹ Er zijn wel kwalitatieve gegevens beschikbaar over deze doelgroep; meer informatie is te vinden in de publicatie: Mondelaers, N. (2017). *Telling van dak- en thuislozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – november 2016 / maart 2017*. Brussel: Steunpunt thuislozenzorg la Strada.

het inkomen zich onder de armoederisicogrens⁹⁰ bevindt. De huurders hebben ook daarom ondersteuning op lange termijn nodig. Elke bijkomende kost, bijvoorbeeld op vlak van gezondheid of door een administratieve hindernis, brengt hun inkomen en dus ook de huisvesting in de gevaar. Het belang van preventie en begeleiding op lange termijn is met andere woorden niet te onderschatten.

HF is een succesvolle werkvorm voor een zeer specifieke doelgroep en dient daarom steeds een onderdeel te vormen van een geïntegreerde aanpak tegen dak- en thuisloosheid. (Pleace, 2018) Binnen zo'n aanpak kunnen ook andere diensten vanuit de HF-filosofie ("eerst huisvesten") vertrekken en op een huisvestingsgerichte manier met andere doelgroepen aan de slag gaan. HF is met andere woorden een sleutelement, maar niet de enige oplossing in de strijd tegen dak- en thuisloosheid. La Strada benadrukt sinds 2015 deze geïntegreerde aanpak⁹¹, waarbij ook de aanverwante sectoren en beleidsdomeinen een centrale rol spelen. In Finland, één van de enigste landen in Europa waar het aantal dak- en thuislozen de laatste jaren verminderde, is de strijd tegen dak- en thuisloosheid een gedeelde bevoegdheid. Niet alleen welzijn, maar ook de beleidsdomeinen milieu, gezondheid en justitie dragen mee de verantwoordelijkheid en zetten samen in op een samenleving zonder dak- en thuisloosheid.

BRONVERMELDING

BUSCH-GEERTSEMA, V., EDGAR, W., O'SULLIVAN, E. & PLEACE, N. *Homelessness and Homeless Policies in Europe: Lessons from Research*. European Consensus Conference on Homelessness, FEANTSA, 2010.

BUXANT, C., BROSIUS, C., LELUBRE, M. & LIAGRE, R. *Ga voor Housing First! Handboek met aanbevelingen voor instituties*. Brussel: Housing First Belgium, 2016.

LA STRADA. *Synthesenota van de werkgroep "Geïntegreerde aanpak van de thuislozenzorg" van het Brussels Overleg Thuislozenzorg*. Brussel: la Strada – Steunpunt thuislozenzorg Brussel, 2015.

LA STRADA. *Telling van dak- en thuislozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – november 2016 / maart 2017*. Brussel: la Strada – Steunpunt thuislozenzorg Brussel, 2017.

LA STRADA. *5 jaar Housing First in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: la Strada – Steunpunt thuislozenzorg Brussel, 2018.

MONDELAERS, N. *Van Housing First tot Housing Fast*. Brussels Welzijnsnieuws, 203. Brussel: Brusselse Welzijns- en Gezondheidsraad, 2013.

OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN VAN BRUSSEL-HOOFDSTAD. *Welzijnsbarometer: Brussels Armoederapport 2017*. Brussel: Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 2017.

PLEACE, N. & BRETHERTON, J. *The case for Housing First in the European Union: A critical Evaluation of Concerns about Effectiveness*. European Journal of Homelessness, 7(2). Brussel: European Observatory on Homelessness (FEANTSA), pp. 21-41, 2013.

PLEACE, N. *Housing First Guide Europe*. Brussel: FEANTSA, 2016, <http://housingfirstguide.eu>.

PLEACE, N. *Using Housing First in integrated homelessness strategies: a review of evidence*. York: Centre for Housing Policy, University of York, 2018.

TSEMBERIS, S. J., GULCUR L. & NAKAE M. *Housing First, Consumer Choice, and Harm Reduction for Homeless Individuals With a Dual Diagnosis*. New York: American Journal of Public Health, pp. 651–656, 2004.

90 i.e. inkomensgrens vastgelegd op 60 % van het nationaal mediaan equivalent beschikbaar inkomen (EUSILC).

91 LA STRADA, Synthesenota van de werkgroep "Geïntegreerde aanpak van de thuislozenzorg" van het Brussels Overleg Thuislozenzorg. Brussel: la Strada – Steunpunt thuislozenzorg Brussel, 2015, 17 p.

9. DE COMMUNICATIEROL VAN DE GERECHTSDEURWAARDER IN HET KADER VAN DE PROCEDURE VAN UITHUISZETTING

UFHJ – UNION FRANCOPHONE DES HUISSIERS DE JUSTICE

AUTEURS

Quentin DEBRAY & Barbara MEIRSSCHAUT
UFHJ – Union Francophone des Huissiers de Justice asbl

Herendal 15
1150 Sint-Pieters-Woluwe

<https://ufhj.be>

9.1. INLEIDING

Het is onbetwistbaar dat de gerechtsdeurwaarder binnen het juridische apparaat niet de gemakkelijkste rol heeft: de gerechtelijke beslissingen ten uitvoer leggen; met andere woorden, ervoor zorgen dat ze uitgevoerd worden door de partijen, en dit met inachtneming van het regelgevend kader dat is vastgelegd door de wetgever, door de rechtspraak en de rechtsleer, door de gebruiken en gewoonten en ten slotte door de nationale kamer van gerechtsdeurwaarders.

Recht doen geschieden is een pijler van de organisatie van onze hedendaagse maatschappij, waarzonder het samenleven slechts een utopie zou zijn, in die mate dat dit recht om een geschil te laten beslechten door een onafhankelijke en onpartijdige rechter opgenomen is in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens⁹². Het recht op de uitvoering maakt eveneens deel uit van dit recht op een onafhankelijke rechtspraak⁹³.

Op dezelfde wijze heeft de markteconomie zoals we die nu kennen een doeltreffend en betrouwbaar arbitragesysteem nodig om de geschillen te regelen die daaruit kunnen voortvloeien.

In het kader van de problematiek van de uithuiszetting, een extreme oplossing om een probleem op te lossen betreffende het innemen van een ruimte overeenkomstig de rechten van de eigenaar, vervult de gerechtsdeurwaarder ook de slechte rol: namelijk het vonnis ten uitvoer leggen dat beveelt om de woonst vrij te geven.

Maar waarom geeft de maatschappij deze delicate opdracht aan deze rechtsbeoefenaar?

We zullen proberen om daarop een antwoord te geven door eerst zijn statuut van naderbij te bekijken, want we moeten dit goed begrijpen voordat we alle facetten kunnen begrijpen en de meerwaarde die hij vertegenwoordigt.

Vervolgens zullen we het hebben over de wet- en regelgeving die de voornaamste functie van de gerechtsdeurwaarder omkaderen: betekenen. De gerechtsdeurwaarder, wiens functie vereist om de te berechten persoon te gaan opzoeken op het terrein, en wiens intrinsieke rol erin bestaat om de gerechtigheid bij de burgers te brengen en uit te leggen, is in eerste instantie een communicator.

We zullen ook zien welk het specifiek reglementair kader is voor de uithuiszettingsprocedure, door dieper in te gaan op het feit dat de wetgever meer een beroep zou kunnen doen op deze jurist op het terrein door beter de inhoud te regelen en te bepalen van het bericht dat de gerechtsdeurwaarder brengt voor mensen die dreigen uit hun huis gezet te worden.

Wij zullen ook de Brusselse huisvestingswetgeving kort bespreken en meer in het bijzonder de overname van de plaats in geval de huurder overlijdt.

Wij zullen eindigen met enkele bedenkingen die bedoeld zijn om de humanisering van deze procedure te benadrukken, zonder van dien aard te zijn dat ze het recht van de eigenaar om opnieuw in het bezit te komen van zijn goed belemmeren.

9.2. HET STATUUT VAN DE GERECHTSDEURWAARDER

Alvorens de rol van de gerechtsdeurwaarder te bekijken in het kader van de uithuiszettingen lijkt het ons nuttig om te herhalen waarvoor de gerechtsdeurwaarder eigenlijk staat, welk statuut hij heeft, wat zijn functie is en welk soort relatie hij heeft met de verschillende interveniënten.

Een zeer grondige analyse van het statuut van de gerechtsdeurwaarder is niet de bedoeling van deze bijdrage⁹⁴, het lijkt ons echter belangrijk om even kort stil

92 Art. 10 Dit recht wordt eveneens bekrachtigd door art. 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

93 EVRM, 19 maart 1997, zaak Hornsby c. Griekenland, 18357/91.

94 Zie, bijvoorbeeld G. de LEVAL, F. GEORGES, "Droit Judiciaire – Institutions judiciaires et éléments de compétence", boekdeel 1, 2e Ed., Larcier, 2014, pp. 313 tot 334. Zie. Ook A. MICHIELSENS, L. CHABOT, "De modernisering van de

te staan bij de meest opvallende aspecten die een invloed hebben op de paar bedenkingen die ons bezighouden.

9.2.1. DE GERECHTSDEURWAARDER IS EEN OPENBAAR EN EEN MINISTERIEEL AMBTENAAR

De gerechtsdeurwaarder wordt benoemd door de Koning⁹⁵ na een alsmat strengere selectie⁹⁶, en hij is in eerste instantie een "openbaar en een ministerieel"⁹⁷ ambtenaar⁹⁸ die hoofdzakelijk belast wordt met opdrachten die uitsluitend voor hem worden voorbehouden door de wetgever⁹⁹.

