



Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest

BRUSSELS ARMOEDERAPPORT 2018



OBSERVATORIUM
VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN
BRUSSEL



OBSERVATOIRE
DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL
BRUXELLES

Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest

BRUSSELS ARMOEDERAPPORT 2018

**Gaëlle AMERIJCKX, Marion ENGLERT, Laurence NOËL,
Véronique VAN DER PLANCKE, Nicolas BERNARD**



COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE
GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE

BRUSSELSE ARMOEDERAPPORTEN

De structuur van het Brussels Armoederapport werd vastgelegd in de ordonnantie “betreffende het opstellen van het armoederapport van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest” van 20 juli 2006.

Deze ordonnantie legt vast dat er om de 2 jaar een Armoederapport moet gepubliceerd worden dat bestaat uit 5 delen die achtereenvolgens gepubliceerd worden: de Welzijnsbarometer (de enige katern die jaarlijks gepubliceerd wordt), het Thematisch rapport, de Gekruiste blikken (externe bijdragen), het Brussels actieprogramma armoedebestrijding en het Rondetafelgesprek (samenvatting van de debatten bij de voorstelling van het rapport in het Brussels Parlement). Op basis van de verschillende vaststellingen formuleert de Verenigde Vergadering vervolgens aanbevelingen betreffende de armoedebestrijding aan de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn is belast met de uitwerking ervan.

De verschillende rapporten zijn beschikbaar op de site van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (www.ccc-ggc.brussels/nl/observatbru/accueil) en kunnen op eenvoudig verzoek verkregen worden. Elk rapport mag worden gekopieerd, mits vermelding van de bron.

Gelieve op volgende wijze te verwijzen naar elke vermelding van de inhoud van het Thematische katern: Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel (2019), *Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest*, Thematische katern van het Brussels Armoederapport 2018, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie: Brussel.

Cette publication est également disponible en français.

DANKBETUIGINGEN

Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn gaat elke twee jaar de uitdaging aan om een Armoederapport op te stellen. Het is een collectief werk in die zin dat er voor de specifieke realisatie van het Thematisch rapport wordt samengewerkt met actoren op het terrein afkomstig uit de openbare sector of werkzaam bij verenigingen, en personen die betrokken zijn bij de bestudeerde problematiek.

Onze dank gaat in eerste instantie uit naar alle mensen die een gedwongen vertrek, een risico op uithuiszetting of een daadwerkelijke uithuiszetting hebben meegemaakt. Deze mensen hebben ermee ingestemd om die traumatische ervaring die een uithuiszetting is, te herbeleven, en om een deel van hun traject en hun verhaal te delen, wat dit Rapport mogelijk maakte.

We willen ook graag de medewerkers bedanken van de Brusselse diensten, instellingen en verenigingen die ons de mogelijkheid geboden hebben om mensen te ontmoeten, om toegang te hebben tot gegevens, en die tijd voor ons hebben vrijgemaakt om hun standpunten en analyses te delen. We danken eveneens de advocaten, de gerechtsdeurwaarders en de vrederechters die ermee hebben ingestemd om deel te nemen aan groepsinterviews.

We danken alle mensen die hebben deelgenomen aan de verkennende gesprekken, onze aanpak hebben verspreid voor het terreinonderzoek, of die op verschillende manieren hebben geholpen bij de totstandkoming van het rapport: Philippe Warin van Odenore, Sophie Vanneste van de Cel Huisvesting van het OCMW van Schaarbeek, Didier Joly van l'Atelier des Droits Sociaux, Carole Dumont van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, Chantal Demolina van het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek, Commissaris Brodure van de Cel Uithuiszettingen van de zone Polbruno, Olivier Evrard van Brulocalis, Renaud Goossens van de Commission d'Aide Juridique, Martin Lievens van het Leger des Heils, Nathalie Vandevelde van het OCMW van Vorst, Sophie Devillé van CIRÉ, Emmanuelle Rabouin van l'Union des Locataires Marollienne, Chantal Germen van het onthaaltheuis le Relais, Catherine Van Rymenant van het OCMW van 1000 Brussel, Quentin Debray voorzitter van de Union Francophone des Huissiers de Justice VZW, Pascal Lenoir, beëdigd afgevaardigde van de Dienst Veiligheid, Hygiëne en Milieu van de gemeente Sint-Gillis – Cel ongezonde woningen, Paul Wala van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

Van harte dank ook aan de instellingen en de diensten die ons de mogelijkheid geboden hebben om mensen te ontmoeten die uit hun huis werden gezet of die het risico liepen om uit hun huis gezet te worden, evenals aan de professionals voor hun deelname aan individuele en groepsinterviews:

Brusselse Bond voor het Recht op Wonen – BBRoW
 Cel Huisvesting van het OCMW van Schaarbeek
 Cel Huisvesting van het OCMW van Jette
 Cel Huisvesting van het OCMW van Oudergem
 Dienst 'les Amis d'Accompagner' VZW
 Samu social
 Opvangtehuis Talita
 VZW 'Union des Locataires Marollienne'
 Onthaaltheuis voor daklozen van Spullenhulp
 CIRÉ VZW – Onthaaldienst en karavaan van de mensen zonder papieren
 Leger des Heils – Armée du Salut
 Politiezone Polbruno van Brussel-Hoofdstad
 Cel Huisvesting van het OCMW van Vorst
 Habiter Bruxelles ASBL – FGTB Bruxelles
 De Huurdersbond
 Het Nationaal eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat
 VZW 'Union des Locataires Marollienne'
 Onthaaltheuis 'Home Victor Du Pré'
 Onthaaltheuis 'Le Relais'
 Samenleven VZW/ASBL Convivence
 Sohonet – Societal Housing Network
 Dienst Huisvesting van het OCMW van Etterbeek
 Dienst Huisvesting van het OCMW van Molenbeek
 Sociaal Verhuurkantoor – De Nieuwe 150

VZW Buurthuis Bonnevie Maison de Quartier ASBL – Dienst Huisvesting
 Sociaal Verhuurkantoor van Sint-Gillis
 Diogènes VZW ASBL
 Juridisch maatschappelijk kenniscentrum SAM-TES van de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders
 Dienst Buurtjustitie van de gemeente Sint-Gillis
 Openbare Vastgoedmaatschappij Zuiderhaard
 Cel Huisvesting van het OCMW van Ukkel
 Begeleid wonen – Habitat accompagné van het OCMW van Sint-Gillis
 Dienst begeleid wonen – VZW aprèstoe ASBL
 OCMW van 1000 Brussel Recht op Maatschappelijke Hulp – Dienst Huisvesting
 Steunpunt van de Diensten voor schuldbemiddeling
 Bureau d'Aide Juridique – Cel Huisvesting
 Commission d'Aide Juridique
 Brusselse gerechtsdeurwaarders van verschillende kantoren (7)
 Brusselse Vrederechters (4)
 Brusselse Advocaten (4)
 Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie
 Union Francophone des Huissiers de Justice
 Arrondissementskamer Brussel
 Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
 Federatie van Brusselse OCMW's
 La Strada
 La Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri

We danken eveneens Nathan Mouraux en Audrey Cals voor hun transcripties.

We danken eveneens de verschillende instellingen die hun gegevens hebben doorgegeven in het specifieke kader van dit rapport: de OCMW's en de gemeenten van het Brussels Gewest, de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders, de Kamer van Gerechtsdeurwaarders van het arrondissement Brussel, de verschillende politiezones van het Brussels Gewest, het kantoor van gerechtsdeurwaarder Debray, de DGHI, de BGHM, de Federatie van de SVK's (FEDSVK), AMA.

Ten slotte danken we ook alle mensen, diensten en instellingen voor hun hulp op velerlei manieren: verspreiding en bevordering van het onderzoek, bezorgen van geschreven verhalen van uithuiszettingen, rechtstreekse en onrechtstreekse hulp tijdens het onderzoek, bezorgen van documentatie, bijdrage tot de algemene reflectie, wat het mogelijk heeft gemaakt om het Thematisch rapport op te stellen.

Het team van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

COLOFON

Auteurs

Gaëlle Amerijckx, Marion Englert, Laurence Noël, Véronique van der Plancke, Nicolas Bernard

Vertaling

Brussels Language Services bvba

Lay-out

Nathalie da Costa Maya

Wettelijk depotnummer

D/2019/9334/28

Voor meer informatie

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van het Brussel-Hoofdstad
Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie
Belliardstraat 71, bus 1 – 1040 Brussel
Tel.: 02/552 01 89
observat@ggc.brussels
www.ccc-ggc.brussels/nl/observatbru/accueil

Gaëlle Amerijckx

Tel.: 02 552 01 59

gamerijckx@ccc.brussels

Voor het citeren van deze publicatie:

Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel (2019), *Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest*, Thematische katern van het Brussels Armoederapport 2018, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie: Brussel.

INHOUDSOPGAVE

DANKBETUIGINGEN	3
COLOFON	5
INHOUDSOPGAVE	6
OVERZICHT VAN DE KADERS, TABELLEN, FIGUREN EN KAARTEN	9
LIJST VAN DE ACRONIEMEN	11
INLEIDING	12
I – CONTEXTUALISERING	14
1. Demografische context van het Brussels Gewest	14
1.1. Aanzienlijke bevolkingsgroei en verschillende dynamieken per wijk	14
1.2. Kenmerken van de huishoudens	15
1.3. Aantal huishoudens en aantal woningen	16
2. De onmogelijkheid voor vele Brusselaars om toegang te verkrijgen tot een degelijke woning	17
2.1. Veel inwoners in armoede	17
2.2. Grote ongelijkheden op het grondgebied	18
2.3. Een meerderheid is huurder	19
2.4. Wie zijn de verhuurders in het Brussels Gewest?	19
2.5. Kwaliteit van de woningen en ongelijkheden	20
2.6. Kenmerken van de private huurwoningmarkt	21
2.7. Sociale woningen	24
2.8. Daklozen	26
II – METHODOLOGIE	27
III – DEFINITIES VAN UITHUISZETTINGEN: TUSSEN JURIDISCHE WERKELIJKHEID EN ERVARINGEN OP HET TERREIN	29
1. Definities en wettelijke procedures m.b.t. de verschillende types uithuiszettingen	29
1.1. Gerechtelijke uithuiszetting	30
1.2. Bestuurlijke uithuiszetting	35
1.3. Wilde of onwettige uithuiszetting	37
1.4. Beroep tegen een uithuiszetting	37
1.5. Potentiële opening van rechten als gevolg van een uithuiszetting	38
2. Definitie van uithuiszetting: een fenomeen dat het rechtskader overstijgt	39
2.1. Definitie van uithuiszetting: uitwinning, proces en gevolgen	39
2.2. Complexiteit van de uithuiszettingsprocedure en onduidelijkheden bij gespecialiseerde interveniënten en uithuisgezette personen	41
IV – POGING TOT KWANTIFICERING VAN HET UITHUISZETTINGSFENOMEEN	44
1. Inleiding	44
2. Het gebrek aan officiële statistieken over de problematiek van uitzettingen en de moeilijkheden om de lacunes op te vullen	46
3. Gerechtelijke uitzettingen	49
3.1. Gerechtelijke uitzettingen voor het hele woningbestand (privaat en openbaar)	49
3.2. Gerechtelijke uitzettingen in het sociale woningbestand	54
4. Administratieve uitzettingen	55
4.1. Klachten en beslissingen tot verbod op verhuur van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)	55
4.2. De gemeenten	58
5. Conclusie	60

V – VOOR DE UITZETTING: VERKLARENDE FACTOREN EN HET ERVAREN VAN EEN RISICO OP UITZETTING	61
1. Huurvoorwaarden en beginstaat van de woonst: de kant van de eigenaars	62
1.1. Structurele en conjuncturele factoren bij een uithuiszettingsverzoek	62
1.2. Context van de toewijzing van een woonst	63
1.3. Context van het afsluiten van een huurcontract	64
1.4. Manieren om de woonst te onderhouden	65
1.5. Context voor een illegale uitzetting	67
2. Kenmerken en situaties van wie risico loopt op uitzetting, de kant van de huurders	68
2.1. Een heterogeen publiek?	68
2.2. Structurele en conjuncturele factoren van het risico op uitzetting	68
2.3. Uitzetting voor onbetaalde huur	68
2.4. Uitzetting wegens burenhinder	73
3. Andere mogelijke situaties	76
3.1. Uitzetting voor bewoning zonder recht of titel	76
3.2. Specifieke oorzaken van uitzetting uit sociale woningen	78
3.3. Mensen die een regularisatie afwachten	79
VI – VOOR DE UITHUISZETTING: ESCALATIE- EN DE-ESCALATIEFACTOREN VAN UITHUISZETTINGEN	81
1. Context van de escalatie- en de-escalatiedynamiek	81
2. De dynamiek eigenaar versus huurder, relaas van een gebrekkige communicatie binnen een ongelijke machtsverhouding	82
2.1. Waardevolle communicatieve hulpbronnen	82
2.2. De communicatie tussen verhuurder en huurder	82
2.3. Andere actoren en diensten in de communicatie tussen verhuurder en huurder	83
2.4. Meer dan alleen communicatie	84
3. De dynamiek van de professionele betrokkenen uit de sociale en juridische sector	85
3.1. Het OCMW, actor in de preventie en de begeleiding van uitzettingen?	85
3.2. De andere structuren voor sociale en juridische hulp en begeleiding	88
3.3. De gerechtsdeurwaarder, die kiest om al dan niet meer informatie te delen dan noodzakelijk	90
3.4. De vrederechter staat dicht bij de burger en houdt rekening met probleemsituaties	91
4. Uitzetting vermijden, uitsluitend door een gedwongen vertrek	93
4.1. De informerende rol van de deurwaarder en het OCMW na het vonnis tot uitzetting	93
4.2. De door de rechter toegekende termijnen voor het vertrek	95
4.3. Hulp bij herhuisvesting	96
VII – TIJDENS DE UITZETTING: REALITEIT VAN DE EFFECTIEVE UITZETTINGEN	97
1. Het verloop van uitzettingen: overeenkomsten en verschillen	98
1.1. Een theoretische, min of meer voorspelbare, opeenvolging van gebeurtenissen	98
1.2. Een gewelddadig gebeuren dat een realiteit wordt	99
1.3. De actoren die betrokken zijn bij de uitvoering van een legale uitzetting	103
1.4. Huurders die in stilte vertrokken zijn	109
1.5. Bewoning zonder recht of titel	110
2. De financiële kost van een uitzetting	110
3. Verhalen over illegale uitzetting	112