De gedwongen uitvoering van een uitvoerbare titel door de gerechtsdeurwaarder wordt uitgeoefend met een dwingende en verplichtende macht op de goederen van de schuldenaar, zodanig dat de gerechtsdeurwaarder bij het uitoefenen van zijn monopolietaken overheidsbevoegdheden uitoefent¹⁰⁰.

Hij is een openbaar ambtenaar net zoals met name de notarissen en de griffiers, omdat hij wordt belast met het opstellen van authentieke akten¹⁰¹ die bewijskracht hebben tot hun valsheid wordt aangetoond in het kader van een valsheidsprocedure. Deze hoedanigheid beoogt ook de inhoud van zijn functie die nauw verbonden is met zijn regale functies: toezien op de uitvoering van gerechtelijke beslissingen. Hij oefent zodoende een functie uit die verband houdt met de openbare orde, een regelende functie van het maatschappelijk leven.

functie van gerechtsdeurwaarder – Rapport aan de minister van Justitie", 29 juni 2018, waarop de volgende paragrafen grotendeels geïnspireerd zijn.

95 Art. 500, §1, al.3 C.jud.

96 Na het volgen van universitaire studies rechten moet de kandidaat twee jaar stage lopen, een vergelijkend examen afleggen waarvoor hij één van de beste resultaten moet hebben, vervolgens is hij 5 jaar kandidaat-gerechtsdeurwaarder en ten slotte moet hij als beste kandidaat geklasseerd zijn voor een vacature. Voor de Brusselse gerechtsdeurwaarders en deze van de Duitstalige gemeenschap is er ook nog een taalproef.

97 Het zou verkieslijk geweest zijn om hem te kwalificeren als een openbaar ambtenaar in die zin dat de gerechtsdeurwaarder bevoegd is voor een deel van het *imperium* van de staat (gerechtelijke beslissingen uitvoeren) met een onafhankelijk statuut, en dat hij in dit kader dus geen staatsambtenaar is. Er is niets dat belet dat deze functie net zoals in andere landen wordt uitgeoefend door een (bezoldigde) ambtenaar, zoals in België nog niet zo lang geleden het geval was met de belastingdeurwaarders die belast werden met de uitvoering van de schuldvorderingen verschuldigd aan de staat.

98 Art. 509, § 1 C. jud.

99 Deze beschreven in artikel 519 § 1er C. jud.

100 De overheidsbevoegdheden zijn deze die voortvloeien uit de soevereiniteit, uit het *imperium* van de staat en die voor degene die ze uitoefent de mogelijkheid impliceert om exorbitante overheidsbevoegdheden van gemeen recht aan te wenden, overheidsprivileges, dwingende machten die worden opgelegd aan de burgers (definitie gegeven door de advocaat-generaal MAYRAS in zijn besluiten voorgelegd op 28.05.1974 in de zaak 2/74, Jean Reyners tegen de Belgische staat-HJEG, 21 juni 1974, *Rec.*, 1974, pp.631 en s.).

101 Art. 509, § 2 Gerechtelijk Wetb. dat verwijst naar artikel 1317 BW

Hij is een ministerieel ambtenaar in die zin dat hij houder is van een ambt, verbonden aan de administratie voor justitie, dat hem het levenslang recht geeft om exclusief onafhankelijke functies uit te oefenen krachtens een investituur van de overheid¹⁰².

9.2.2. DE GERECHTSDEURWAARDER MOET ZIJN AMBT UITOEFENEN

De gerechtsdeurwaarder moet "zijn ambt uitoefenen in het kader van de monopolietaken beoogd in artikel 519, § 1 van het Gerechtelijk Wetboek, telkens hij erom verzocht wordt en voor iedereen die erom verzoekt", tenzij hij zich in een geval bevindt bepaald n artikel 520 waarbij hij wordt gedwongen om zijn ambt te weigeren¹⁰³.

Naast de klassieke verbodsbepalingen waarbij hij zich objectief in een situatie van een belangenconflict zou kunnen bevinden¹⁰⁴, heeft de wetgever recent nog een verbodsbepaling toegevoegd die zijn statuut van openbaar ambtenaar benadrukt: hij moet zijn ambt weigeren indien "hij van mening is dat de opdracht strijdig is met de openbare orde of de goede zeden of op onevenredige wijze de belangen van een van de betrokken partijen zou schaden"¹⁰⁵.

Indien hij een opdracht tot uithuiszetting ontvangt, heeft hij geen andere keuze dan die uit te voeren indien die opdracht juridisch gegrond is en niet uitgaat van of niet gaat over een lid van zijn eigen familie.

9.2.3. DE GERECHTSDEURWAARDER IS EEN GEMACHTIGDE VAN JUSTITIE EN ONPARTIJDIG

De gerechtsdeurwaarder is een openbaar en ministerieel ambtenaar die zijn ambt uitoefent als een vrij beroep^{106,107}.

De gerechtsdeurwaarder wordt doorgaans ten onrechte beschouwd als gemachtigde van zijn "cliënt", terwijl zijn mandaat voor zijn monopolietaken gebaseerd is op de

102 G. de LEVAL, "Inquiéter ses certitudes et veiller à se rendre réellement et notoirement indispensable", *Ius & Actores*, 2013, p. 26 noot 1.

103 Art. 520 Ger. Wetb.

104 Bijvoorbeeld indien het gaat om eisen van of tegen een familielid of verwante tot de 4de graad.

105 Art. 520, § 1, 4^e Ger. Wetb.

106 C.C., 5 oktober 2017, arrest nr. 108/2017, *Ius et Actores*, nr. 3/2017, p. 15: "Het is waar dat de gerechtsdeurwaarders een vrij beroep uitoefenen, maar tegelijkertijd zijn zij ministeriële ambtenaren die benoemd worden volgens een specifieke procedure, en die hun medewerking verlenen aan de overheidsdienst van justitie, die beroepsgeheim hebben en die vallen onder een specifiek disciplinair stelsel"

107 Cass., 25 mei 1978, Pas., 1978, I, p. 1103 Zie ook C.C., 17 mei 2000, arrest nr. 54/2000.

wet en zijn investituur en hij dus eerder moet worden beschouwd als een gemachtigde van justitie.

Na een controle *prima facie* moet hij bijgevolg toezien op de wettelijkheid van de opdracht die hem wordt toevertrouwd, en hij moet zich onberispelijk, neutraal, onafhankelijk en onpartijdig gedragen, zowel ten aanzien van zijn lastgever als ten aanzien van de partij ten aanzien van wie hij handelt, en zelfs ten aanzien van de autoriteit die hem gemachtigd heeft voor zijn opdracht van openbaar belang¹⁰⁸. Hij kan daarom ook worden gekwalificeerd als “derde vertrouwenspersoon”¹⁰⁹.

En het is dat wat hem onderscheidt van de andere uitvoerders van de rechtsbedeling: zijn taak bestaat er niet in om advies te verlenen, maar om alle partijen neutraal en objectief te informeren, hetgeen hem trouwens al lang wordt opgelegd door de deontologie¹¹⁰ en onlangs werd opgenomen in het Gerechtelijk Wetboek in zijn artikel 519, §3.¹¹¹

Ook wat zijn niet-monopolietaken betreft¹¹², waarvan bepaalde opdrachten hem worden toevertrouwd na toewijzing door een rechter¹¹³ en worden uitgeoefend

onder toezicht van die laatste, heeft hij eveneens de hoedanigheid van gemachtigde van justitie.

Om volledig te zijn, wat de niet-monopoliebevoegdheden betreft die hem niet worden toevertrouwd door een rechter, zoals vooral het minnelijk innen van schulden, betreft dit een mandaat in strikte zin, met deze aanzienlijke nuance verbonden aan het statuut van de gerechtsdeurwaarder, dat dit nooit een blind instrument is in handen van zijn eiser; het betreft altijd een mandaat *sui generis*.¹¹⁴

9.2.4. DE GERECHTSDEURWAARDER, EEN PUBLIEKE INSTANTIE

De gerechtsdeurwaarder heeft van de wetgever een onafhankelijk statuut gekregen zonder dat hij een ander beroep kan uitoefenen¹¹⁵, dit binnen een heel streng gereguleerd kader en met alle implicaties aangaande zijn aansprakelijkheid die kan worden ingeroepen. Er werd immers in de wet opgenomen dat “de gerechtsdeurwaarder persoonlijk aansprakelijk is voor de fouten die hij begaat in het kader van de uitoefening van zijn ambt”¹¹⁶ en dat “de procedures en de ambtshandelingen die nietig of nodeloos zijn door het toedoen van een ministeriële ambtenaar ten koste van deze ambtenaar zijn; hij kan bovendien veroordeeld worden tot het vergoeden van de partij”¹¹⁷.

De staat blijft echter verantwoordelijk ten aanzien van de justitiabele voor het wettelijk kader en voor de goede organisatie van zijn recht op toegang tot een billijke justitie en zijn recht om de uitvoerbare titels efficiënt uitgevoerd te zien worden, door de nodige steun te verlenen aan de openbare ambtenaar die belast wordt met de uitvoering.

Zo hebben zowel de Europese rechtspraak¹¹⁸ als de nationale rechtspraak¹¹⁹ het principe bevestigd dat de gerechtsdeurwaarder wel degelijk handelt als een openbare instantie. Desgevallend zou de justitiabele het bestaan van overmacht kunnen inroepen en de staat zou bijgevolg aansprakelijk gesteld kunnen worden voor het eventuele in gebreke blijven van de gerechtsdeurwaarder in het kader van de uitoefening van zijn monopolietaken.

108 Met andere woorden, men zou kunnen stellen dat hij *multilateraal partijdig* is: “De gerechtsdeurwaarder houdt dus rekening met de wettelijke belangen en wensen van elke partij, hetzij de schuldeiser of de schuldenaar en eventueel nog andere partijen. Hij probeert om de belangen van iedereen te beoordelen met de nodige empathie en om het recht correct toe te passen. Hij besteedt aan elke partij evenveel aandacht en geeft aan elke partij advies, rekening houdend met de concrete situatie en de noden van elke partij. De gerechtsdeurwaarder is zodoende niet onpartijdig alsof hij buiten de partijen staat, maar eerder multilateraal partijdig”. Professor A. VERBEKE, in “L’huissier de justice en Europe: le choix de l’avenir”, nationale kamer van gerechtsdeurwaarders editor, *intersentia*, pp.124-125.

109 Q. DEBRAY, “L’huissier de justice: un professionnel tourné vers l’avenir”, *Ius & Actores*, 2013/2, p. 12 noot 4.

110 Art. 71 en 72 van de bundel met de deontologische regels voor gerechtsdeurwaarders die met name kunnen geraadpleegd worden op het volgende adres: <http://editions-larcier.larciergroup.com/resource/extra/9782804470210/Extrait%20R%C3%A8glements%20et%20vade%20mecum.pdf>

111 Art. 519, § 3: “de gerechtsdeurwaarder heeft een algemene informatieplicht jegens degene die hem verzocht heeft zijn ambt uit te oefenen en jegens de schuldenaar. Zo zal hij bij dreigende insolventie van de schuldenaar de opdrachtgevende schuldeiser hiervan inlichten, opdat deze de wenselijkheid tenuitvoerleggingsmaatregelen te laten nemen juist kan inschatten en zal hij de schuldenaar inlichten over de mogelijkheden die de collectieve schuldschikking biedt. De gerechtsdeurwaarder licht desgevallend iedereen die hem verzocht heeft zijn ambt uit te oefenen in over de verplichtingen en lasten evenals de kosten die voortvloeien uit exploitatie, uitvoeringen van gerechtelijke beslissingen, akten of titels.”

112 Art. 519, § 2, Ger. Wetb. Voor een onderscheid tussen de monopolietaken en de niet-monopolietaken, zie hoofdstuk C.1.

113 Het betreft functies als sekwester (519, § 2, 4°), vereffenaar (6°), bedrijfsbemiddelaar of gerechtsmandataris in het kader van de wet van 31 januari 2009 betreffende de continuïteit van de ondernemingen (7°), voorlopig bewindvoerder (8°), schuldbemiddelaar in het kader van de collectieve schuldschikking (10°), bemiddelaar in familiezaken en als bemiddelaar in het kader van alternatieve geschillenbeslechting (11°), of curator over onbeheerde nalatenschappen (12°).

114 G. DE LEVAL, “Mutations & facéties d’une profession méconnue – l’huissier de justice entre Charybde et Scylla?” besluiten bij het congres georganiseerd op 21 april 2018 door de Union Francophone des Huissiers de Justice, te verschijnen in *Ius & Actores*, Larcier, nr. 2018/1-2.

115 Art. 521 Ger. Wetb.: “Het is elke gerechtsdeurwaarder en elke kandidaat-gerechtsdeurwaarder verboden om zelf of door een tussenpersoon enig ander beroep uit te oefenen, met uitzondering van onderwijs- of onderzoekopdrachten als assistent, docent, hoogleraar of auteur. (...)”.

116 Art. 509, § 3 Ger. Wetb.

117 Art. 866 Ger. Wetb.

118 EHRM, 11 januari 2001, zaak Platakou v/ Griekenland, P en B/R.D.J.P., 2003, p.11

119 Cass., (2de k.), 9 november 2011, Pas., 2011, p. 2296, met besl. M. adv. gen. D. Vandermeersch, *Ius & Actores*, 2012/2, p. 83

Wat voorafgaat werd trouwens impliciet erkend door de wetgever in 2014 die met name opteerde voor een verdeling van de aansprakelijkheid met de gerechtsdeurwaarder op opeenvolgende wijze, door deze te begrenzen op vijf miljoen euro¹²⁰, zodanig dat de staat nu aansprakelijk is boven die toch vrij hoge grens.

Dit is een extra element dat het bijzonder statuut van de gerechtsdeurwaarder aantoont.

9.2.5. DE GERECHTSDEURWAARDER IS GEHOUDEN TOT HET BEROEPSGEHEIM EN MOET DE PERSOONLIJKE LEVENSSFEER RESPECTEREN

Elke beroepsbeoefenaar die de nodige vertrouweling is van de geheimen van zijn lastgever om zijn opdracht te kunnen uitvoeren, dient zich te houden aan zijn beroepsgeheim. Dit is ontegensprekelijk het geval voor de gerechtsdeurwaarder.

De gerechtsdeurwaarder neemt inderdaad kennis van en verwerkt gegevens van private aard, of het nu gaat om gegevens die worden meegedeeld door de eiser, gegevens die werden bekomen van of over de justitiabele of gegevens bezorgd door derden.

Deze verplichting om zich te houden aan het beroepsgeheim dekt zodoende alle vertrouwelijke informatie die hem werd meegedeeld of waarvan hij kennis heeft genomen in het kader van de uitoefening van zijn functies.¹²¹

Dezelfde verplichting weegt ook op de schouders van alle medewerkers van de gerechtsdeurwaarder.¹²²

Ten aanzien van derden mag hij geen informatie van welke aard dan ook verspreiden, met uitzondering van de afwijkingen waarin uitdrukkelijk voorzien wordt door wettelijke of deontologische bepalingen of indien er informatie gevraagd wordt door een wettelijk bevoegde gerechtelijke instantie¹²³. Dit is het geval wanneer de gerechtsdeurwaarder tijdens de uitoefening van zijn functie kennis neemt van een delict of een misdaad, dan moet hij dit meedelen aan de Procureur des Konings¹²⁴.

Het Europees Reglement inzake gegevensbescherming voorziet in een uitzondering op dit principe. Indien de betrokken partij instemt met de verspreiding van sommige van zijn gegevens, is de gerechtsdeurwaarder niet meer gehouden tot zijn beroepsgeheim¹²⁵.

120 Art. 509, § 3 Ger. Wetb.

121 Art. 81 Codex deontologie.

122 Art. 81 Codex deontologie.

123 Een onderzoeksrechter met een rogatoire commissie bijvoorbeeld.

124 Art. 507 Strafwetb.

125 Reglement (EU) 2016/679 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende

Ten slotte vermelden wij ook dat in geval van schending van het beroepsgeheim, de gerechtsdeurwaarder niet alleen burgerlijk aansprakelijk is, maar dat hij zich ook blootstelt aan strafrechtelijke en disciplinaire¹²⁶ sancties.

Zo heeft men ons gevraagd waarom de gerechtsdeurwaarder de uithuiszettingsdatum niet graag meedeelt aan het OCMW. Dat is niet omdat hij van slechte wil is, maar omdat de wetgever niet in deze mededeling heeft voorzien, deze informatie valt zodoende onder het beroepsgeheim.

9.3. OPDRACHTEN DIE DOOR DE MAATSCHAPPIJ WORDEN TOEVERTROUWD AAN DE GERECHTSDEURWAARDER

9.3.1. DE GERECHTSDEURWAARDER OEFENT MONOPOLIETAKEN EN NIET-MONOPOLIETAKEN UIT

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe statuut van de gerechtsdeurwaarders in 2014, werden zijn taken opgesplitst in twee categorieën.

Eenzijds heeft de wetgever een lijst gemaakt van de monopolietaken¹²⁷ waarvoor de gerechtsdeurwaarder als enige bevoegd is en waarvoor hij ertoe gehouden is zijn ambt uit te oefenen.¹²⁸

Anderzijds heeft hij een tweede lijst van taken opgemaakt¹²⁹ de zogenaamde resterende taken waarbij de gerechtsdeurwaarder niet verplicht is om tussen te komen, en die hij meestal deelt met andere rechtsbedelers en zelfs met andere economische actoren¹³⁰.

In deze categorie moet nog een onderscheid worden gemaakt tussen de taken die vervuld worden op aanwijzing van de rechter waarbij de gerechtsdeurwaarder handelt als een gerechtsmandataris¹³¹, en deze die een algemene machtiging vormen met betrekking tot andere opdrachten¹³².

het vrije verkeer van die gegevens, (AVG) in werking getreden op 24 mei 2016 en van toepassing vanaf 25 mei 2018.

126 Art. 458 Strafwetb.

127 Art. 519, § 1 Ger. Wetb.

128 Het betreft in feite slechts een niet-uitputtende lijst van taken die ook worden vermeld in andere wetteksten.

129 Art. 519, § 2 Ger. Wetb.

130 Zoals incassobureaus, in het kader van de minnelijke invordering van schulden.

131 Bijvoorbeeld, voorlopige administratie, curator, curator van onbeheerde nalatenschap, bemiddelaar, vereffenaar, sekwester.