VIII – NA DE UITZETTING: ERVARINGEN EN GEVOLGEN	114
1. Waarnaartoe na een uitzetting?	114
1.1. Hulp uit het informele netwerk	114
1.2. Noodopvang	116
1.3. De dagen of maanden erna in een onthaalhuis of transitwoning	118
2. Duurzame herhuisvesting na een uitzetting	122
2.1. Begeleiding en hulp bij herhuisvesting van uithuisgezette mensen	122
2.2. Een referentieadres, hoeksteen om rechten te behouden	126
3. De vele gevolgen van een uitzetting	128
3.1. De materiële en financiële gevolgen	128
3.2. Administratieve gevolgen	129
3.3. Gevolgen voor gezondheid en welzijn	129
3.4. Sociale gevolgen	130
4. Aangespannen beroep van uithuisgezette mensen	131
IX – AANBEVELINGEN VAN DE ACTOREN EN MENSEN DIE EEN RISICO OP UITHUISZETTING, EEN GEDWONGEN VERTREK OF EEN UITHUISZETTING HEBBEN MEEGEMAAKT	133
1. Vooraf	133
2. Aanbevelingen van de Verschillende respondenten	134
2.1. Aanbevelingen van de mensen die een risico op uithuiszetting, een gedwongen vertrek of een effectieve uithuiszetting hebben meegemaakt	134
2.2. Aanbevelingen van de professionele betrokkenen en actoren	135
3. Laatste elementen ter reflexie	145
3.1. Voor een gecentraliseerd en geautomatiseerd opvolgingssysteem van het uithuiszettingsfenomeen	145
3.2. De wet tot "humanisering van uithuiszettingen" kan beter	145
4. Besluit	147
BIBLIOGRAFIE	148

OVERZICHT VAN DE KADERS, TABELLEN, KAARTEN EN FIGUREN

KADERS

Kader 1:	Focus op de Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst	64
Kader 2:	Het verhaal van Ismail : slachtoffer van afpersing door zijn huiseigenaar	64
Kader 3:	het verhaal van Jozef , de klacht bij de DGHI	65
Kader 4:	Een buitensporig groot deel van de inkomsten bestemd voor de huur	69
Kader 5:	Het verhaal van Nella , het verlies van haar uitkering	70
Kader 6:	Hardnekkige en schadelijke verkeerde overtuigingen	71
Kader 7:	Het verhaal van Armand , een kolossaal geworden huurachterstand	72
Kader 8:	Het verhaal van Mai , slachtoffer van misbruik van vertrouwen binnen het koppel	73
Kader 9:	Het verhaal van Frank , wanneer geestelijke gezondheid de huisvesting in gevaar brengt	74
Kader 10:	Het verhaal van Mevrouw B , geestelijke gezondheid als bepalende factor voor sociale inclusie, verteld door een interveniënt	75
Kader 11:	Het verhaal van Vincent , een opzeg zonder reden	76
Kader 12:	Het verhaal van Piet , gedwongen om te verhuizen, om uitzetting te vermijden, nadat zijn huurcontract niet vernieuwd werd	77
Kader 13:	Het verhaal van Amadou , het voortdurende risico op uitzetting	79
Kader 14:	Het verhaal van het gezin Zaadi , een bevel om het grondgebied te verlaten, verteld door een medewerker	79
Kader 15:	Het verhaal van de familie van Ismail , na het gedwongen vertrek uit zijn woning	94
Kader 16:	Het verhaal van Mai , een wettelijke uitzetting	99
Kader 17:	De onbetaalbare kosten van contractbeëindiging en uitzetting	111
Kader 18:	Drie verhalen van illegale uitzetting: Binta , Luc en Andrei	112
Kader 19:	Het verhaal na de uitzetting van Luc , het belang van het netwerk	115
Kader 20:	Het verhaal na de uitzetting van Andrei , of dat van systematische plantrekkerij	115
Kader 21:	Het verhaal na de uitzetting van Mai , wanneer hulp niet volstaat	117
Kader 22:	Jozef geconfronteerd met een uitzetting bij zijn terugkeer van vakantie	119
Kader 23:	De weg na de uitzetting van Binta , slachtoffer van een illegale uitzetting	132

TABELLEN

Tabel 1:	Aantal huishoudens en woningen en relatief verschil, gewesten en België, 2017	16
Tabel 2:	Vergelijking van de huurprijzen op Immoweb en de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen, Brussels Gewest, 2017	22
Tabel 3:	Samenvattend overzicht van de types uithuiszetting in het Brussels Gewest	40
Tabel 4:	Gecontacteerde organisaties en beschikbare gegevens over uitzettingen in het Brussels Gewest, gegevensverzameling uitgevoerd in het jaar 2018	47
Tabel 5:	Aantal betrokken personen of ontvangen/verstuurd berichten per OCMW en per jaar, wat betreft gerechtelijke uitzettingsprocedures	50
Tabel 6:	Factoren aan de basis van een vraag tot uitzetting, met betrekking tot de eigenaar	63
Tabel 7:	Factoren (kant van de huurder) aan de basis van de vraag om uitzetting	69
Tabel 8:	Escalatie- en de-escalatiefactoren, de kant van de huurder	82
Tabel 9:	Escalatie- of de-escalatiefactoren, de kant van de sociale en juridische interveniënten	85

KAARTEN

Kaart 1	Mediaan inkomen van de aangiften, per statistische sector, Brussels Gewest (inkomens 2015, aangiften 2016)	18
Kaart 2	Percentage woningen dat wordt gehuurd ten opzichte van alle woningen, per statistische sector, Brussels Gewest, 2011	19

FIGUREN

Figuur 1:	Gemiddelde grootte van de private huishoudens, Brussels Gewest, Vlaanderen en Wallonië, 1 januari 2007-2017.....	15
Figuur 2:	Percentages armoederisico, België en gewesten, inkomens 2016.....	17
Figuur 3:	Percentage woningen dat wordt gehuurd ten opzichte van alle woningen, België, Brussels Gewest en grote steden, 2011.....	19
Figuur 4:	Aantal huishoudens dat problemen meldt met betrekking tot de kwaliteit van hun woning bij de huishoudens die het al dan niet moeilijk hebben om rond te komen, Brussels Gewest, 2013.....	21
Figuur 5:	Aandeel van de huurprijs voor een appartement (een kamer) in het budget van een alleenstaande met een leefloon, 2017.....	23
Figuur 6:	Aantal huishoudens op de wachtlijst (voor en na de schrappingen) en aantal sociale woningen (in totaal en verhuurd), Brussels Gewest, 31 december 2007-2017.....	24
Figuur 7:	Beschrijving van de fasen van de procedure van gerechtelijke uithuiszetting.....	32
Figuur 8:	Soorten uitzetting, stappen en betrokken actoren.....	45
Figuur 9:	Benaderend aantal gerechtelijke verzoeken tot uitzetting, georganiseerde uitzettingen en effectieve uitzettingen, Brussels Gewest, 2017.....	51
Figuur 10:	Aantal effectieve uitzettingen per gemeente voor één jaar, gemiddelde 2016-2017.....	52
Figuur 11:	Aandeel van de verzoeken tot uitzetting en effectieve uitzettingen in verhouding tot het aantal huurders, voor één jaar, per Brusselse gemeente, gemiddelde 2016-2017.....	53
Figuur 12:	Aandeel vonnissen tot uitzetting en effectieve uitzettingen in verhouding tot de huurhuishoudens bij de SVK's, voor 60 % van het woningbestand van de SVK's, Brussels Gewest, 2012-2017.....	54
Figuur 13:	Aantal adviezen tot uitzetting en effectieve uitzettingen uit het sociale woningbestand, Brussels Gewest, 2013-2017.....	55
Figuur 14:	Aantal klachtendossiers dat elk jaar bij de DGHI geopend wordt, Brussels Gewest, 2004-2017.....	56
Figuur 15:	Aantal geopende klachtendossiers per gemeente, Brussels Gewest, 2017.....	57
Figuur 16:	Verhouding van de klachten tot het aantal huurders, per Brusselse gemeente, 2017.....	57
Figuur 17:	Aantal verboden en ingebrekestellingen die de DGHI na een klacht of bezoek uit eigen beweging heeft uitgesproken, Brussels Gewest, 2004-2017.....	58
Figuur 18:	Stappen in de fysieke uitzettingsprocedure na uitspraak.....	97

LIJST VAN DE ACRONIEMEN

AMA	Fédération des Maisons d'Accueil et des services d'aides aux sans-abri
BBRoW	Brusselse Bond voor het Recht op Wonen
BGHM	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
BISA	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
COCOF	Franse Gemeenschapscommissie
DGHI	Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie
ELL	Equivalent Leefloon
EU	Europese Unie
EU-SILC	European Union – Statistics on Income and Living Conditions
FEANTSA	European Federation of National Organisations Working with the Homeless
FEDASIL	Federaal agentschap voor de opvang van asielzoekers
FEDSVK	Federatie van de SVK
FOD	Federale Overheidsdienst
GGC	Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie
HR	Huishoudelijk reglement
IGO	Inkomensgarantie voor ouderen
IWEPS	Institut Wallon de l'Évaluation de la Prospective et de la Statistique (Waals Instituut voor de Evaluatie van de Prognose en van de Statistieken)
KSZ	Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid
LL	Leefloon
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OH	Onthaalhuis
OVM	Openbare Vastgoedmaatschappij
POD	Programmatorische Overheidsdienst
RIZIV	Rijksinstituut voor ziekte- en invaliditeitsverzekering
RMH	Recht op Maatschappelijke Hulp
RMI	Recht op Maatschappelijke Integratie
RVA	Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening
SHNA	Service d'Hébergement Non Agréé (Niet-erkende Hosting Service)
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VIH	Verenigingen voor Integratie via Huisvesting
VN	Verenigde Naties
VZW	Vereniging zonder winstgevend doel

Op vraag van de kabinetten Bijstand aan personen en in het verlengde van het Thematisch Rapport 2016 “Inzichten in non take-up van de sociale rechten en in sociale onderbescherming in het Brussels Gewest”, wordt de reflectie over de *non take-up*, of het feit dat men geen beroep doet op de rechten, verdergezet in deze editie 2018 van het Brussels Armoederapport over slechte huisvesting en uithuiszettingen.

Allereerst omdat het **verlies van huisvesting** vaak het **gevolg is van een langdurige situatie van non take-up. Geen beroep doen op één of meerdere sociale basisrechten** (zoals sociale bijstand, werkloosheidsverzekering, ziekte- en invaliditeitsverzekering...) **en verschillende ‘typische situaties’ van sociale onderbescherming** zoals **geen toegang hebben tot**, het niet kennen van, het niet **voorstellen** of het **niet vragen** van rechten. Als gevolg van verschillende situaties van sociale onderbescherming, verliezen een aantal mensen hun woning, moeten ze veranderen van woning, of verblijven ze heel lang in een allerlei situaties van samenwonen uiteindelijk nadelig zijn (cf. bijvoorbeeld het tarief voor samenwonende). Hierdoor worden ze in uitzonderlijke gevallen ook uitgesloten van dit basisrecht via een uithuiszetting en vaak verliezen ze uiteindelijk één voor één hun sociale rechten² (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017). Deze situatie zonder huisvesting leidt vaak ook tot een reeks andere situaties waarbij ze hun rechten verliezen en hun rechten niet laten gelden.