132 bijvoorbeeld, lichten van de afschriften, uitreiken van authentieke afschriften, opmaken van uittreksels uit akten en fiscale attesten, het minnelijk invorderen van schulden, onderzoeken inzake solvabiliteit, het opstellen en bezorgen van rapporten over het vermogen.

De uitvoering van de gerechtelijke beslissingen tot een goed einde brengen, waar de uithuiszettingsprocedure deel van uitmaakt, valt onder de monopolietaken.

9.3.2. DE GERECHTSDEURWAARDER COMMUNICEERT

De gerechtsdeurwaarder is de jurist bij uitstek wiens functie – met name betekenen – vereist dat men de justitiabele gaat opzoeken, op het terrein. Zijn intrinsieke rol bestaat erin het recht tot bij de burgers te brengen en het voor hen te verduidelijken en uit te leggen. Hij is in eerste instantie een communicator.

Deze rol van communicator wordt omkaderd door zowel de wetgever als door deontologische regels.

9.3.2.1. De rol toegekend door de maatschappij

We hebben het al aangehaald, de voornaamste rol van de gerechtsdeurwaarder bestaat er naast het oproepen van justitiabelen om te verschijnen voor de bevoegde rechtbank in om gerechtelijke beslissingen uit te voeren, maar hoe regelt de maatschappij deze opdracht?

Elk procedure-aspect betreffende de uitvoering wordt uitvoerig gedetailleerd door de wetsartikelen die de materie regelen: termijn, betekeningwijze, juridische gevolgen van elke handeling, de manieren om in beroep te gaan, de goederen die niet vatbaar zijn voor beslag, enz.

Voor elke fase van de procedure legt de wet op om via de betekening een aantal gegevens door te geven en om feiten naar voren te brengen die moeten opgenomen worden in de akte of het proces-verbaal. Hiervan moet door de gerechtsdeurwaarder een kopie worden bezorgd aan de partij tegen wie de uitvoering wordt gedaan. Het gebeurt dat de door de wetgever bepaalde minimale gegevens worden aangevuld door wensen geformuleerd in de rechtspraak, door de nationale kamer van gerechtsdeurwaarders, via een omzendbrief of een reglement, en zelfs door de rechtsleer. Er zijn ook meer of minder succesvolle persoonlijke initiatieven om deze informatie aan te vullen.

Al deze akten worden betekend door de gerechtsdeurwaarder aan de justitiabele naarmate de procedure vordert, volgens een modus operandi die ook wordt vastgelegd door de wetgever.

De term “betekening” als bezorgwijze van een bericht beoogt “de afgifte van een origineel exemplaar of van een kopie van de akte; dit gebeurt via een deurwaarders-exploit (...)”¹³³. Het betreft dus de afgifte van een kopie

van een akte en de samenvattende uitleg daarvan door een gerechtsdeurwaarder.

De wetgever besteedt er de laatste jaren alsmaar meer aandacht aan het bepalen van de inhoud van deze communicatie, zodat deze eenvormiger wordt en de kwaliteit van de doorgegeven informatie beter wordt. Bovendien verloopt de communicatie vaak mondeling, zodat de toevalligheden die eigen zijn aan de mondelinge communicatie ervoor zorgen dat er voor de bestemming een niet te verwaarlozen deel van de informatie verloren gaat¹³⁴.

Wat de alternatieve regeling van conflicten betreft, wil de wetgever bijvoorbeeld dat de gerechtsdeurwaarder op het terrein een promotor wordt van een dergelijke regeling, waarbij de gerechtsdeurwaarder de opdracht krijgt om te proberen om “in de mate van het mogelijke een minnelijke oplossing van dergelijke geschillen te stimuleren, door de justitiabele in te lichten over de mogelijkheid om te bemiddelen, om tot een akkoord te komen en eender welke andere wijze voor het minnelijk oplossen van geschillen”¹³⁵.

De wetgever vergist zich dus niet als hij alsmaar meer aandacht besteedt aan de inhoud van de informatie die de gerechtsdeurwaarder moet bezorgen aan de bestemming van de akten. Het moet trouwens gezegd worden dat dezelfde plicht bestaat ten aanzien van de eisende partij, vooral indien hij geen beroep doet op de dienst van een rechtsbeoefenaar, zoals een advocaat of notaris.

De manier waarop deze communicatieopdracht moet worden vervuld vanuit gedragsstandpunt wordt echter niet geregeld door de wetgever, maar wordt overgelaten aan het oordeel van de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders. Zo heeft dit orgaan net zoals elk ander professioneel orgaan deontologische regels uitgevaardigd waaraan zijn leden zich moeten houden, en sancties in geval deze niet zouden nageleefd worden.

133 Art. 32, 1° Ger. Wetb.

134 In dit opzicht zou de ontwikkeling van websites voor de vulgarisatie van het recht, bedoeld voor de bestemmingen van de akten van de gerechtsdeurwaarder een echte meerwaarde betekenen voor de communicatie. Wie is er beter geplaatst om dergelijke instrumenten te ontwikkelen dan de gerechtsdeurwaarders zelf? Een aanzet van wat dat zou kunnen betekenen staat op de website van de Franstalige unie van gerechtsdeurwaarders, aangaande de beslaglegging en de berekening van de quotiteit die in aanmerking komt voor beslag, op het adres <https://ufhj.be/calcul-de-quotite-saisissable/>

135 Art. 519, § 4 Ger. Wetb., zoals opgenomen in art. 206 van de W. van 18 juni 2018 betreffende diverse bepalingen (en) alternatieve wijzen voor het oplossen van geschillen, BS, 2 juli 2018.

9.3.2.2. De toegewezen rol door de codex deontologie

Zo geeft artikel 555/1, § 1 van het Ger. Wetb. met name opdracht aan de nationale kamer om algemene deontologische regels op te stellen en om te letten op de uniformiteit van de discipline en de deontologie bij zijn leden en op de uitvoering van de wetten en reglementen die op deze betrekking hebben.

De algemene deontologische regels zijn opgenomen in een codex deontologie¹³⁶.

Zo leren we daaruit dat de gerechtsdeurwaarder zich moet houden aan plichten inzake onafhankelijkheid¹³⁷, onpartijdigheid¹³⁸, ijver¹³⁹, morele en intellectuele eerlijkheid¹⁴⁰, juistheid en precisie¹⁴¹, informatie¹⁴², en ten slotte waardigheid en gereserveerdheid¹⁴³.

Wij merken op dat er geen plicht is om advies te verstrekken, de codex deontologie preciseert wat dit betreft dat de "plicht om te informeren moet gegarandeerd worden door de gerechtsdeurwaarder zonder dat dit zijn onpartijdigheid mag schaden noch hem de rol mag doen opnemen van advocaat of persoonlijke raadsman."¹⁴⁴

Het onderscheid tussen informatie en advies is soms heel klein en het gebeurt niet zelden dat de bestemming van een akte probeert om advies te verkrijgen van de gerechtsdeurwaarder. De codex deontologie probeert om een antwoord te geven op de vraag wat men bedoelt met de plicht om te informeren en wat deze informatie moet inhouden: "Voor de uitvoering van zijn opdracht is de gerechtsdeurwaarder verplicht om correcte en volledige informatie te verstrekken, die voor de desbetreffende justitiabele beknopt kan gaan over:

- voorafgaand, zijn identiteit en zijn hoedanigheid van gerechtsdeurwaarder;
- de zin en de inhoud van de gerechtelijke akte die hij overhandigt, of het doel van zijn bezoek;
- desgevallend de omvang van de uitvoerbaarheid van de beslissingen die hij uitvoert;

136 Deze kan geraadpleegd worden op het volgende adres: <http://editions-larcier.larciergroup.com/resource/extra/9782804470210/Extrait%20R%C3%A8glements%20et%20vade%20mecum.pdf> Een groep gerechtsdeurwaarders werd belast met het actualiseren van deze codex deontologie, iets wat beetje bij beetje gedaan had moeten worden, omdat dit zo'n levende materie is.

137 Art. 46

138 Art. 47

139 Art. 50

140 Art. 51 tot 57

141 Art. 68 tot 70

142 Art. 71 en 72

143 Art. 73 tot 75

144 Art. 72, § 2. Over de rol van de advocaat die hem onderscheidt van de rol van gerechtsdeurwaarder, zie A. MICHIESENS, L. CHABOT, "De modernisering van de functie van gerechtsdeurwaarder – rapport aan de minister van Justitie", 29 juni 2018, p. 17, evenals C. Const., 31 mei 2018, nr. 62/2018, punten A.21.2 en B.84.3.

- desgevallend de voorziene termijnen op straffe van verval;
- het belang voor de justitiabele om snel en adequaat te reageren;
- de gevolgen indien hij niet reageert.

Deze informatieplicht moet beperkt zijn tot wat nodig is, maar moet voldoende zijn om de justitiabele bewust te doen worden van zijn verantwoordelijkheden.

Deze informatieplicht moet zich beperken tot de technische inlichtingen die nodig of nuttig zijn voor het uitoefenen van de rechten van de justitiabele met uitzondering van elke behartiging van de belangen van die laatste.¹⁴⁵

Na deze reflectie over de informatieplicht en de toename doorheen de tijd van de wettelijke omkadering van deze informatie, is het nu tijd om het te hebben over de communicatie waarin de de wetgever voorziet in het kader van de uithuiszetting.

Het leek ons belangrijk om eerst het statuut van de gerechtsdeurwaarder in zijn geheel te bespreken, aangezien dit natuurlijk ook het kader bepaalt voor de uithuiszettingsprocedure. Zodoende kan de lezer nu bijvoorbeeld begrijpen waarom de gerechtsdeurwaarder bijvoorbeeld terughoudend is om het OCMW op de hoogte te brengen van de uithuiszettingsdata.

Teksten over de uithuiszetting via de gerechtsdeurwaarder zijn zeldzaam¹⁴⁶ en bijgevolg komt de rol van de gerechtsdeurwaarder in het kader van de uithuiszetting nauwelijks aan bod.

9.3.2.3. De rol toegekend door de rechtspraak

We moeten vaststellen dat de recente rechtspraak ook probeert om invloed uit te oefenen op de inhoud van de informatie vermeld in het exploit van de gerechtsdeurwaarder¹⁴⁷.

145 Art. 71, § 1.

146 De enige teksten die gepubliceerd werden en waarbij de tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder de leidraad is, zijn de volgende: Zie Q. DEBRAY, L. LELEUX, "L'expulsion sans tabou", in J.J.P., nov 2009, pp. 506-526 en Q. DEBRAY, L. LELEUX, "Les expulsions de logement par voie d'huissier de justice. Analyse législative et applications pratiques", Larcier, *lus & Actores*, nr. 2010/3, pp. 179 tot 211.

147 Zie bijv. inzake de informatie over de manieren om in beroep te gaan EHRM, zaak Faniël c. België, nr. 11892/8, 1 maart 2011 en alle rechtspraak die eruit voortvloeit.

9.4. DE SPECIFIEKE ROL IN HET KADER VAN DE UITHUISZETTINGSPROCEDURE

Zoals reeds aangehaald bestaat de voornaamste rol van de gerechtsdeurwaarder erin om naast het leiden van de uitvoering tijdens elke fase van de procedure te informeren over de rechten en plichten van de partijen.

De gerechtsdeurwaarder die zich dient te houden aan het beroepsgeheim en aan de regels met betrekking tot het beschermen van de gegevens van persoonlijke aard, zal slechts mogen communiceren aan derden in het kader van de communicatie georganiseerd door de wetgever.

Aangezien het voorwerp van deze bijdrage erin bestaat om nieuwe pistes te openen om de uithuiszettingprocedure humaner te maken, zullen wij ons hier beperken tot het behandelen van de communicatierol van de gerechtsdeurwaarder ten aanzien van derden en van de justitiabele, en we zullen er moeten op toezien dat onze voorstellen de belangen van de eigenaar niet schaden.

9.4.1. DE MEDEDELING AAN HET OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Om de uithuiszettingprocedure humaner te maken heeft de wetgever in de teksten¹⁴⁸ de verplichting opgenomen om het OCMW zowel op de hoogte te brengen van de inleidende akte die een uithuiszettingsverzoek bevat, evenals van het vonnis dat een bevel tot uithuiszetting bevat.

De wetgever beoogt vreemd genoeg slechts de uithuiszettingen bevolen via een vonnis¹⁴⁹ en overwoog een andere behandeling voor de twee categorieën die hij definieerde. In het geval van een verzoek via dagvaarding tot uithuiszetting van een natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft afgesloten met betrekking tot een goed dat volgens de inleidende procesakte fungeert als domicilie voor de huurder of, bij gebrek aan domicilie, als verblijfplaats, moet de mededeling aan het OCMW door de gerechtsdeurwaarder gebeuren op het moment dat het verzoek wordt ingediend¹⁵⁰, na een termijn van vier dagen na de betekening van de dagvaarding. Indien de zaak wordt ingeleid door middel van een schriftelijk verzoekschrift of door vrijwillige verschijning, komt het aan de griffier toe om over te gaan tot de desbetreffende

berichtgeving na een termijn van vier dagen nadat de zaak op de algemene rol werd geplaatst. Deze modus operandi geldt eveneens voor de uithuiszettingprocedures voor mensen die de plaats bewonen zonder titel noch recht.

In de andere gevallen gebeurt de berichtgeving aan het OCMW van de plaats van het goed op het ogenblik van de betekening van het vonnis¹⁵¹.

In het eerste geval kan de berichtgeving aan het OCMW van het domicilie of bij ontstentenis van de verblijfplaats van de huurder van de inleidende procesakte gebeuren via eender welk telecommunicatieproces, met bevestiging via een gewoon schrijven¹⁵², terwijl in het tweede geval het meedelen van het vonnis gebeurt via een gewone brief.

De huurder kan zich verzetten tegen deze communicatie binnen een termijn van twee dagen vanaf de convocatie via een gerechtsbrief of vanaf de ontvangst van de akte van de gerechtsdeurwaarder.¹⁵³

Dit levert enkele bedenkingen op waarvan we sommige trouwens al eerder vermeldden.

Enkel de uithuiszettingen bevolen door middel van een vonnis worden meegedeeld aan het OCMW. In feite worden de uithuiszettingen die tussen de partijen worden toegestaan en die worden bekrachtigd door middel van een proces-verbaal van verzoening niet meegedeeld aan het OCMW. Dit geldt ook in geval van een uitvoering van de grosse van het lastenboek opgemaakt met het oog op een gedwongen verkoop, of op basis van een arbitrale uitspraak. De bestaansreden van dit onderscheid is moeilijk te begrijpen.

Deze mededelingsplicht heeft het aantal uithuiszettingen niet opmerkelijk beperkt, het is dus gegrond om de efficiëntie ervan in vraag te stellen. De praktijk leert ons ook dat het uiterst zelden is dat de huurder zich verzet tegen de mededeling aan het OCMW¹⁵⁴.

Intuïtief zouden wij zeggen dat het OCMW *te vroeg* wordt ingelicht, en dat men op de grote afdelingen letterlijk

148 Wet van 30 november 1998, BS, 1 januari 1999.

149 P. TAELMAN, "Reële executie", in *Beslag- en executierecht – Naar een collectief beslagrecht*, Antwerpen-Groningen, Intersentia, 2001, p. 277-278. De uithuiszetting kan ook gebeuren op basis van een bij vonnis bekrachtigd akkoord, van een proces-verbaal van verzoening, van een akkoord van bemiddeling, van een arbitrale uitspraak of op basis van bepaalde notariële akten. Voor een analyse hieromtrent, zie Q. DEBRAY, L. LELEUX, "Les expulsions de logement par voie d'huissier de justice. Analyse législative et applications pratiques", *Larcier, lus & Actores*, nr. 2010/3, pp. 179 tot 211.

150 Voor de praktische modaliteiten, zie art. 1344ter en 1344novies Ger. Wetb.

151 Voor de praktische modaliteiten, zie art. 1344sexies Ger. Wetb.

152 Art. 1344ter, §2 en 3.

153 De Raad van State was in die tijd van mening dat deze termijn extreem kort lijkt: "het valt te betwijfelen of deze termijn redelijkerwijze volstaat voor de huurder om zijn verzet kenbaar te maken en om te vermijden dat het recht wordt geschonden en het respect voor de persoonlijke levenssfeer, gegarandeerd door artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en door artikel 22 van de Grondwet". Advies van de Raad van State, 1157/1 – 96/97.

154 In tien jaar tijd (2007 tot 2016) en in het geval van de 1500 dagvaardingen of betekeningen in onze studie die een mededeling aan het OCMW rechtvaardigen, werden we slechts één keer geconfronteerd met een huurder die in gebreke bleef en die zich verzette tegen de mededeling aan het OCMW, zoals beoogd in de artikels 1344ter en 1344sexies Ger. Wetb. Ofwel leest de bestemming van de akte deze niet, wat waarschijnlijk is, ofwel ziet hij er geen enkel nadeel van in, of de termijn van twee dagen blijkt te kort. We werden echter nooit geconfronteerd met een laattijdig verzoek.

overstelt met informatie, terwijl uiteindelijk slechts een heel klein deel daarvan leidt tot een uithuiszetting. Zoals voordien gebeurt het jammer genoeg dat de gerechtsdeurwaarder genoodzaakt is om zijn invloed te gebruiken opdat het OCMW dringend zou handelen, in geval van gezinsdrama's of maatschappelijke drama's. Wij hebben echter verschillende recente opmerkingen gelezen die het tegendeel bewijzen. Het feit dat men op de hoogte wordt gebracht eens de eigenaar reeds in een contentieuze logica zit, maakt dat het OCMW praktisch geen ruimte meer heeft om de situatie recht te trekken. Volgens sommigen¹⁵⁵ wordt het OCMW dus *te laat* ingelicht.

Het is ook zo dat het niet verzenden naar het OCMW van de inleidende akte voor het proces ook niet de nietigheid of de onontvankelijkheid van de eis impliceert¹⁵⁶. Er is in feite geen enkele sanctie voorzien door artikel 1344ter en volgende van het Gerecht. Wetb. en er bestaat geen enkele nietigheid of grond van onontvankelijkheid zonder tekst. Dit geldt ook indien het vonnis niet wordt verzonden.

Het is ook verwarrend om vast te stellen dat de wetgever erin voorzien heeft dat het OCMW dat moet worden ingelicht bij het inleiden van een geding het OCMW is van het domicilie van de huurder (of bij ontstentenis van zijn verblijfplaats)¹⁵⁷, terwijl de communicatie van de vonnissen gericht is aan het OCMW van de plaats waar het goed gelegen is¹⁵⁸. De territoriale bevoegdheid weerhouden door de wet inzake het ten laste nemen van de steun verleend door de OCMW's¹⁵⁹ is echter de verblijfplaats van de persoon die uit zijn woning moet gezet worden.