Daarnaast betreffen de situaties waarin geen beroep wordt gedaan op rechten ook specifiek het recht op huisvesting. Dit recht wordt sterk beïnvloed door de stijging van de huurprijzen (sneller dan de inflatie en de gezondheidsindex) (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2018), het gebrek aan adequate woningen voor betaalbare prijzen (Dessouroux, 2016) en het tekort aan sociale woningen (BBRoW, 2018f) binnen een meer algemene context van een moeilijker toegang tot en het behoud van sociale rechten (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

Met het oog op de moeilijke, en soms zelfs dramatische situatie van een aanzienlijk deel van de Brusselaars op vlak van huisvesting (groot aandeel huurders, groeiend

aandeel uitkeringsgerechtigden, toenemende bestaansonzekerheid,...), konden de overheidsinstanties zich verwachten aan een groeiende vraag naar de gewestelijke huisvestingstegemoetkomingen door de meest bestaansonzeker (huurtoelage, herhuisvestingstoelage, ...), maar deze worden paradoxaal genoeg **weinig aangeboden en zijn beperkt toegankelijk** (toegangsvoorwaarden en toekennings- en aanvraagtermijnen). Anderzijds is het zo dat, ondanks dat er duizenden mensen daadwerkelijk een sociale woning vragen en ingeschreven zijn op de wachtlijst om er één te krijgen, de laatste enquête heeft aangetoond dat er ook **niet naar wordt gevraagd**. Mensen die nochtans in aanmerking komen om een sociale woning aan te vragen, schrijven zich niet in of schrijven zich niet meer opnieuw in op de lijsten. Bovendien zijn er enorme verschillen in de voorwaarden om toegang te krijgen tot andere steunmaatregelen (woningen van de gemeente, van het OCMW, huisvestingshulp van de OCMW's, ...) binnen het grondgebied (van de ene gemeente tot de andere, van het ene sociaal verhuurkantoor tot het andere, ...), die vaak tot verwarring leiden en een ontmoediging teweegbrengen bij mensen die in extreme noodsituaties verkeren, wat ertoe bijdraagt dat er geen beroep wordt gedaan op dit recht (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

Als gevolg van de niet-toegang, het niet-vragen, het niet-kennen en het niet-voorstellen blijkt **het recht op huisvesting alsminder concreetiseerd te worden voor mensen in bestaansonzekerheid**, en wordt daarbij vooral vastgesteld dat er *a priori* weinig effectieve rechtsmiddelen zijn inzake huisvesting (van der Plancke et Bernard, 2019a).

Huisvesting is net de basis om rechthebbende te zijn, of om te genieten van sociale rechten, en een langdurige situatie waarbij iemand zijn rechten niet laat gelden, kan leiden tot een verlies van huisvesting, tot een uithuiszetting en tot een verlies van rechten (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

Bovendien bleek uit het onderzoek van de trajecten van de mensen en de standpunten van sommige interveniënten dat **uithuiszettingen vaker, sneller en harder mensen in bestaansonzekerheid of in een situatie van armoede treffen. Deze situaties van extreme kwetsbaarheid en maatschappelijke urgentie verdienen onderzoek om de mechanismen ervan te begrijpen, om na te gaan welke de eventuele mogelijke rechtsmiddelen zijn, welke ontbreken, en vooral om preventief te handelen om deze situaties te vermijden.** Dit Thematisch rapport bevat dus:

- Een analyse van het recht op huisvesting en de effectiviteit ervan in het Brussels Gewest, met het oog op de mogelijke rechtsmiddelen.

1 Deze typische situaties waarin geen beroep wordt gedaan op rechten zijn de volgende: de niet-toegang is het feit dat men in aanmerking komt, dat men zijn rechten kent, maar dat men geen toegang heeft tot die rechten; het niet-kennen veronderstelt dat men in aanmerking komt, maar dat men zijn rechten niet kent; het niet-voorstellen is het feit dat men in aanmerking komt, maar dat een recht niet wordt voorgesteld door een dienst of een instelling; het niet-vragen veronderstelt iemand die in aanmerking komt en zijn rechten kent, maar van die rechten afziet.

2 De meeste sociale basisrechten in België berusten op een domicilievoorwaarde.

- Een analyse van de specifieke problematiek van de uithuiszetting (zie infra). Het gaat het vaakst en hoofdzakelijk om uithuiszettingen in het kader van de juridische uithuiszettingsprocedure, maar uit ons onderzoek blijkt dat er ook andere situaties zijn waarin mensen hun huisvesting ontnomen worden (wilde en illegale uithuiszettingen, administratieve uithuiszettingen, uithuiszettingen bij voorlopige huisvesting, gedwongen verhuis of vertrek, scheidingen en echtelijk geweld ...).
- Enkele vaststellingen en aanbevelingen voor Brussel die men zou kunnen toepassen op andere grote steden in België.

Huisvesting vormt een centrale dimensie van het menselijk bestaan. Ongetwijfeld de meest fundamentele, een van de meest prioritaire behoeften. De concretisering van dat recht krijgt gestalte in het kader van een huurovereenkomst tussen de eigenaar (verhuurder) en de huurder, binnen een heel ongelijke relatie, gebaseerd op een uiterst asymmetrische machtsverhouding in het nadeel van de huurder.

Overeenkomstig artikel 8 van de ordonnantie van 2006³, die het kader bepaalt voor de uitwerking van het Brussels Armoederapport, is het thematisch rapport vooral gebaseerd op de bijdrage en de situaties van mensen die


in bestaansonzekerheid en armoede leven. De feiten zoals die worden gerapporteerd, geanalyseerd en bekeken door tal van interveniënten 'uit de eerste lijn'⁴, vullen onze documentatie aan en voeden ook het denkproces over het thema.

Het Thematisch rapport, het tweede katern van het Brussels Armoederapport, is gebaseerd op deze concrete situaties, op de ervaring van mensen in een situatie van bestaansonzekerheid en armoede, die het vertrekpunt vormen voor een analyse vanuit deze invalshoek. De ervaring van de kwetsbare huurders en van de actoren die hen helpen, zullen dus voorop staan in deze analyse, ook al worden ze aangevuld met vaststellingen en analyses van actoren die beslissen over de uithuiszettingen en die deze uitvoeren. Zo zijn bijvoorbeeld de invalshoeken opgenomen van andere verenigingen (die de eigenaars vertegenwoordigen) maar ook van vrederechters, advocaten, gerechtsdeurwaarders en politieagenten.

Vijftien jaar na een eerste analyse en aanbevelingen over huisvesting in het Armoederapport 2002 biedt dit rapport de mogelijkheid om een balans op te maken omtrent de evolutie van de situatie en de manoeuvreerruimte van de openbare instanties teneinde de effectiviteit van het recht op huisvesting in Brussel te verbeteren.

Dit rapport is opgesplitst in delen (Romeinse cijfers). In deze delen wordt achtereenvolgens uitleg gegeven over:

- De demografische context en de huisvesting in het Brussels Gewest (Deel I);
- De toegepaste methodologieën in dit thematisch rapport (Deel II);
- De definities van de soorten uithuiszettingen en de uithuiszettingsprocedures, op wettelijk vlak en zoals ze worden waargenomen en ervaren op het terrein (Deel III);
- Een poging tot kwantificering van het fenomeen van de uithuiszettingen (Deel IV);
- De verklarende factoren en de contexten van 'voor' de uithuiszetting: de kenmerken van de mensen die geconfronteerd worden met het risico op uithuiszetting (Deel V) en de factoren die al dan niet de mogelijkheid bieden om een gedwongen vertrek te vermijden (Deel VI);
- De ervaring en de uitdagingen die verband houden met de periode 'tijdens' de uithuiszetting (Deel VII);
- De ervaring en de uitdagingen die verband houden met de periode 'na' de uithuiszetting (Deel VIII);
- De aanbevelingen geformuleerd door professionele interveniënten en mensen die een gedwongen vertrek, een risico op uithuiszetting of een uithuiszetting hebben meegemaakt (Deel IX).

De ervaring van mensen in een armoedesituatie staat centraal in het thematisch rapport. In die zin wordt het standpunt van de mensen die een risico op uitzetting, een gedwongen vertrek uit hun woning of een (daadwerkelijke of illegale) uitzetting hebben meegemaakt, voorop geplaatst en geïllustreerd aan de hand van verhalen die geleverd worden door die mensen zelf of door interveniënten die in contact staan met deze doelgroepen (zie kaders ). Deze staan toe om de complexiteit te begrijpen van de trajecten van deze mensen, die één voor één bijzonder zijn.

3 http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2006072059&table_name=wet

4 Hulpverleners zoals: 'OCMW's, de publieke en private organisaties en verenigingen die actief opkomen tegen de bestaansonzekerheid, de armoede en de ongelijke toegang tot de rechten.'

DEEL I

CONTEXTUALISERING

1. DEMOGRAFISCHE CONTEXT VAN HET BRUSSELS GEWEST

1.1. AANZIENLIJKE BEVOLKINGSGROEI EN VERSCHILLENDE DYNAMIEKEN PER WIJK

Op 1 januari 2018 wonen er officieel 1.198.726 mensen in het Brussels Gewest. Na een dalende trend tussen 1970 en het midden van de jaren 1990 is de Brusselse bevolking aanzienlijk toegenomen vanaf de tweede helft van de jaren 1990: **in een tijdspanne van 20 jaar (periode 1998-2018) telt het Brussels Gewest 25.000 inwoners meer, wat de vraag naar woningen automatisch heeft doen toenemen.** Tal van extra mensen (studenten die niet gedomicilieerd zijn in het gewest, asielaanvragers, buitenlanders die niet over de juiste papieren beschikken, diplomaten en leden van hun gezinnen, ...), die niet zijn opgenomen in het rijksregister, en die dus niet tot de officiële bevolking behoren, wonen ook in het gewest en dragen eveneens bij tot de reële vraag naar huisvesting, maar hun aantal is onbekend⁵.

Die sterke toename van de bevolking is het gevolg van de omvang van de internationale immigratie, waarbij het grotendeels gaat om jonge volwassenen die de leeftijd hebben om kinderen te krijgen. Dat leidt eveneens tot een hoger natuurlijk saldo: aantal geboortes dan overlijdens in het gewest. De positieve internationale en natuurlijke migratie-aantallen compenseren jaarlijks (in de afgelopen decennia) het feit dat een groot deel van de Brusselaars het gewest verlaat om in de rand te gaan wonen, wat leidt tot een negatief intern migratiesaldo (voor meer informatie, zie Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2018).

Wanneer we kijken naar de migratie tussen de gewesten onderling, dan stellen we opmerkelijke verschillen vast op het grondgebied. Tussen 2008 en 2018 steeg de bevolking in het gewest met 14 %. Dat groeipercentage schommelt echter van 4 % in Watermaal-Bosvoorde tot 20 % in Brussel-Stad. De gemeenten Anderlecht en Brussel-Stad noteerden de hoogste bevolkingstoename in deze periode, gevolgd

door Sint-Agatha-Berchem, Jette, Sint-Jans-Molenbeek, Evere, Schaarbeek en Koekelberg.

Over het algemeen is de migratie vaak meer uitgesproken in de centrale wijken (vijfhoek en eerste kroon) van het gewest, vooral in de wijken van de **'arme sikkels'**. **Het is dus in deze zone, waar de huurprijzen relatief lager zijn en de woningen minder gezond zijn, en waar de bevolkingsdichtheid het hoogst is in het gewest, dat de spanningen met betrekking tot de toegang tot een kwaliteitsvolle woning zich het meest laten voelen.**

De migratiebewegingen beïnvloeden ook de samenstelling van de bevolking, zonder dat dit noodzakelijkerwijs gepaard gaat met wijzigingen van het aantal inwoners. Sommige gemeenten hebben een heel mobiele bevolking, waarvan de samenstelling regelmatig verandert als gevolg van aanzienlijke migratiebewegingen (zoals Sint-Joost-ten-Node), anderen hebben een meer stabiele bevolking (zoals Watermaal-Bosvoorde).

In de meest achtergestelde wijken van het Brussels Gewest zien we onder andere de grote komst van migranten uit arme landen of landen met een gemiddeld inkomen, en het vertrek van de bevolkingsgroepen die er wonen naar andere gemeenten: deze van het noordwesten van het gewest in de tweede kroon, maar ook andere buiten het gewest. **Een deel van de bevolking leeft in armoede, verkeert in de onmogelijkheid om van woning te veranderen (vaak ondanks problemen met een ongezonde woning) en vertoont dus een zekere woonstabiliteit, terwijl een ander deel het Brussels Gewest verlaat omwille van de sociale, financiële en stedelijke druk.** Uit een studie gebaseerd op gegevens van 2005 tot 2013 blijkt dat bijna een derde van de mensen die het gewest verlaten om in de rand te gaan wonen, behoren tot de categorieën met de laagste inkomens. Indien we enkel rekening houden met de mensen die de centrale wijken van het gewest verlaten, bedraagt die verhouding zelfs 50 % (De Laet, 2018).

De zuidoostelijke gemeenten van het Brussels Gewest, die meer welgesteld zijn, met betere woningen en hogere huurprijzen, kennen minder uitgesproken migratiebewegingen, onthalen maar weinig nieuwkomers die in armoede leven en mensen die de achtergestelde zones van het gewest verlaten.

5 Het wachtregister bevat bepaalde gegevens, maar alleen over kandidaat-vluchtelingen (asielaanvragers): op 1 januari 2018 zijn 7.140 mensen ingeschreven in het Wachtregister in het Brussels Gewest. Daarnaast tellen we ook 5.569 diplomaten in het gewest, 13.272 wanneer hun gezinsleden worden meegerekend (bron: Federale Overheidsdienst Buitenlandse Zaken). Voor het merendeel van de andere groepen die niet tot de officiële bevolking behoren, in het bijzonder in het geval van mensen die hier wonen en niet over de juiste papieren beschikken, ontbreken de cijfers om hun aantal te schatten.