Wij zouden ook kunnen suggereren dat de OCMW's aan de gerechtsdeurwaarder een verklarende nota bezorgen over de hulpprocedures, die bij de dagvaardings- en betekeningsakten moet gevoegd worden. Gezien het aantal gerechtsdeurwaarders en het aantal OCMW's zou de tussenkomst van de nationale kamer van gerechtsdeurwaarders en de federatie van de OCMW's een positief effect kunnen hebben voor het opmaken van een modeldocument en om te komen tot een veralgemeende en gelijkvormige manier van doorgeven.

Een website met een link naar de lokale OCMW's zou ook een positief effect kunnen hebben, ook al zijn wij spontaan geneigd te zeggen dat de uithuiszetting meer betrekking heeft op de armste middenklasse, bij wie internettoegang misschien nog niet zo vanzelfsprekend is.

9.4.2. DE COMMUNICATIE MET DE POLITIEDIENSTEN EN DE AARD VAN HUN TUSSENKOMST

Alvorens een datum voor de uithuiszetting vast te leggen, neemt de gerechtsdeurwaarder of zijn personeel contact op met verschillende interveniënten om hun beschikbaarheid na te gaan en de agenda's samen te leggen: politiediensten, dienst gemeentelijke wegen indien de politie de zaak niet behartigt¹⁶⁰, slotenmaker en verhuizer.

Al deze interveniënten zijn ook gehouden aan hun beroepsgeheim, hetzij door de aard van hun functie, hetzij als onderaannemer van de gerechtsdeurwaarder. De gerechtsdeurwaarder moet erop toezien dat aan hen het minimum aan informatie wordt doorgegeven om hun opdracht uit te voeren, zodanig dat de slotenmaker en de verhuizers meestal enkel het adres krijgen, terwijl men aan de gemeente die de opslag van de meubelen moet beheren ook de identiteit van de uitgezette persoon zal doorgeven, net zoals aan de politie.

De rol van de politie in het kader van de interventie naast de gerechtsdeurwaarder wordt zelden besproken. Wellicht kan men zich niet inbeelden dat de gerechtsdeurwaarder zou overgaan tot een uithuiszetting zonder haar tussenkomst. Dit is toch wat men in bepaalde politieke kringen bedenkt om de werklast van de politiediensten te verlichten.

Het lijkt ons echter passend om eraan te herinneren dat in het kader van de uitvoering van een gerechtelijke beslissing, de rol van de politie er niet alleen in bestaat om de bescherming te garanderen van de gerechtsdeurwaarder en van de verschillende interveniënten¹⁶¹, maar ook om de vertegenwoordiger te zijn van de afwezige schuldenaar en een maatschappelijk toezicht uit te oefenen op de opdracht van de gerechtsdeurwaarder en de manier waarop hij zijn ambt uitoefent, waarbij aan de schuldenaar en aan de maatschappij de wettelijkheid gegarandeerd wordt van de huiszoeking die gedaan wordt door de gerechtsdeurwaarder en het niet gebruiken van geweld door de gerechtsdeurwaarder of de mensen die hem begeleiden.

Dit blijkt uit artikel 1504 van het Gerechtelijk Wetboek¹⁶², dat trouwens erin voorziet dat deze rol ook kan

155 Zie in dit kader de uiteenzetting van dhr. INSLEGGERS, vertegenwoordiger van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen in de Senaatscommissie Justitie, tijdens besprekingen over het wetsontwerp tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de procedure aangaande huurgeschillen. *Parl. Doc.*, Senaat 2007-2008, nr. 4-693/5, p. 7

156 J.P., Beauraing, 14 december 1999, *Echos log.*, 2000, p. 92

157 Art. 1344ter Ger. Wetb.

158 Art. 1344sexies Ger. Wetb.

159 Wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de OCMW's. Deze wet voorziet echter in verschillende uitzonderingen waarin het OCMW van de woonplaats bevoegd is.

160 Zoals in Brussel-Hoofdstad.

161 Overeenkomstig artikel 44 van de wet op het politieambt.

162 Art. 1504 Ger. Wetb. *"Zijn de deuren gesloten of wordt er geweigerd ze te openen, dan kan de gerechtsdeurwaarder een deurwachter aanstellen; hij wendt zich dadelijk zonder formaliteiten tot de politiecommissaris of, indien er geen is, tot de vrederechter of tot de burgemeester. De persoon op wie de deurwaarder aldus een beroep heeft gedaan, degene aan wie deze persoon daartoe opdracht heeft gegeven of die hem vervangt, is aanwezig bij het openen van de deuren en zelfs van de meubelen indien daartoe grond bestaat en maakt geen proces-verbaal op, maar ondertekent het proces-verbaal van de deurwaarder, die van alles slechts een enkele akte mag opmaken. De politiecommissaris kan een agent aanwijzen om hem te vertegenwoordigen."*

uitgeoefend worden door de vrederechter of de burgemeester, hetzij door twee andere vertegenwoordigers van de lokale overheid uit de juridische of de politieke wereld, die een natuurlijke neutraliteit hebben die voldoende sterk is om elke partij te kunnen overtuigen in geval van een conflict van eender welke aard.

Het dient bovendien vermeld te worden dat deze opdracht toekomt aan de politiecommissaris, en dat aan deze de mogelijkheid wordt voorbehouden om een agent aan te duiden om hem te vertegenwoordigen (en niet om hem te vervangen). In feite kan men ervan uitgaan dat deze objectieve controle enkel kan gebeuren door een instantie die onafhankelijk is en die voldoende ervaring heeft om zich te verzetten tegen de gerechtsdeurwaarder.

Wat de uithuiszetting ten slotte onderscheidt van de andere opdrachten van de gerechtsdeurwaarder waarbij de aanwezigheid van de politiecommissaris, van de vrederechter of van de burgemeester niet systematisch vereist is, is de verplichte aanwezigheid van de politiediensten teneinde toezicht te houden op de goederen met betrekking tot de uithuiszetting die op de openbare weg geplaatst worden, vooraleer ze worden opgehaald door de diensten van de gemeente¹⁶³.

Geen enkele andere communicatie is door de wet voorzien en is bijgevolg toegestaan. In bepaalde arrondissementen wordt er daarover wel informatie uitgewisseld tussen de gerechtsdeurwaarders onderling, om interventies na de uitzetting te vermijden. Deze informatie wordt uitgewisseld onder de dekking van het gedeelde beroepsgeheim en mag enkel dienen voor het onderzoek van de gerechtsdeurwaarders.

In geen enkel geval gaat het om het aanleggen van een gegevensbank, dit zou een inbreuk vormen, minstens aangaande de uitdrukkelijk toestemming van de Privacycommissie. Dit verklaart waarom de beroepssector in de onmogelijkheid verkeerde om empirische gegevens door te geven over de uitzettingen in het Brusselse Gewest.

9.4.3. DE TERMIJN TUSSEN DE BETEKENING EN DE EIGENLIJKE UITZETTING

Ook hier heeft de wetgever een onderscheid gemaakt tussen de eisen om een natuurlijke persoon uit te zetten die een huurovereenkomst heeft afgesloten die betrekking heeft op een goed dat volgens de inleidende procesakte dient als woonst voor de huurder, of bij ontstentenis van domicilie, als verblijfplaats, en de andere gevallen.

¹⁶³ Art. 2 van de wet van 30 dec. 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, *BS*, 17 jan. 1976, zoals gewijzigd door de wet van 30 november 1998, *BS*, 1 januari 1999.

In het eerste geval legt artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek een “basistermijn” op van een maand, vanaf de betekening van het vonnis dat de uitzetting toestaat. Het komt aan de partijen toe om aan te tonen aan de rechter dat deze termijn te lang is vanuit het standpunt van de verhuurder of te kort vanuit het standpunt van de huurder. De rechter zal dan zelf de termijn bepalen¹⁶⁴.

Meestal wordt deze termijn *in extenso* toegelicht in het beschikkende gedeelte van het vonnis. Indien dit niet het geval is, dan dient men de termijn na te leven voorzien in artikel 1344*quater*, dit wil zeggen een maand.

In het tweede geval komt het aan de rechter toe om de minimum termijn te bepalen tussen de betekening en de uitzetting. Indien er niets voorzien is, dan kan de uitzetting (in theorie) onmiddellijk gebeuren.

We noteren ook dat dit artikel 1344*quater* niet geldt voor alle andere titels die kunnen dienen als basis voor een uitzetting, zodanig dat indien de titel in geen enkele termijn voorziet, de uitzetting in theorie onmiddellijk kan gebeuren, in bepaalde gevallen zelfs zonder betekening, noch voorafgaande verwittiging! Met het oog op de efficiëntie van de justitie, de eerlijkheid van de procedure en vooral de menselijkheid van de uitvoering, raden wij in ieder geval de betekening aan van een bevel om te ontruimen, vóór de uitzetting.

Dit is des te belangrijker nu we alsmear meer uitzettingen zien op basis van notariële akten waarvan de uitvoerbaarheid nog werd versterkt¹⁶⁵.

Wij merken hierbij op dat de gerechtsdeurwaarder gebruik maakt van deze wachttijd om contact op te nemen met de verschillende interveniënten en om een datum te bepalen die het einde van de uitsteltermijn zo dicht mogelijk benadert.