1.2. KENMERKEN VAN DE HUISHOUDENS

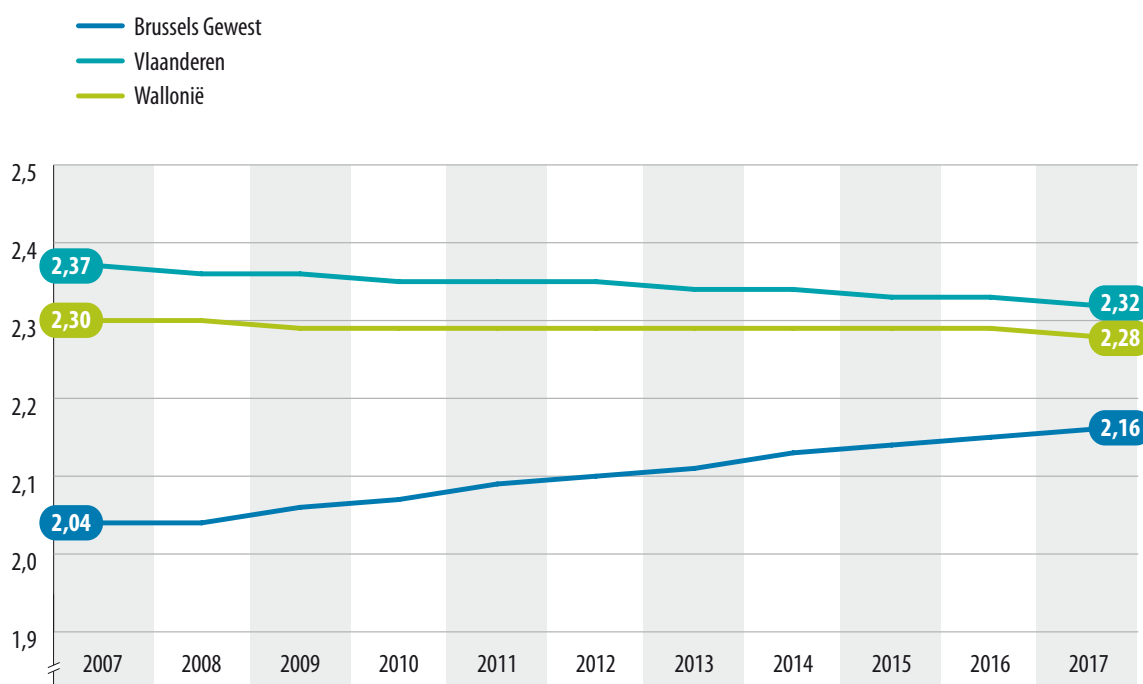
Op 1 januari 2018 telde het Brussels Gewest 547.679 private huishoudens⁶.

Zoals dit het geval is in de meeste grote steden, zijn alleenstaanden oververtegenwoordigd in het Brussels Gewest: zij vertegenwoordigen 46 % van de Brusselse huishoudens, tegenover 35 % in België. Verder tellen we in het gewest 15 % koppels zonder kinderen, 24 % koppels met kinderen, 12 % eenoudergezinnen en 3 % andere types private huishoudens (tegenover respectievelijk 25 %, 28 %, 10 % en 2 % op Belgisch niveau)⁷.

De gemiddelde grootte van de private huishoudens bedraagt 2,16 personen in het Brussels Gewest, tegenover 2,29 in België in 2017. **De gemiddelde grootte van de huishoudens mag dan misschien kleiner zijn in het Brussels Gewest omwille van het grotere aantal alleenstaanden, toch ziet het ernaar uit dat de omvang toeneemt, in tegenstelling tot de vastgestelde trend in de twee andere gewesten⁸** (figuur 1).

Deze toename van de omvang van de huishoudens houdt namelijk verband met de groei van het aantal gezinnen met kinderen in het gewest. Maar er zijn ook andere factoren die kunnen meespelen, zoals het feit dat jongvolwassenen later het ouderlijk huis verlaten (Dessouroux et al, 2016) vanwege een te laag inkomen en een tekort aan woningen aan betaalbare huurprijzen, daarnaast kan er ook een stijging zijn van het aantal mensen dat samen een woning huurt om dezelfde redenen.

Figuur 1: Gemiddelde grootte van de private huishoudens, Brussels Gewest, Vlaanderen en Wallonië, 1 januari 2007-2017



Bron: BISA & FOD Economie – Statistics Belgium

6 De private huishoudens omvatten alle huishoudens (bestaande uit een of meer personen die samenwonen) met uitzondering van 'collectieve' huishoudens (religieuze gemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, woningen voor studenten of werknemers, ziekenhuizen en gevangenis) (FOD Economie-Statistics Belgium).

7 Bron: BISA, FOD Economie - Statistics Belgium, berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn.

8 Voor meer informatie, zie BISA (2016).

1.3. AANTAL HUISHOUDENS EN AANTAL WONINGEN

Op basis van de beschikbare statistieken blijkt dat het aantal woningen hoger is dan het aantal huishoudens, en dit in de drie gewesten van het land, ook al is dit verschil in het Brussels Gewest gering⁹ (tabel 1).

Tabel 1: Aantal huishoudens en woningen en relatief verschil, gewesten en België, 2017

	Gezinnen	Woningen	Relatief verschil
Brussels Gewest	545 145	573 276	5 %
Vlaams Gewest	2 769 259	3 146 566	14 %
Waals Gewest	1 563 401	1 689 075	8 %
België	4 877 805	5 408 917	11 %

Bron: BISA, berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel

Dat het aantal woningen hoger is dan het aantal huishoudens valt gedeeltelijk te verklaren door de **aanwezigheid van leegstaande woningen** (tijdelijk of structureel). Ook al is dit aantal moeilijk te schatten, de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) benadrukt in zijn memorandum van 2019 dat niemand exact weet hoeveel leegstaande woningen er in het Brussels Gewest zijn, maar dat men er toch voorzichtig mag vanuit gaan dat het cijfer tussen de 15.000 en 20.000 ligt¹⁰ (BBRoW, 2019). Het is ook zo dat volgens de Huisvestingscode elke Brusselse gemeente geacht wordt een inventaris bij te houden van de leegstaande woningen, ook al is dat niet voor alle gemeenten een prioriteit. De stad Brussel (departement stedenbouwkunde, cel planning) ontwikkelde een verfijnde kennis van het fenomeen op zijn gebied: in 2015 omvatte de inventaris in deze gemeente alleen al 595 leegstaande gebouwen, 188 leegstaande terreinen en 291 leegstaande verdiepingen boven handelszaken (BBRoW, 2018a).

Maar de verschillen tussen het aantal woningen en huishoudens moeten voorzichtig geïnterpreteerd worden, rekening houdend met de **kwaliteit van de statistieken, zowel voor de woningen als de huishoudens**. Het is immers zo dat de **woninggegevens** in het kadaster niet altijd de actuele situatie weergeven vanwege de achterstand in de registratie van nieuwe woningen of eventuele schrappingen of verbouwingen van woningen. Sommige gebouwen waarin één huishouden woont, kunnen in het kadaster opgenomen zijn als meergezinswoningen. Omgekeerd zijn er woningen zonder bouwvergunning, opnieuw hoofdzakelijk huizen onderverdeeld in appartementen of koten, die niet opgenomen zijn in het kadaster.

Wat de **huishoudens** betreft, zijn er naast het feit dat de niet-officiële bevolking niet opgenomen is in de statistieken (cf. supra) nog de mogelijke fouten die verband houden met situaties zoals personen in een collectief huishouden (bijv. rusthuis) die nog steeds gedomicilieerd zijn op hun oude adres, studenten die op kot wonen maar die gedomicilieerd blijven bij hun ouders, enz.

We moeten benadrukken dat – terwijl we deze beperkingen voor ogen houden – de voorbije decennia **het aantal huishoudens sneller is gestegen dan het aantal woningen in het Brussels Gewest**. Tussen 2001 en 2017 is het aantal private huishoudens toegenomen met 70.523 eenheden, terwijl het aantal woningen slechts is toegenomen met 61.751 eenheden¹¹. In Vlaanderen en in Wallonië zien we een omgekeerde trend: het aantal woningen steeg er sneller dan het aantal huishoudens.

In het Brussels Gewest werd een deel van deze 'overtallige vraag' ongetwijfeld deels geabsorbeerd door het in gebruik nemen van gebouwen die vroeger onbewoond waren en door 'resterende ruimtes' te gaan gebruiken als woningen zoals zolders, kelders, enz. (Dessouroux et al, 2016).

⁹ De inhoud van dit deel is grotendeels gebaseerd op de nota van Defeyt, 2018.
¹⁰ Gebaseerd op het aantal watermeters zonder verbruik.

¹¹ Bron: BISA en berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel.

2. DE ONMOGELIJKHEID VOOR VELE BRUSSELAARS OM TOEGANG TE VERKRIJGEN TOT EEN DEGELIJKE WONING

Ook al zijn de gegevens betreffende de toegang tot woningen en hun kenmerken niet volledig in het Brussels Gewest, toch blijkt duidelijk, met name uit de vorige thematische katernen van de Brusselse Armoederapporten van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, en uit de beschikbare informatie (hierna opgenomen), **dat veel Brusselaars geconfronteerd worden met enorme moeilijkheden om toegang te krijgen tot een degelijke woning**. De enquête over het budget van de huishoudens van 2016 bevestigt dat de Brusselse huishoudens gemiddeld een groter deel van hun budget besteden aan huisvesting in vergelijking met de twee andere gewesten: 34 % van de totale uitgaven wordt gemiddeld besteed aan huisvesting en aan huisvestingskosten, tegenover 29,5 % in Vlaanderen en 31 % in Wallonië¹². Het deel van het budget dat wordt besteed aan de maandelijkse huur is des te omvangrijker voor huishoudens in bestaansonzekerheid waarvan het inkomen onder de armoedegrens ligt.

De bijzonder hoge huur- en verkoopprijzen, de ouderdom van de gebouwen en de enorme armoede bij de Brusselaars hebben als gevolg dat een niet te verwaarlozen deel van de bevolking leeft in overbevolkte woningen, woningen van slechte kwaliteit of in sommige gevallen zelfs geen eigen woonst heeft.



GEKRUISTE BLIKKEN

Voor de vaststellingen en de uitdagingen aangaande de Brusselse huisvesting, verwijzen we ook naar de **'bijdrage inzake armoede en slechte huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'** van de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2.1. VEEL INWONERS IN ARMOEDE

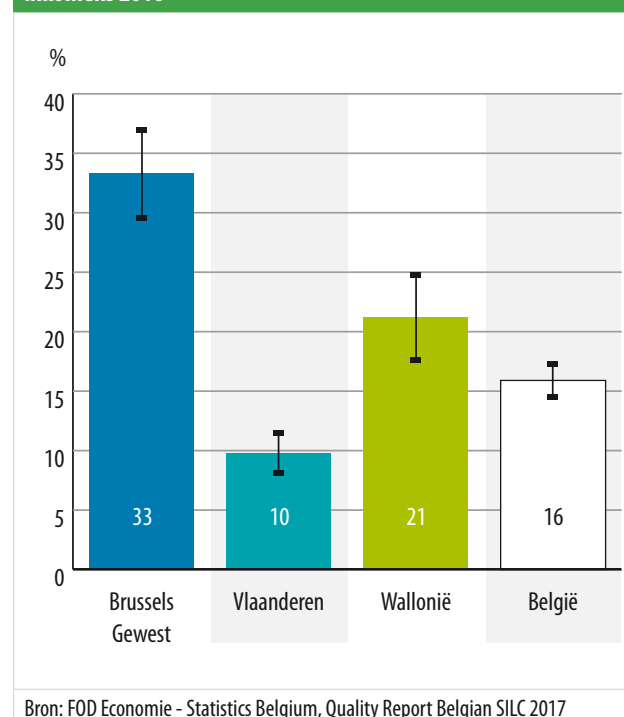
Veel inwoners van het gewest beschikken over een heel laag inkomen, wat de toegang tot huisvesting bijzonder moeilijk maakt binnen een context van hoge huurprijzen (cf. infra).

Op basis van de EU-SILC-enquête 2017 (inkomens van 2016) bedraagt de armoedegrens in België € 13.670 per

jaar, of € 1.139 per maand voor een alleenstaande. Voor een alleenstaande ouder met twee kinderen bedraagt de armoedegrens € 1.823 per maand en voor een koppel met twee kinderen € 2.392 per maand¹³.

Figuur 2 toont dat het percentage van de bevolking in het Brussels Gewest dat onder de armoedegrens leeft (tussen 30 % en 37 %) significant¹⁴ hoger is dan in Vlaanderen (tussen 8 % en 12 %) en in Wallonië (tussen 18 % en 25 %)¹⁵. Zo leeft ongeveer **een derde van de Brusselse bevolking met een inkomen dat onder de armoedegrens ligt**. Die verhouding ligt heel wat hoger dan de verhouding voor ons land.

Figuur 2: Percentages armoederisico, België en gewesten, inkomens 2016



We moeten voor ogen houden dat de EU-SILC-enquête bepaalde groepen in bestaansonzekerheid niet of slechts in geringe mate bereikt. In 2010 werd er een onderzoek gevoerd door het onderzoekscentrum HIVA (Schockaert et al., 2012) over de leefomstandigheden van twee soorten bevolkingsgroepen met 'verborgen armen': de daklozen en de mensen zonder papieren.

Dit onderzoek onthult de uiterst moeilijke omstandigheden van deze mensen die in grote armoede leven: het percentage van het risico op armoede bedraagt 72 % bij de bevroegde daklozen en 96 % bij de mensen zonder

13 Bron: FOD Economie - Statistics Belgium, EU-SILC 2017.

14 De term 'significant' wordt hier gebruikt in statistische zin.

15 De betrouwbaarheidsintervallen zijn ruim omwille van de beperkte omvang van de steekproef van de EU-SILC-enquête voor het Brussels Gewest.

12 Bron: FOD Economie - Statistics Belgium

papieren (die trouwens geconfronteerd worden met een aanzienlijke armoede-intensiteit¹⁶).

Heel wat mensen in het Brussels Gewest leven zonder eigen inkomen; deze mensen hebben ofwel geen rechten of doen er ofwel geen beroep op (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel, 2017).

De enorme armoede van de Brusselaars houdt bovendien ook het aanzienlijke probleem van **overmatige schuldenlast** in. Momenteel ontbreken de gegevens om de omvang van dit fenomeen te meten. Enkel hypothecaire en consumentenkredieten worden geregistreerd, en de opvolging van deze gegevens gebeurt via de Centrale voor kredieten aan particulieren van de Nationale Bank. Bij wijze van voorbeeld heeft 10 % van de mensen dat in 2018 een consumentenkrediet afsloot in het Brussels Gewest een betalingsachterstand, tegenover 7 % in Wallonië en 4 % in Vlaanderen (Nationale Bank van België, 2018).

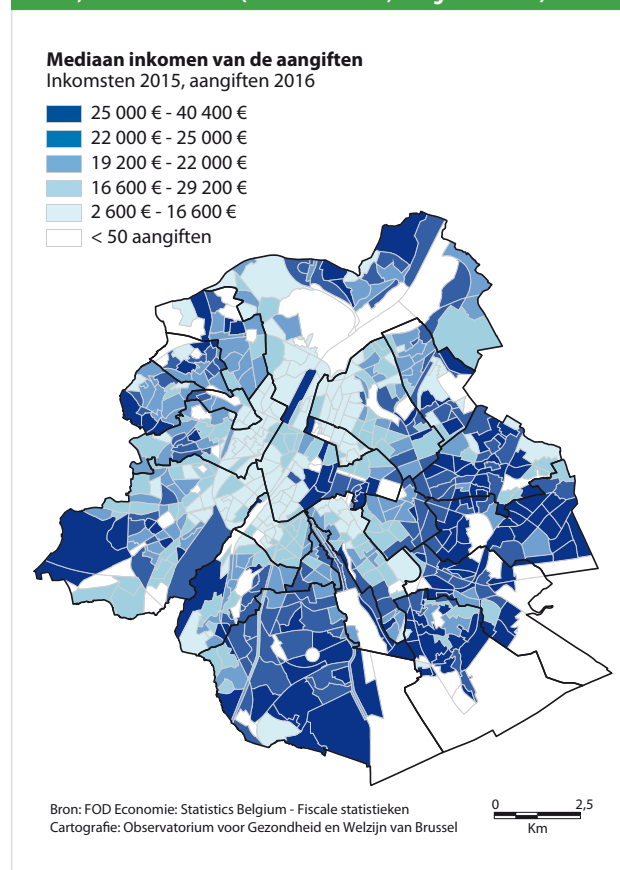
2.2. GROTE ONGELIJKHEDEN OP HET GRONDGEBIED

Binnen het Brussels Gewest, maar ook tussen de Brusselse gemeenten zelf, zijn er enorme verschillen in de inkomens van de inwoners, naargelang de statistische sector (kaart 1). De sectoren waar de mediane inkomens het laagst zijn, bevinden zich grotendeels ter hoogte van de 'arme sikkels'.

De inkomensongelijkheden zijn meer uitgesproken in het Brussels Gewest dan voor het hele land en voor andere steden. De Gini-coëfficiënt¹⁷ (op basis van de fiscale statistieken) is een indicator van inkomensongelijkheid. Deze varieert van 0 (perfect gelijk) tot 1 (extreem ongelijk). In 2015 bedroeg de Gini-coëfficiënt na belastingen 0,41 in het Brussels Gewest, tegenover 0,38 in België (voor belastingen bedragen deze coëfficiënten respectievelijk 0,48 en 0,44). De Gini-coëfficiënt bedraagt meer in het Brussels Gewest dan in de andere grote steden van het land (na belastingen bedraagt de coëfficiënt 0,36 in Antwerpen, 0,37 in Gent, 0,36 in Luik en 0,33 in Charleroi)¹⁸.

Naast het feit dat de vraag naar woningen kwantitatief gezien onder druk staat, zorgt de aanwezigheid van personen met hoge inkomens op het grondgebied ook voor een algemene prijsstijging van de onroerende goederen en van de huurprijzen (cf. infra).

Kaart 1: Mediaan inkomen van de aangiften, per statistische sector, Brussels Gewest (inkomens 2015, aangiften 2016)



16 De intensiteit van de armoede (of 'poverty gap') is een indicator waarmee geëvalueerd kan worden in welke mate de levensstandaard van de arme bevolking verwijderd is van de armoedegrens.

17 De Gini-coëfficiënt die hier wordt voorgesteld, wordt berekend op basis van de fiscale statistieken door BISA, en moet onderscheiden worden van de coëfficiënt die door de FOD Economie-Statistics Belgium wordt berekend op basis van de gegevens van de SILC-enquête. We moeten wel opmerken dat het mogelijk is dat de ongelijkheden met betrekking tot de inkomens onderschat worden wanneer men de fiscale statistieken gebruikt, aangezien sommige heel lage inkomens en sommige heel hoge inkomens niet in aanmerking komen voor de aangiften, en dat met deze dus geen rekening wordt gehouden (cf. Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel, 2018). Deze categorieën zijn immers oververtegenwoordigd in het Brussels Gewest ten opzichte van de twee andere gewesten. Bovendien worden de roerende en de onroerende inkomsten in de fiscale inkomens onderschat.

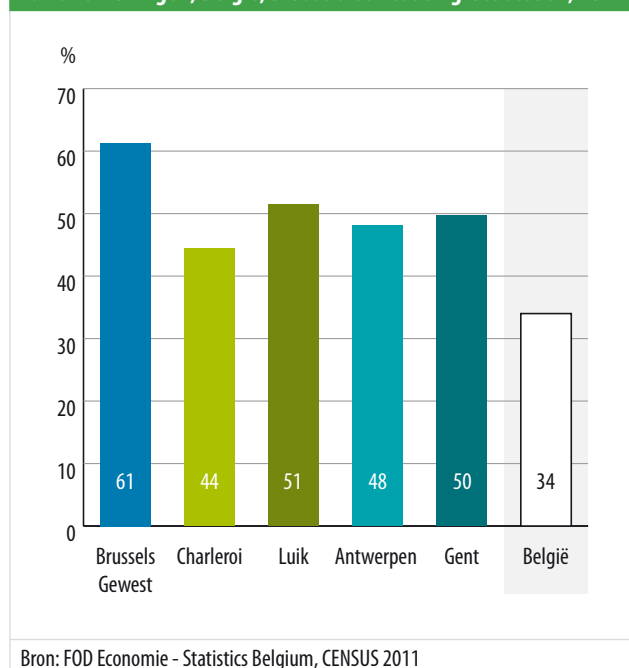
18 BISA, FOD Economie - Statistics Belgium, Fiscale statistieken 2015

2.3. EEN MEERDERHEID IS HUURDER

In het Brussels Gewest zijn er zeer veel huurders, meer dan in de andere gewesten en grote steden van het land.

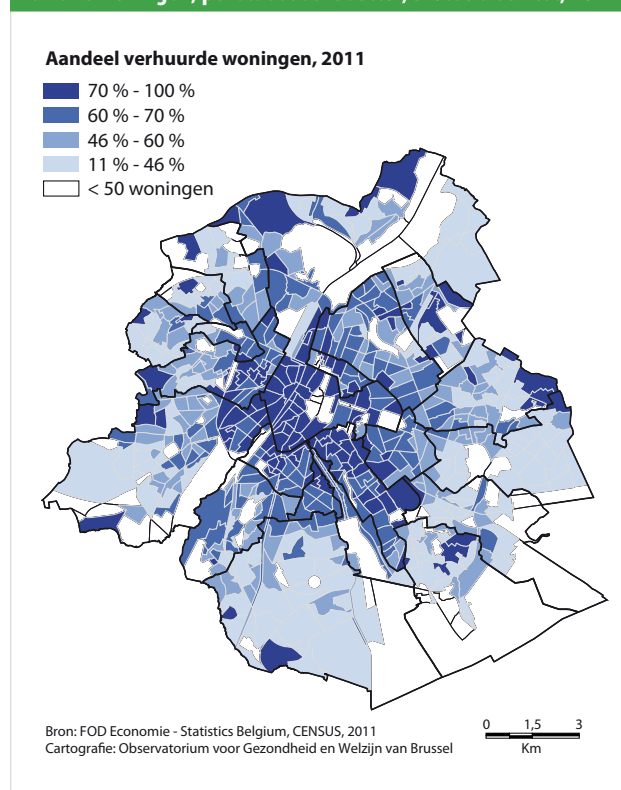
Op basis van de CENSUS 2011 bedraagt het percentage verhuurde woningen 61% in het Brussels Gewest, tegenover 34% in Wallonië, 29% in Vlaanderen, en ongeveer 50% in de meeste grote steden van het land (figuur 3).

Figuur 3: Percentage woningen dat wordt gehuurd ten opzichte van alle woningen, België, Brussels Gewest en grote steden, 2011



Binnen het gewest varieert de verhouding huurders aanzienlijk naargelang de gemeenten en de statistische sectoren (kaart 2): het percentage huurders ligt veel hoger in het centrum van het gewest en hoger in de eerste kroon – voornamelijk ter hoogte van de arme sikkels, dan in de tweede kroon. Bepaalde sectoren, vooral die waar sociale woningen worden verhuurd, onderscheiden zich echter van de rest van hun omgeving.

Kaart 2: Percentage woningen dat wordt gehuurd ten opzichte van alle woningen, per statistische sector, Brussels Gewest, 2011



2.4. WIE ZIJN DE VERHUURDERS IN HET BRUSSELS GEWEST?

Net zoals voor de gegevens over de uitzettingen (cf. deel II) **ontbreken jammer genoeg ook de statistieken over het profiel van de verhuurders**. Informatie over **de profielen van zowel de huurders als de verhuurders is echter nodig om een aangepast beleid te voeren en om de gevolgen ervan te kunnen beoordelen**. De gegevens van het kadaster zouden hierover aanwijzingen kunnen geven, maar ze worden veel te weinig gebruikt voor statistische doeleinden.

Enkel een vrij oude studie boog zich echt over deze kwestie (Charles, 2007) door gebruik te maken van de gegevens van het kadaster van 2002 bezorgd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. De vastgoedmarkt is sindsdien geëvolueerd en het is mogelijk dat het belang van de grote privé-investeerdere de voorbije twee decennia is toegenomen (Romainville, 2014). De gegevens zijn niet alleen oud, de resultaten moeten ook met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden. Eén van de problemen houdt verband met de methodologie om de verhuurders die verhuren op hun domicilieadres op te nemen in het systeem: dit zijn alle eigenaars die meer dan één woning bezitten op zijn verblijfsadres. Het gaat dus om verhuurders-eigenaars die een deel van hun woning gebruiken die ze voor de rest verhuren (huis met appartementen). Het is echter mogelijk dat bepaalde gebouwen slechts door één huishouden

bewoond worden, terwijl in het kadaster staat dat het gebouw meerdere woningen bevat (gebouwen die vroeger onderverdeeld waren)¹⁹ – cf. hoofdstuk 1.3 (supra). Zo is er wellicht een overschatting van de kleine verhuurders in de studie.

Rekening houdend met de eerder vermelde aanbevelen voorzichtigheid blijkt uit de studie dat in 2002, van de geschatte 125.410 'verhuurders-huishoudens', meer dan 93 % natuurlijke personen zijn, 6 % zijn vennootschappen en minder dan een procent zijn verenigingen (Charles, 2007).

Indien enkel rekening wordt gehouden met het private huurwoningbestand, zou 50 % van de verhuurders slechts over één huurwoning beschikken in Brussel, en zouden deze woningen 20 % van het private huurwoningbestand in het gewest vertegenwoordigen. Bovendien zou 3 % van de verhuurders over meer dan 10 woningen beschikken en ook meer dan 20 % van het private huurwoningbestand bezitten. Het profiel van de verhuurders zou dus heel gediversifieerd zijn.

De studie analyseert eveneens de verblijfplaats van de verhuurders en besluit dat deze laatsten over het algemeen duidelijk oververtegenwoordigd zijn op de best gewaardeerde plaatsen van het gewest (de tweede kroon en in het bijzonder de gemeente Ukkel) en van het land, met een sterke concentratie in de rand van het gewest, en vooral in Waals-Brabant. Meer dan een derde van de verhuurders (35 %) zou buiten het gewest wonen in 2002. *'De eigendom op de private huurwoningmarkt houdt duidelijk verband met de sociaaleconomische positie van de personen'* (Charles, 2007).

Bovendien zou 20 % van de verhuurders hun volledige patrimonium op hun domicilieadres hebben en dus in hun (enige) onroerend goed wonen dat zij daarnaast ook verhuren (huis onderverdeeld in appartementen). De studie toont aan dat in de wijken van de arme sikkels 50 % van de eigenaars die in deze zone woonden, verhuurders waren die verhuurden op hun domicilieadres. Voor sommige gezinnen met een bescheiden inkomen, vaak met een immigratieverleden, was dit een manier om toegang te krijgen tot een eigendom. De woningen in kwestie zijn vaak oud en verkeren in slechte staat.