¹⁶⁴ Voor een grondige analyse van de redenen die de rechter ertoe kunnen brengen om een andere termijn te bepalen, zie N. BERNARD en L. LEMAIRE, “Uithuiszettingen en thuisloosheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Een transversale juridische benadering. Eindrapport”, Fusl, <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapports-externes/expulsions-de-logement-et-sans-abrisme-en-region-de-bruxelles-capitale.pdf>, 2010, blz. 36 tot 46; eveneens gepubliceerd in “Expulsion de logement, sans abritisme et relogement”, *JT*, dossier 77, Larcier, 2010, blz. 46 tot 56.

¹⁶⁵ Art. 170 van de wet van 7 juni 2017 houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *BS*, 24 juli 2017, als aanvulling op artikel 19 van de zogenaamde Ventôse-wet: “De uitvoerbare kracht strekt zich uit tot alle verbintenissen die zijn aangegaan in de akte”. Zodoende wordt de rechtspraak bevestigd die vroeger impliciet aanvaardde dat de notariële akte die in een datum voorziet voor afstand door de verkoper van het verkochte goed, als titel kan dienen om over te gaan tot de uitzetting, op voorwaarde dat deze akte expliciet een uitzettingsbeding bevat in geval er geweigerd wordt om de woonst te verlaten op de overeengekomen datum (zie Burg. Luik (ref.), 13 oktober 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 313; J.P. Menen, 18 december 1996, *T.W.V.R.*, 1997, p. 175, noot T. PRIEM, geciteerd door E. LEROY, “De la force exécutoire des actes notariés: principes, limites et perspectives”, *opcit.*, p. 155.).

9.4.4. DE TERMIJN VAN 5 DAGEN

Artikel 1344*quater*, alinea 2 van het Gerechtelijk Wetboek stelt dat “de gerechtsdeurwaarder de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte moet brengen van de werkelijke datum van de uithuiszettingen”.

Dit artikel geldt in principe enkel voor een huurder die natuurlijke persoon is, en in geval van een goed dat voor hem dienst doet als domicilie of als hoofdverblijfplaats. De verplichting om de huurder op de hoogte te brengen van de effectieve datum van zijn uitzetting ingevoerd door de wet van 30 november 1998 is naar onze mening de enige maatregel die een echt positieve en duidelijke impact heeft gehad. Het is dus verbazingwekkend dat deze wet wordt beperkt tot bepaalde gevallen.

Rekening houdend met de positieve impact wordt de maatregel niettemin heel vaak toegepast door de instrumenterende gerechtsdeurwaarder in alle andere gevallen. Het is immers zo dat de huurder – of dat nu gaat over een natuurlijke persoon of een rechtspersoon, over zijn domicilie of over een tweede verblijf¹⁶⁶ – eens hij de datum van zijn uitzetting kent, heel vaak de nodige maatregelen neemt om niet meer aanwezig te zijn op het ogenblik van de effectieve uitzetting. Het gebeurt niet zelden dat hij tijdens het weekend verhuist, of soms zelfs de avond vóór de gedwongen uitvoering, zodat een uitzetting *manu militari* kan vermeden worden. Toch laat hij maar al te vaak na om dit te melden aan de verhuurder of aan de gerechtsdeurwaarder, en om de sleutels terug te bezorgen, uit schrik, uit schaamte of gewoon uit nalatigheid.

Dit levert een positief effect op voor de uit te zetten persoon die niet de onaangename ervaring van de uitzetting hoeft mee te maken, voor de verhuurder voor wie de uitzettingskosten beperkt worden, en ten slotte voor de gerechtsdeurwaarder die minder vaak geconfronteerd wordt met een kritieke situatie of een crisissituatie.

De periode van vijf dagen moet geteld worden vanaf de theoretische kennisname van de datum van uitzetting. Aan de gerechtsdeurwaarder werd geen enkele mededelingsformaliteit of -wijze opgelegd¹⁶⁷.

Onze persoonlijke ervaring laat ons toe om te bevestigen dat hoe vroeger deze informatie wordt doorgegeven aan de persoon die moet worden uitgezet, hoe minder uitzettingen daadwerkelijk doorgaan. Vroeger hadden we eigenlijk de gewoonte om vrij laat te verwittigen, tussen 5 tot 10 dagen voor de daadwerkelijke datum,

maar we hebben onze werkwijze aangepast. De afspraken worden tegenwoordig systematisch gemaakt net na de betekening en wij brengen onmiddellijk iedereen op de hoogte van de uitzettingsdatum, vaak meer dan een maand vóór de datum. Dat biedt voldoende tijd ofwel om onderhandelingen te starten, ofwel om de persoon die uitgezet moet worden de mogelijkheid te bieden om een herhuisvestingsoplossing te vinden vóór de noodlottige datum. Dat leidde enerzijds tot heel wat minder “*pro forma*” uitzettingen en anderzijds tot een daling van de effectieve uitzettingen, dat zijn de uitzettingen waarbij de personen nog op de plaats zelf aanwezig zijn op de dag van de uitzetting.

Deze manier van werken zou op zijn minst moeten aangemoedigd worden en wij zien geen nadelen om deze termijn op te trekken tot tien werkdagen, aangezien dit geen of slechts weinig impact zal hebben voor de eigenaar. Maar dit zal wel een echt heilzaam effect hebben voor de persoon die moet uitgezet worden.

Naast de maatregel voorzien door de wetgever probeert een aantal gerechtsdeurwaarders om in laatste instantie telefonisch contact op te nemen met de huurder om deze er een laatste keer toe aan te sporen om de woning te verlaten voor de uitzetting. Verrassend genoeg moeten we vaststellen dat er op dat ogenblik nog steeds mensen zijn die denken dat de uitzetting niet zal doorgaan! Die laatste poging twee tot drie dagen voor de uitzettingsdatum maakt dat er nog heel wat kunnen vermeden worden.

9.5. EERSTE BEDENKINGEN OVER DE REGIONALISERING VAN DE WONINGHUUROVEREENKOMST

De Brusselse ordonnantie van 27 juli 2017¹⁶⁸ houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst heeft een beperkte invloed op de uitzettingen. Toch lijkt het ons nuttig om even stil te staan bij het nieuwe artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode die stelt dat “*in afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, de verhuurder, in geval van overlijden van de huurder, de huurovereenkomst als beëindigd mag beschouwen zonder opzeg noch vergoeding indien de woning na dit overlijden onbewoond is door de leden van het gezin van de huurder en indien de huurprijs en/of lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden. De verhuurder kan vanaf de beëindiging, mits naleving van de bepalingen van de bewaargeving zoals beschreven in de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, vrijelijk over de goederen beschikken. In geval van beëindiging, kan de verhuurder de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd*

166 Wij denken bijvoorbeeld aan een garage, aan een kot voor een kind van de huurder of aan een handelszaak van een zelfstandige.

167 Voor meer informatie, zie Q. DEBRAY, L. LELEUX, “*Les expulsions de logement par voie d’huissier de justice. Analyse législative et applications pratiques*”, Larcier, *lus & Actores*, nr. 2010/3, pp. 179 tot 211.

168 Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS*, 30 oktober 2017.

zijn, op eenzijdig verzoek, door de verhuurder of zijn advocaat ingediend bij de bevoegde rechter.”

Het mag dan wel zo zijn dat in geval van een overlijden, de inname van de woonst ten voordele van de verhuurder soms een echte strijd is, dat is niet minder het geval indien de huurovereenkomst van rechtswege wordt voortgezet door de erfgenamen. Wij vermelden hier ook artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek dat uitdrukkelijke ontbindende bedingen verbiedt, door ze voor ongeschreven te houden; het komt immers aan de rechter toe om de ontbinding van de huurovereenkomst vast te stellen met het oog op de tekortkomingen van een van de partijen en om een rechtvaardige vergoeding te bepalen.

In het geval dat wij bekijken, in geval van het overlijden van de huurder, daarvoor voorziet de Brusselse wetgever dat indien aan drie voorwaarden is voldaan, namelijk het overlijden van de huurder, het niet-betalen van de huishuur gedurende twee maanden en het feit dat de woning niet wordt bewoond door de leden van het gezin van de huurder sinds zijn overlijden, *“de verhuurder de huurovereenkomst als beëindigd kan beschouwen”*. Aangezien er echter in geen enkele rechterlijke controle voorzien is betreffende het voldoen aan de voorwaarden die zodoende werden bepaald, vragen wij ons af of de huurovereenkomst daadwerkelijk als ontbonden mag worden beschouwd. Zo laat men de verhuurder toe om de woonst te betreden, om contact op te nemen met de gemeentedienst om de woonst te ontruimen, zonder enige voorafgaande rechterlijke controle, en zonder enige maatschappelijke controle op het ogenblik van de uitzetting – want het gaat wel degelijk om een uitzetting! Dat verbaast ons enorm aangezien deze maatregel ons niet van dien aard lijkt de rechten van de erfgenamen te beschermen, en anderzijds komt er een zware verantwoordelijkheid terecht op de schouders van de verhuurder. Deze laatste zal sterk worden aangeraden om te zorgen voor het bewijs dat aan deze drie voorwaarden werd voldaan op het ogenblik dat hij opnieuw bezit neemt van de woonst en om dat niet te doen in geval van twijfels. Hij zal immers geconfronteerd worden met de eventuele eisen van de erfgenamen betreffende het verdwijnen van de meubelen en de persoonlijke goederen van de overleden *uitgezette persoon*.