2.5. KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN ONGELIJKHEDEN

Op basis van de **Gezondheidsenquête 2013** (Sciensano, het voormalige Instituut voor Volksgezondheid) **over alle woningen (al dan niet verhuurd), meldt 22 % van de Brusselse huishoudens minstens een van de volgende problemen met betrekking tot hun woning:**

overbevolking, onmogelijkheid om de woning degelijk te verwarmen en vocht- of schimmelproblemen. Dat aantal ligt duidelijk lager in Vlaanderen (9 %) en in Wallonië (13 %). Hoeveel huishoudens minstens een van deze problemen vermelden, varieert naargelang de kenmerken van de huishoudens. **De huurders (op de private huurwoningmarkt) worden vaker met deze problemen geconfronteerd (26 %) dan de eigenaars (13 %) in het Brussels Gewest.**

Als we kijken naar de gezinssituatie, dan zien we dat in het gewest koppels met kinderen het vaakst worden getroffen door deze problematiek (34 %), gevolgd door de eenoudergezinnen (27 %), tegenover 14 % koppels en alleenstaanden zonder kinderen (Charafeddine, 2015).

De kwaliteit van de woning varieert aanzienlijk naargelang het inkomensniveau. **Van de Brusselse huishoudens die stellen dat ze moeilijk de eindjes aan elkaar kunnen knopen, haalt 34 % minstens een van de bovenvermelde problemen aan met betrekking tot hun woning,** tegenover 11 % van de Brusselse huishoudens die aangeeft geen moeite te hebben om rond te komen. Figuur 4 toont in welke mate huishoudens het gemakkelijk of moeilijk hebben om rond te komen in functie van verschillende problemen.

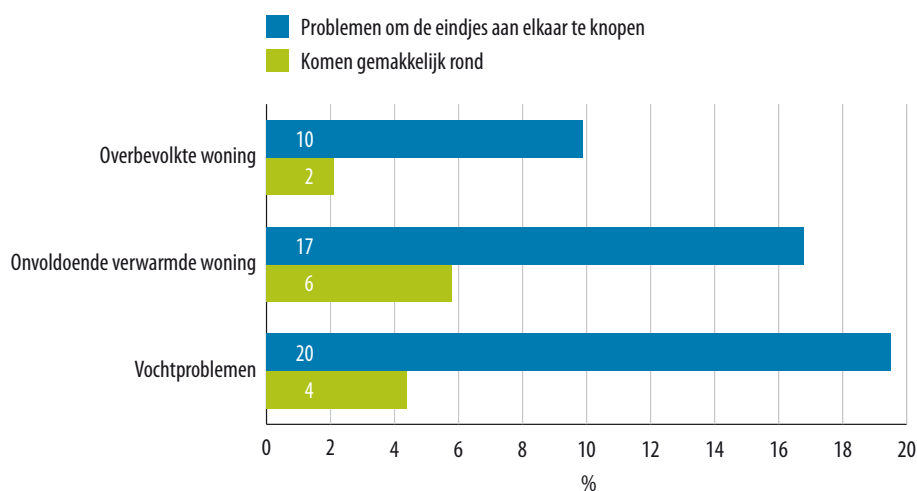
Wanneer het enkel gaat over de kwaliteit van de verhuurde woningen, biedt ook de **enquête van het Observatorium van de Huurprijzen 2017** (De Keersmaecker, 2018) enige informatie. Uit dit onderzoek blijkt dat 10 % van de huurders de staat van hun woning als slecht of zeer slecht ervaart, en 29 % als matig. Problemen met de geluids- en thermische isolatie worden het vaakst aangehaald. Daarnaast meldt meer dan een kwart van de huurders vochtproblemen in minstens één vertrek van hun woning. **De vergelijking met de cijfers van de Gezondheidsenquête 2013 bij de hele bevolking (huurder en eigenaar) bevestigt dat problemen die verband houden met de kwaliteit van de woning vaker voorkomen bij huurders.**

We stellen vast dat het comfort van de kleine woningen vaak slecht is. Niet minder dan 10 % van de studio's wordt bewoond door gezinnen (vaak eenoudergezinnen) die dus leven in een situatie van overbevolking.

Deze uiteenlopende huisvestingsproblemen zoals overbevolking, een woning die niet voldoende verwarmd kan worden of een vochtige woning zijn niet zonder gevolg. Zij brengen voor bepaalde gezinnen gevolgen mee voor hun lichamelijke gezondheid, hun geestelijke gezondheid, hun deelname aan het sociaal leven, het gezinsleven, ... Deze problemen, die vaak voorkomen bij mensen in bestaansonzekerheid, verergeren hun dagelijkse leefomstandigheden die al moeilijk zijn.

¹⁹ Gesprekken met Marissal P., onderzoeker aan het IGEAT – Université libre de Bruxelles.

Figuur 4: Aantal huishoudens dat problemen meldt met betrekking tot de kwaliteit van hun woning bij de huishoudens die het al dan niet moeilijk hebben om rond te komen, Brussels Gewest, 2013



Bron: Wetenschappelijk Instituut voor Volksgezondheid, Gezondheidsenquête 2013; berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel

2.6. KENMERKEN VAN DE PRIVATE HUURWONINGMARKT

DE HUURPRIJZEN

In een recente studie heeft het **IWEPS (2018)** gebruik gemaakt van de gegevens over de **huurprijzen van Immoweb en de geregistreerde huurovereenkomsten** (de nieuwe huurovereenkomsten die elk jaar geregistreerd worden) op lokaal niveau, en dit voor heel België. Zoals uitgewerkt in de studie bevatten deze gegevensbronnen aanzienlijke beperkingen en zijn ze niet exhaustief, maar bevatten ze wel een indicatie over de huurprijzen die huurders die een (nieuwe) woning zoeken, moeten betalen. De studie toont aan dat deze huurprijzen duidelijk hoger zijn dan diegene die gebaseerd zijn op de enquêtes die een representatief aantal huurders bevragen over de huurprijzen die ze betalen in hun huidige woning (cf. Tabel 2 hierna voor het Brussels Gewest). Dat getuigt gedeeltelijk van de veralgemeende stijging van de huurprijzen, wat bovendien impliceert dat sommige huurders gevangenen kunnen zijn van hun woning aangezien het voor hen onmogelijk is om er een nieuwe te vinden voor een prijs die overeenkomt met hun huidige huurprijs. Dit is in het bijzonder het geval in het Brussels Gewest.

De cartografie van de geregistreerde huurovereenkomsten voor heel België toont duidelijk dat de huurprijzen meer bedragen in de hoofdstad; en dat deze dalen naarmate men er zich verder van begeeft. Blijkbaar bedragen de huurprijzen in de arme sikkels van het Brussels Gewest meer dan in de meeste rijke gemeenten die verder verwijderd zijn van Brussel. Zo zijn de huurprijzen voor

een appartement met twee kamers in Namen en in de omliggende gemeenten lager dan in Molenbeek. 'Bijgevolg bestaat op lange termijn het risico dat we een exodus zien van de volksklassen uit Brussel, die dan in hun nieuwe omgeving geconfronteerd zullen worden met andere, voornamelijk mobiliteitsproblemen' (Ghesquière, 2019).

De enquête 'Observatorium van de Huurprijzen 2017' van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (De Keersmaecker, 2018) verschaft jaarlijks informatie over de private huurwoningmarkt, specifiek voor het Gewest. Deze enquête be vraagt de huurders over de huurprijzen van hun woning. Het gaat hier bijgevolg over de huurprijzen die momenteel worden betaald door alle huurders (met behulp van een representatieve steekproef) en niet alleen over nieuwe huurovereenkomsten of advertenties.

Editie 2017 van het Observatorium van de Huurprijzen biedt ook een vergelijking van de resultaten van de enquête met een steekproef van de gegevens geregistreerd op Immoweb (Tabel 2). De aanbiedingen om een woning te huren op Immoweb hebben enkel betrekking op woningen die in 2017 te huur werden aangeboden, terwijl de enquête gaat over alle woningen, dus ook over de woningen die al meerdere jaren door huurders worden bewoond. We moeten hierbij ook vermelden dat niet alle woningen die te huur worden aangeboden op Immoweb staan, en het is mogelijk dat een deel van het goedkope woningaanbod dat in slechte staat verkeert, daar niet op te vinden is. **Zoals eerder vermeld, blijkt daaruit dat de huurprijzen op Immoweb duidelijk hoger zijn dan deze die werden verkregen via de enquête.**

Tabel 2: Vergelijking van de huurprijzen op Immoweb en de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen, Brussels Gewest, 2017

	Immoweb	Observatorium van de huurprijzen
Gemiddelde huurprijs	1 059 €	700 €
1e kwartiel	720 €	550 €
Mediane huurprijs	875 €	660 €
3de kwartiel	1 200 €	800 €
Modale huurprijs*	850 €	700 €

Bron: De Keersmaecker, 2018
 *De modale huurprijs is de huurprijs die het vaakst voorkomt

De vergelijking tussen de Immoweb-huurprijzen en deze van het Observatorium van de Huurprijzen toont ook de **uitgesproken verschillen aan voor sommige gemeenten**. Dit is het geval voor de stad Brussel, Etterbeek en Sint-Gillis. Hieruit kunnen we wellicht afleiden dat er een 'dubbele' woningmarkt bestaat: één met woningen van goede kwaliteit voor hoge huurprijzen, en één met goedkopere, verouderde woningen, wellicht bewoond door armere en minder mobiele huurders.

Op basis van de enquête 'Observatorium van de huurprijzen' bedraagt de mediane maandelijkse huurprijs € 660 in 2017, wat impliceert dat de helft van de Brusselse huurders een huurprijs betaalt die meer bedraagt dan dit bedrag.

De gemiddelde huurprijs bedraagt op zijn beurt € 700. Meer dan 90 % van de woningen die worden verhuurd in het Brussels Gewest zijn appartementen, die in 85 % van de gevallen minder dan 3 kamers. De helft van de verhuurde woningen heeft een bewoonbare oppervlakte van minder dan 70 m² en 25 % heeft een oppervlakte van minder dan 55 m². We stellen vast dat de gemiddelde huurprijs voor een studio (zonder kamer) van minder dan 28 m² ongeveer € 450 bedraagt.

Tussen 2004 en 2015 was de **stijging van de huurprijzen** in het Brussels Gewest regelmatig groter dan de gezondheidsindex (die de evolutie weergeeft van de consumentenprijzen²⁰ en als basis dient voor de indexering van de huurprijzen, de lonen, de pensioenen en de sociale uitkeringen). Tussen 2015 en 2017 werd er echter jaarlijks een reële lichte daling van de huurprijzen genoteerd (dus nog steeds zonder rekening te houden met de indexering die gebonden is aan de gezondheidsindex). We moeten er echter aan herinneren dat **over de hele periode 2004-2017 de reële huurprijzen niettemin zijn gestegen met zowat 20 %**. We benadrukken eveneens dat ook uit de enquête blijkt dat **de oppervlakte van de woningen al enkele jaren afneemt in het Gewest**.

De huurprijzen zijn lager in de eerste kroon, waar de gebouwen ouder zijn en de woningen vaak kleiner zijn en in minder goede staat verkeren (met in het bijzonder minder goede energieprestaties), dan in de tweede kroon, waar de woningen recenter zijn. Zoals echter reeds bleek uit de enquête van 2016, **was de stijging van de huurprijzen meer uitgesproken in de wijken van de eerste kroon – waar er meer gerenoveerd wordt**, en er met name een aanbod aan kleine woningen werd ontwikkeld – dan in deze van de tweede kroon. Er wordt meer specifiek een stijging van de huurprijzen vastgesteld in de wijken ten zuiden van de Louizalaan, in de omgeving van de Europese instellingen, en in bepaalde zones in de buurt van het kanaal. Deze wijken worden sinds enkele jaren vaak bewoond door jonge volwassenen die heel mobiel zijn, wat ook leidt tot eventuele verhogingen van de huurprijzen bij elke nieuwe verhuur.

De studie van het **IWEPS (2018)** toont daarnaast dat de stijging van de huurprijzen in België en in het Brussels Gewest voor kleine woningen meer uitgesproken is dan voor grote woningen. Achter een 'gemiddelde toename van de huurprijzen' die volgens de studie relatief 'beperkt' lijkt in België, schuilt een divergentie: 'de hoge huurprijzen en deze voor grote woningen stijgen trager (en dalen zelfs) dan de minder hoge huurprijzen en deze voor kleine woningen. De stijging weegt dus meer door bij de kwetsbare doelgroepen die alleen maar (kleine) goedkope woningen kunnen huren'.

De gecumuleerde risico's die zich voordoen bij een stijging van de huurprijzen (die al bijzonder hoog zijn in het Brussels Gewest), zijn nog sterker aanwezig in het geval van kleine woningen, en verhogen nogmaals de druk op de inkomens van de arme en kwetsbare Brusselaars.

We zien dat er om deze prijsstijging te beperken recent een **indicatief en niet-dwingend referentieoverzicht van de huurprijzen** werd ingevoerd in het Brussels Gewest²¹. Maar volgens een analyse van de BBRoW die de mogelijkheid bood om de reële huurprijzen te vergelijken met de referentieprijzen van het schema voor het Gewest, betaalt 70 % van de bevraagde huurders (meestal kwetsbare huurders²²) gemiddeld 39 % meer dan de maximale referentieprijs van dit overzicht. (...) In de centrale volkswijken (arme sikkels) is het percentage woningen waarvoor meer wordt betaald dan de maximale richtprijs van 78 % (BBRoW, 2018b).

20 Zonder rekening te houden met de prijzen voor alcoholische dranken, tabak en brandstof (met uitzondering van lpg).

21 <https://huurprijzen.brussels/>

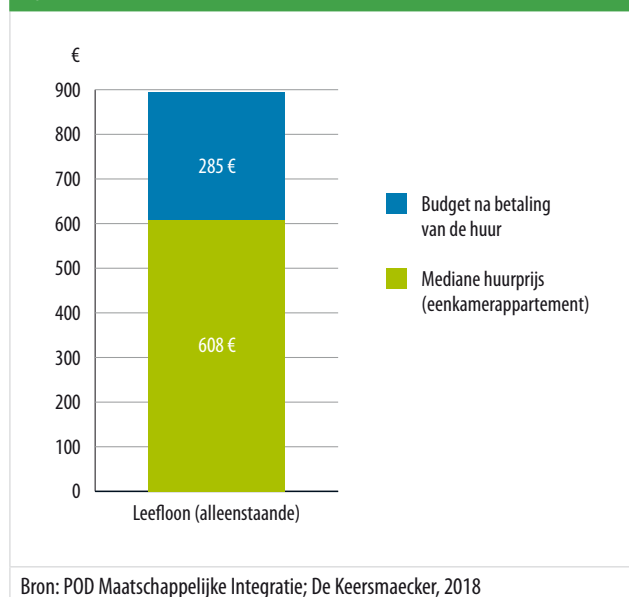
22 De BBRoW heeft in 2018 de huurprijzen van 300 woningen onderzocht in het Brussels Gewest.

HET AANDEEL VAN DE HUURPRIJS IN HET BUDGET VAN DE HUISHOUDENS

In 2017 werd de mediane huurprijs (€ 660) op basis van de enquête 'Observatorium van de huurprijzen' gekoppeld aan het mediane belastbare inkomen van de Brusselaars (€ 1589), het aandeel van de huurprijs in het inkomen bedraagt hierbij 42 % in het Gewest. Dit aandeel nam toe doorheen de tijd (het bedroeg 35 % in 2008)²³.

Voor degenen die bijvoorbeeld **een leefloon krijgen**, impliceert het feit dat zij in een woning van de private huurwoningmarkt wonen, dat ze een bijzonder groot deel van hun inkomen besteden aan de huurprijs (van de helft tot twee derde van het leefloon, naargelang de gezinssituatie, cf. Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2016). In 2017 zien we dat een alleenstaande die een leefloon krijgt op basis van de mediane huurprijs voor een appartement met één kamer bijna 70 % van zijn budget zal moeten besteden aan de huur (figuur 5). Er zal dus slechts 285 euro per maand overblijven voor zijn andere uitgaven (lasten, voeding, medische kosten, ...), wat vaak leidt tot situaties van deprivatie, schulden, uitstel van zorg, ... en soms de onmogelijkheid om de huur te betalen al naargelang de levensomstandigheden. **We wijzen erop dat op basis van de Immoweb-gegevens het aandeel van de mediane huurprijs voor een alleenstaande huurder met een leefloon die op zoek is naar een nieuwe woning, bijna 100 % van zijn inkomen bedraagt ...**

Figuur 5: Aandeel van de huurprijs voor een appartement (een kamer) in het budget van een alleenstaande met een leefloon, 2017



23 Bron: Observatorium van de huurprijzen (De Keersmaecker 2018 en 2008) en Statistics Belgium - Fiscale statistieken, berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel.

Ook de kosten (energie en water) wegen zwaar door op het budget van huishoudens: onvoldoende inkomsten, verouderde en slecht geïsoleerde woningen, energiekosten zijn allemaal factoren die ervoor zorgen dat een groot aantal Brusselse huishoudens geconfronteerd wordt met **energiearmoede**, wat wil zeggen dat ze specifieke moeilijkheden ervaren om te voldoen aan hun elementaire energienoden (Coene en Meyer, 2019). Daarnaast is ook het gewicht van de waterfactuur niet te verwaarlozen in het budget van mensen die in armoede leven. **Waterarmoede** slaat meer toe in het Brussels Gewest dan in de twee andere gewesten. We zien ook dat watervoorzieningen de voorbije jaren vaker werden afgesloten in Brussel (Van Vooren, 2018).

WELKE 'KEUZES' HEBBEN DE HUURDERS?

Laten we eerst herhalen dat **een derde van de mensen die het gewest heeft verlaten om elders in België te gaan wonen, over een laag inkomen beschikt** (De Laet, 2018, cf. supra). Die, al dan niet gekozen, vertrekken zouden deels de weerspiegeling kunnen zijn van de kritieke situatie van de toegang tot woningen in het Brussels Gewest.

Naast de effecten van demografische ontwikkelingen (verjonging, internationalisering van de bevolking ...) is het niet uitgesloten – zoals eerder vermeld – dat **de toename van de omvang van de huishoudens, in het bijzonder in het Brussels Gewest, deels kan worden verklaard door het feit dat huisvesting alsmaar moeilijker toegankelijk wordt** – een trend op een lange termijn – en dit in het bijzonder voor kwetsbare huishoudens. Dit fenomeen uit zich met name ook in het feit dat jonge volwassenen later het ouderlijk huis verlaten (Dessouroux et al, 2016) en ervoor kiezen (vrij of gedwongen) om samen te wonen (BISA, 2016), cf. supra.

Op basis van de enquête van het Observatorium van de Huurprijzen van 2017, zien we dat 9 % van de verhuurde woningen samen wordt gehuurd. We zien echter dat de mensen die leven van een uitkering ondervertegenwoordigd zijn bij medehuur (in vergelijking met hun verhouding ten aanzien van alle verhuurde woningen). Een verklarend element zou de negatieve impact kunnen zijn van het statuut van samenwonende op het bedrag van de ontvangen uitkeringen (duidelijk minder dan voor een alleenstaande²⁴)²⁵.

Ten slotte blijkt uit de enquête ook dat, **van de mensen die recent hun intrek hebben genomen in een nieuwe woning (minder dan 3 jaar geleden) in het Brussels Gewest, en waarvan de vorige woning zich reeds in het gewest bevond, maar liefst 12 % hun oude woning**

24 Zie Welzijnsbarometer 2018, p. 21, tabel 3-1.

25 Het is wel zo dat vanuit wettelijk standpunt leven onder hetzelfde dak in theorie niet automatisch betekent dat men voor de Sociale Zekerheid een statuut heeft van samenwonende. Voor meer informatie hierover: zie van der Plancke en Bernard (2019a).

heeft verlaten in het kader van een 'gedwongen vertrek' (uitzettingen, ongezonde situatie, inname van de woning door de eigenaar of zijn familie, renovatiewerken door de eigenaar ...). De gedwongen vertrekkers zien we vooral bij gezinnen met kinderen die leven van sociale uitkeringen.

2.7. SOCIALE WONINGEN

De financiële situatie van tal van Brusselaars, in combinatie met de hoge huurprijzen, leidt tot een zeer grote vraag voor toegang tot een sociale woning met een betaalbare huurprijs. Het kan gaan om publieke woningen (sociale woningen, woningen van de gemeenten of van de OCMW's, ...) of woningen die toebehoren aan een private eigenaar, maar die worden beheerd door een Sociaal Verhuurkantoor (SVK).

SOCIALE WONINGEN

De gemiddelde effectieve huurprijs van de sociale woningen in het Brussels Gewest bedraagt 329 euro op 31 december 2016, wat minder dan de helft van de huur is die wordt gevraagd op de privémarkt.

Op 31 december 2016 telde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGH) **39.586 sociale woningen**, waarvan 36.117 verhuurde woningen en 3.469

leegstaande woningen (die gerenoveerd worden of die vrij zijn om te verhuren).

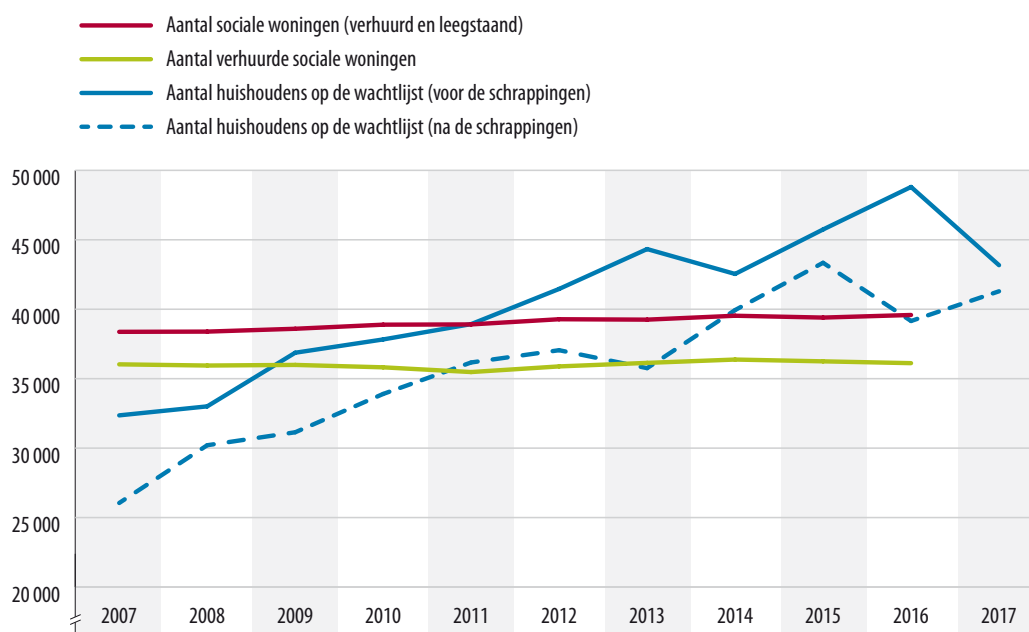
Indien men het aantal sociale woningen dat verhuurd wordt (36.117) en het aantal gezinnen dat op de wachtlijst staat vóór de schrapping (48.804) samentelt, **bedraagt de totale vraag (waaraan al dan niet wordt voldaan) naar sociale woningen in het Brussels Gewest 84.921 woningen op 31 december 2016**. De vraag is dus veel groter dan het aanbod: **er wordt slechts aan 43 % van de aanvragen voldaan**.

Indien we het aantal sociale woningen koppelen aan het aantal private huishoudens, zien we dat er op 31 december 2016 **7 sociale woningen zijn voor 100 huishoudens** (7 %) op het niveau van het gewest.

Dit percentage varieert enorm van gemeente tot gemeente: het hoogste percentage wordt geregistreerd in Watermaal-Bosvoorde (18 %), terwijl het laagste percentage wordt vastgesteld in Elsene (3%)²⁶. Deze percentages bleven de voorbije jaren vrij stabiel.

Figuur 6 toont de evolutie van het aantal huishoudens op de wachtlijst voor en na de schrappingen, en het aantal sociale woningen (in totaal en de verhuurde). Het schrappen gebeurt om verschillende redenen: indien mensen hun kandidatuur niet hebben vernieuwd, omwille van andere administratieve problemen (zoals een adreswijziging of een gezinssamenstelling die niet werd meegedeeld), bij het toewijzen van een woning,

Figuur 6: Aantal huishoudens op de wachtlijst (voor en na de schrappingen) en aantal sociale woningen (in totaal en verhuurd), Brussels Gewest, 31 december 2007-2017



Bron: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

26 Bron: BISA, Wijkmonitoring.

het weigeren van een aangeboden woning, of indien men geen antwoord krijgt indien er een woning wordt aangeboden enz.

Het aantal huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning is het voorbije decennium enorm toegenomen (Figuur 6). Op 31 december 2017 stonden er 43.170 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning voor schrapping. Dit cijfer is gedaald in vergelijking met het jaar ervoor (terwijl dit omgekeerd was voor bijna elk van de voorbije tien jaren), omwille van het bijzonder hoge aantal schrappingen in 2016 ingevolge een specifieke vraag dat jaar om de kandidaturen te vernieuwen: 9.651 huishoudens werden geschrapt van de wachtlijst, waarvan 8.506 omdat hun kandidatuur niet werd vernieuwd²⁷.

ANDERE PUBLIEKE WONINGEN

Naast de sociale woningen die beheerd worden door de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's), bestaan er een (duidelijk beperkter) aantal andere publieke sociale woningen (woningen van de gemeente, het OCMW of het Woningfonds).

Op 1 januari 2018 werden er 7.335 gemeentelijke woningen geteld, 2.285 woningen van de OCMW's en 1.229 woningen van het Woningfonds²⁸.

Er zijn dus meer dan 9.620 woningen die toebehoren aan de gemeenten en de OCMW's. We zien echter dat een deel van deze woningen verhuurd wordt aan prijzen die in de buurt komen van de prijzen op de privémarkt (en dus voorbehouden zijn voor de middenklasse). Het andere deel, de zogenaamde gesocialiseerde woningen, zijn woningen waarvoor er gewestelijke subsidies werden gebruikt om ze te bouwen of te renoveren, en die daartegenover toegankelijker en bestemd zijn voor gezinnen met lagere inkomens (BBRoW, 2018c).