Het dient ook vermeld te worden dat het niet kennen van de identiteit van de erfgenamen niet vereist is, zodat deze minder omslachtige procedure ook geldt in de gevallen waarin de verhuurder de erfgenamen van de overleden huurder kent. In deze context is het bijzonder verwarrend om te merken dat de verhuurder zich ook de huurwaarborg zal kunnen toe-eigenen *“op eenzijdig verzoek”*.

Wij vragen ons eveneens af welke de aard van de vordering is van de gemeentediensten om in te staan voor de meubelen van de uitgezette huurder en hoe de gemeenten zullen vermijden dat er onrechtmatig gebruik gemaakt wordt van hun diensten.

9.6. VOORGESTELDE EVOLUTIES

Wij hebben al enkele voorstellen voor evoluties gedaan om de diensten van de gerechtsdeurwaarder te optimaliseren in zijn rol van openbaar en ministerieel ambtenaar, die de justitiabele gaat opzoeken, op het terrein.

Naast het veralgemenen van het bevel om tot ontruiming over te gaan, om de uitzettingsdatum mee te delen, om de inleidende procesakte en het betekend vonnis te bezorgen aan het OCMW, stellen wij eveneens voor dat er bij elke akte met een bevel om te ontruimen een document wordt gevoegd met informatie die wordt bezorgd door het lokale OCMW waarin uitleg wordt gegeven over de verschillende soorten hulp die het kan bieden, en met de gegevens van de verschillende ad hoc diensten.

Op dezelfde wijze zouden wij ook kunnen suggereren om over te gaan tot het veralgemenen en het verlengen van de termijn van vijf werkdagen tot tien dagen waarin de gerechtsdeurwaarder de huurder of de bewoners van het goed moet op de hoogte brengen van de effectieve uitzettingsdatum. Deze informatie zou ook systematisch moeten doorgegeven worden aan het lokale OCMW, zodat men ter plaatse een ultieme stap kan ondernemen en/of de risico's kan evalueren om geconfronteerd te worden met een vraag voor dringende hulp¹⁶⁹. Dit zou een positieve impact hebben op de organisatie van hun werk en zou vermijden dat de gerechtsdeurwaarder geconfronteerd wordt met extreme gevallen¹⁷⁰.

Een ander voorstel bestaat erin om bij de inleidende procesakten ook een schrijven van het OCMW te voegen waarin de huurder ertoe wordt aangespoord om contact op te nemen met het OCMW om te kunnen controleren of deze niet onder voorwaarden valt waarbij het OCMW hem tijdelijk financieel zou kunnen helpen of minstens zou kunnen onderhandelen met de eigenaar.

Wij willen ten slotte ook nog de aandacht vestigen op het voorstel van de deskundigen aangeduid door de minister van Justitie om de meest kwetsbare personen te helpen om hun sociale rechten uit te oefenen¹⁷¹.

¹⁶⁹ Namelijk, indien het gaat over mensen die al geholpen werden door het OCMW, bejaarden, gehandicapten, minderjarigen.

¹⁷⁰ Dit heeft ook een menselijke impact op die laatste en op de verschillende interveniënten.

¹⁷¹ A. MICHIELENS, L. CHABOT, “De modernisering van de functie van gerechtsdeurwaarder – Rapport aan de minister van Justitie”, 29 juni 2018, fiche nr. 2, blz. 26 en 27.

9.7. BESLUITEN

“Ook al gaat het over huurders met problemen, uitzettingen zijn over het algemeen een noodzakelijk kwaad. Indien uitzettingen morgen zouden moeten verboden worden, dan zouden we alleen maar wilde uitzettingen door maffieuze systemen aanzwengelen, en dat zou gegarandeerd enorme gevaren opleveren. Zolang de rechter, de deurwaarders en het hele gerechtelijke systeem de uitzetting controleren, zullen er vormen van beroep georganiseerd worden. Maar op de dag dat de gerechtelijke uitzetting verboden is, neemt de maffia het over.”¹⁷²

De wet van 30 november 1998 tot wijziging van bepaalde bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek met betrekking tot de procedure voor het huren van zaken en de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, heeft gepoogd om een humane wind te doen waaien in een procedure die voor een *doorsnee* mens afschuwelijk lijkt. Wanneer het gaat over het op straat zetten van een gezin, heeft de gerechtsdeurwaarder zelden een mooie rol, terwijl de procedure niet wordt gestart op zijn verzoek en ook niet op zijn bevel en hij ook niet mag weigeren om over te gaan tot de uitvoering van de vonnissen en dus van de uitzettingen¹⁷³. De *persoon in kwestie* vergeet ook maar al te gemakkelijk dat de eigenaar die niet kan beschikken over zijn goed en over de inkomsten die dit goed voor hem kunnen opleveren, zich vaak in een vergelijkbare ellendige situatie bevindt als de persoon waarvan hij wil dat hij uit de woonst wordt gezet.

De gerechtsdeurwaarder wordt als openbaar ambtenaar door de staat belast met de uitvoering van de gerechtelijke beslissingen, hij handelt in het belang van een goed beheer van de justitie, en dat maakt hem in zijn hoedanigheid van schakel tussen de rechter en de justitiabele tot een essentieel element voor de rechtsstaat.

De wetgever vergist zich dus niet als hij steeds meer aandacht besteedt aan de inhoud van de informatie die de gerechtsdeurwaarder moet verstrekken aan de bestemming van de akten, des te meer indien het gaat over het doorgeven van informatie aan derden, aangezien hij gehouden is tot het beroepsgeheim.

Zo hebben wij in een aantal suggesties om de wetgeving betreffende de uithuiszettingen te verbeteren, de nadruk gelegd op de noodzaak om het bevel tot ontruiming te veralgemenen, om de uitzettingsdatum mee te delen, om de inleidende procesakte en het betekend vonnis te

bezorgen aan het OCMW, en wij hebben voorgesteld om bij elke akte met bevel om te ontruimen een document te voegen dat wordt bezorgd door het lokale OCMW waarin uitleg wordt gegeven over de verschillende vormen van hulp die het kan bieden, en met de gegevens van de verschillende ad hoc diensten. Wat betreft de termijn van vijf werkdagen waarin de gerechtsdeurwaarder de huurder of de bewoners van het goed moet op de hoogte brengen van de daadwerkelijke uitzettingsdatum, hebben wij gewezen op de voordelen om dit te veralgemenen en om dit op tien dagen te brengen. Bovendien zou deze informatie ook systematisch moeten doorgegeven worden aan het lokale OCMW.

Wij hebben ook de aandacht gevestigd op artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode dat ons een verdoken uitvoeringsprocedure lijkt te vormen, waarbij men zich enkel baseert op een feitelijke situatie die een ontbinding van de huurovereenkomst zou rechtvaardigen, maar die het voorwerp zou moeten uitmaken van een gerechtelijke controle teneinde geweld en misbruiken te vermijden.

Het valt niet te ontkennen dat het tijd is om de uitzettingsprocedure aan te passen en ze humaner te maken. Alle aandacht zal moeten uitgaan naar de communicatierol van de gerechtsdeurwaarder als centrale actor binnen de uitzettingsprocedure. Hierbij laten wij u weten dat wij beschikbaar zijn om actief en positief mee te werken aan het uitwerken van nieuwe, beschermende regels, en om deze vervolgens te integreren in onze praktijk.

172 Th. MARCHANDISE, “Le point de vue des magistrats”, in *Regards croisés sur les expulsions de logement*, akte van het colloquium georganiseerd op 15 januari 2010 door het Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles des Facultés universitaires Saint-Louis en het Syndicat des locataires, JT, dossier 77, Larcier, 2010.

173 Zie art. 517 Ger. Wetb.



Gekruiste Blikken

Uithuiszettingen en slechte huisvesting in het Brussels Gewest: analyses en voorstellen van verschillende organisaties

Brussels Armoederapport 2018

De *gekruiste blikken* vormt een onderdeel van het Brussels Armoederapport 2018 (katern 3) opgesteld door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het biedt een geheel van bijdragen van organisaties (vertegenwoordigingsinstellingen, federaties, vzw's, openbare diensten,...) die een rol vervullen of over een specifieke expertise beschikken aangaande armoede, de kwetsbaarheid van de Brusselaars en het thema dat in het onderhavig thematisch rapport werd onderzocht (katern 2).

In deze editie van 2018 werd door iedere aangewezen organisatie vaststellingen, acties, concrete pistes en aanbevelingen aangebracht die de verdere negatieve ontwikkelingen op de huisvestingsmarkt en de huisuitwijzingen in het Brussels gewest moeten tegengaan.

Er werden bijdragen van negen verschillende organisaties verzameld: FEANTSA (the Federation of National Organisations Working with the Homeless), de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Gewest, de (BBRoW) Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, de Federatie van de Brusselse OCMW's, de DGHI (Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie), Samenleven vzw, SMES-B (Santé mentale & exclusion sociale Belgique), la Strada (werd Bruss'Help) en de Union Francophone des Huissier de Justice.

<https://www.ccc-ggc.brussels/nl/observatbru/publicaties/armoederapporten-5-katernen>

Dit document is ook in het Frans beschikbaar.

Ce document est également disponible en français sous le titre :
"Regards croisés, Les expulsions du logement et le mal-logement en Région bruxelloise : analyses et propositions de différentes organisations, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018"