WONINGEN DIE VERHUURD WORDEN VIA DE SVK'S

De Sociale Verhuurkantoren (SVK's) zijn bedoeld om een deel van het Brusselse private huurwoningbestand te 'socialiseren', om zo aan mensen met lage inkomens betaalbare kwaliteitsvolle woningen te kunnen aanbieden. De SVK's worden gesubsidieerd door het gewest om de huur van de woningen te beheren en om de relaties met de huurders te garanderen. Om een woningaanvraag in te dienen bij een SVK, moet de kandidaat-huurder dezelfde voorwaarden naleven als voor een sociale woning. Elk SVK

functioneert echter zelfstandig en heeft dus zijn eigen, niet gecentraliseerde, inschrijvings- en toewijzingsprocedures²⁹.

Het aantal woningen dat wordt verhuurd via een SVK stijgt elk jaar: op 30/09/2018 beheerden de 24 SVK's erkend in het Brussels Gewest 5.529 woningen, aldus de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDAIS)³⁰.

DE TRANSITWONINGEN

De SVK's, de OCMW's en de gemeenten beheren ook een aantal **transitwoningen**. Dat zijn woningen die op lokaal niveau gedurende een bepaalde periode gebruikt worden om gezinnen te begeleiden uit een crisissituatie te geraken, zoals bijvoorbeeld een situatie van dakloosheid omwille van een uithuiszetting. Deze woning wordt in principe toegekend voor een duur die beperkt is tot 18 maanden. In het geval van de SVK's gaat het vaak over 'testverblijven' voordat men voor een langere duur in een woning van het SVK gaat wonen. In het geval van de transitwoningen van de gemeenten en de OCMW's is er daarentegen geen enkele overgang naar een stabiele huisvesting voorzien³¹.

Het aantal transitwoningen beheerd door de SVK werd eveneens doorgegeven door de FEDSVK. Op 30/09/2018 telde de FEDSVK 265 transitwoningen, dat is iets minder dan 5% van het bestand van de SVK. Dit cijfer is waarschijnlijk lichtjes onderschat, aangezien het tot stand is gekomen op basis van aangiften van de SVK's die verband houden met hun subsidieaanvragen, voor administratieve doeleinden en niet voor statistische doeleinden. Transitwoningen zouden ook in andere wooncategorieën die door de SVK's werden opgegeven, kunnen voorkomen, zoals woningen voor daklozen, woningen aangepast aan een handicap, en zelfs solidaire en inter-generationale woningen. De OCMW's en de gemeenten beheren ook een aantal transitwoningen, equivalent aan die van de SVK's³².

Op basis hiervan zouden er in 2018 in totaal zodoende ongeveer 500 tot 600 transitwoningen zijn in het Brussels Gewest.

27 Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (2016). De BGHM vraagt om de twee jaar aan de kandidaten om hun kandidatuur te vernieuwen. Indien er niet wordt geantwoord, worden de kandidaten geschrapt (en verliezen zij hun voorrangspunten). Daarnaast werden hen bepaalde specifieke gegevens gevraagd in 2016, wat het hoge aantal schrappingen dat jaar helpt verklaren.

28 Bron: Observatorium Brussel Huisvesting, Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

29 <https://www.fedsvk.be/woningaanvraag-indienen>

30 Bron: Federatie van de Sociale Verhuurkantoren van het Brussels Gewest.

31 www.rbdh-bbrow.be

32 Parlement BHG – Huisvestingscommissie: Interpellatie van Caroline DESIR betreffende het beleid dat wordt gevoerd aangaande ongezonde woningen, Integraal Verslag COM (2015-2016), nr. 58 – 4/02/2016 – p.6.

2.8. DAKLOZEN

Het verliezen van een woning is vaak het resultaat van een lang en ingewikkeld proces. Dakloosheid is in een aantal gevallen het gevolg van een uithuiszetting zonder herhuisvestingsoplossing. Daklozen worden geconfronteerd met tal van problemen in verschillende aspecten van hun leven (la Strada, 2013).

Bovendien vormt **het hebben van een domicilie, een woning en een adres, de basis voor het toekennen van alle sociale rechten, en om toegang te hebben tot rechten in het algemeen.** Het niet hebben of het verliezen van een woning, zonder dat men een referentieadres verkrijgt, heeft zware gevolgen met betrekking tot geen toegang te hebben tot, en uitgesloten te zijn van rechten (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

Op de avond van 5 november 2018 (voor het winterplan) **deed la Strada in het Brussels Gewest voor de vijfde maal een telling van de daklozen en de mensen met een slechte huisvesting. Het centrum herinnert eraan dat de gerapporteerde cijfers een onderschatting zijn van de realiteit, gezien de problemen om de volledige problematiek te vatten, in het bijzonder wat de mensen zonder papieren betreft, en dat zijn er heel wat in het gewest** (la Strada, 2019).

Niet minder dan 4.187 mensen werden die avond geteld, waarvan 51 % dakloos was (in openbare centra of in een opvangcentrum en in noodopvang), 22 % geen woning (onthaaltehuizen) en 25 % geen geschikte woning had (kraakpanden, niet erkende verblijfsstructuren³³, onderhandelde huisvesting en religieuze gemeenschappen). **Ten opzichte van de telling van 2008 is het aantal getelde personen in tien jaar tijd meer dan verdubbeld (+142 %) in het Brussels Gewest.** In vergelijking met de vorige telling (2016) steeg het aantal daklozen en het aantal mensen met een slechte huisvesting met 24 %. De stijging van het aantal daklozen was het meest opmerkelijk (van 1.181 naar 2.151 personen, of + 82 %).

La Strada beschikt ook over **bijkomende gegevens** bovenop die van de telling: in november 2018 werden 1.394 mensen opgevolgd door een huisvestingsbegeleidingsdienst (waarvan bijna een derde verbleef in een huis dat werd verhuurd via een SVK) en 120 mensen werden opgevolgd in het kader van een Housing First-project (la Strada, 2019).



GEKRUISTE BLIKKEN

Voor een overzicht van de uitdagingen met betrekking tot de toegankelijkheid van huisvesting op Europese schaal, is er de bijdrage van FEANTSA (European Federation of National Organisations Working with the Homeless) getiteld '**Slechte huisvesting in Europa en België, een vergelijkend Europees perspectief.**'

33 Niet Erkende Verblijfsstructuren

DEEL II

METHODOLOGIE

Er bestaan momenteel weinig kwalitatieve en kwantitatieve analyses over het thema van uithuiszetting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Uitzonderingen hierop: een onderzoek in opdracht van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn over uitzettingen (Bernard, 2010), een gezamenlijk werk gewijd aan communicatie in het kader van een colloquium over deze thematiek (Bernard (dir.), 2011) en het aanhalen van dit fenomeen in verschillende publicaties die meer algemeen gewijd zijn aan huisvesting (Thematische rapporten van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn die in 2002 gingen over 'Armoede en Huisvesting' en in 2010 'Thuisloos in Brussel', Observatorium van de Huurprijzen 2016), evenals een heel recente synthetische analyse (BBRoW, 2018d) waarin een stand van zaken wordt opgemaakt over deze kwestie.

Dit thematisch rapport is gebaseerd op een omvangrijke verzameling van kwantitatieve en kwalitatieve gegevens, voor het documenteren van:

- Het fenomeen met zijn legale en illegale aspecten, op het niveau van het gewest (zie deel IV);
- De inherente wettelijke uitdagingen, gebaseerd op twee externe juridische studies naar de huidige uithuiszettingsprocedure, de mogelijke rechtsmiddelen in geval van slechte huisvesting/geen huisvesting en de eventuele redenen waarom die rechten niet worden gebruikt (zie deel III);
- Het standpunt van de betrokken partijen over het fenomeen van uithuiszettingen, inclusief mensen in kwetsbaarheid en mensen die blootgesteld werden aan het risico op een uithuiszetting, ongeacht of dit nu al dan niet heeft geleid tot een effectieve uithuiszetting (zie delen V tot IX).

Wat het **inzamelen van de kwantitatieve gegevens** betreft, verwijzen we de lezer onmiddellijk door naar deel IV, waar in de uiteenzetting over de gegevens ook de methode wordt beschreven die het mogelijk maakte om deze in te zamelen evenals de enorme voorzichtigheid die in acht moet worden genomen bij het gebruik ervan, rekening houdend met de methodologische problemen die zich in verschillende opzichten voordeden.

Voor het **juridisch deel** verwijzen we voor meer details naar de twee rapporten (van der Plancke & Bernard, 2019a en 2019b) waarin van dataverzameling beschreven wordt die gebaseerd is op een analyse van wetteksten, rechtspraak en kwalitatieve gesprekken.

Het kwalitatieve deel van dit rapport beoogt geenszins de representativiteit van het fenomeen van uitzettingen uit de

woning en uit het domicilieadres. Dit deel is gewijd aan een overzicht van de literatuur en aan de organisatie van een **uitgebreide kwalitatief onderzoek**, teneinde de ervaring te beschrijven van kwetsbare mensen die in armoede leven en die geconfronteerd worden met het risico op een uithuiszetting en soms ook met een daadwerkelijke uitzetting. In het kader hiervan werden ook verhalen van uitzettingen, analyses en standpunten van de betrokken professionals ingezameld.

Het materiaal dat werd ontwikkeld is gebaseerd op gesprekken met mensen die heel nauw betrokken zijn bij de uithuiszettingsprocedures en op gesprekken met mensen die deze concrete situaties meegemaakt hebben.

Onze onderzoeksvragen gingen over:

- De **algemene mechanismen die leiden tot een uithuiszetting** zoals ervaren en beschreven door de betrokkenen en door professionele interveniënten (die betrokken zijn bij de procedure, bij de administratie, bij het verlenen van hulp aan de personen en bij het verstrekken van hulp voor de huisvesting, ...): mechanismen die het risico op uitzetting of de uitzetting vergroten of afremmen.
- De **specifieke mechanismen die leiden tot verschillende soorten uitzettingen** (legale, illegale, informele, ...).
- De **tijdlijn van het uitzettingsproces** door de fasen en sleutelmomenten in kaart te brengen die de uitzetting hebben versneld, gegeneerd of afgeremd, zowel voor, tijdens als na de uitzetting.
- De **kwetsbaarheidsfactoren op basis van het risico op uitzetting en op basis van de uitzetting**.
- De **mogelijke rechtsmiddelen en de toegankelijkheid van die middelen** voor, tijdens (risico op uitzetting) en na de uitzetting uit een woning.

Hiervoor werden er in dit kader **88** mensen geïnterviewd door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn:

- **19 personen die een uithuiszetting of een gedwongen vertrek hebben meegemaakt, of die geconfronteerd werden met een risico op uitzetting** (wettelijke uitzettingsprocedure gestart of andere soorten uitzettingen): 11 personen werden gehoord in een individueel gesprek en 8 personen in het kader van een groeps gesprek, zij werden allemaal geïnterviewd via een retrospectieve benadering over hun traject, en over het gegeven van de uitzetting.

- **69 professionele interveniënten** die op een of andere manier betrokken zijn bij dit proces. Zij werden geïnterviewd in het kader van groeps gesprekken waarin ze werden samengebracht per categorie interveniënten (11 gesprekken). Deze interveniënten werken op verschillende niveaus en/of momenten tijdens het uitzettingsproces via:
 - **De bijstand aan personen voor, tijdens of na** de uitzetting (inclusief de illegale uitzetting): maatschappelijk werkers, verenigingen, OCMW's, huurdersverenigingen, huisvestingsdiensten, diensten voor begeleid wonen, opvangtehuizen, noodopvangcentra ...;
 - **De beslissing** tot uitzetting: vrederechters;
 - **De verdediging van een van beide partijen**, dat wil zeggen hetzij de huurders of de eigenaars: advocaten, syndicaten van de huurders, syndicaat van de eigenaars;
 - **De uitvoering van de beslissing tot** uitzetting: gerechtsdeurwaarders en politieagenten.

Aan de verschillende respondenten werd ook een vragenlijst bezorgd met de informatie die werd besproken tijdens de gesprekken. In totaal werden 69 vragenlijsten (52 professionele interveniënten en 17 andere mensen) ingezameld. Deze bieden aanvullende informatie voor en interpretatie van het materiaal dat werd verzameld tijdens gesprekken met de verschillende respondenten.

Wat de **analyse** betreft, bouwden we de verzameling van het materiaal, het onderzoek en dit rapport op aan de hand van 4 leesniveaus:

- **Individuele dimensie:** beleving, omstandigheden, situaties van mensen in armoede ...
- **Tijdsdimensie:** voor, tijdens en na; dat toelaat om het fenomeen te verklaren doorheen de tijd (opeenhoping) en op de beslissende momenten (factoren die leiden tot een escalatie/die een escalatie vermijden;
- **Niveau van de sociale verhouding:** machtsverhoudingen tussen de betrokken partijen (verhuurder/huurder; persoon uitgezet op verzoek/overbelaste hulpdienst ...)
- **Niveau van de dynamiek van de vastgoedmarkt** (dure en zeldzame Brusselse huisvesting).

De standpunten en analyses van de verschillende actoren en interveniënten worden in dit rapport afgewisseld met concrete ervaringen van mensen die in armoede leven en die uit hun huis werden gezet of het risico liepen uit hun huis gezet te worden; soms om standpunten te bevestigen of aan te vullen, soms om ze te betwisten.

Om de **anonimiteit van de respondenten** te garanderen, vermelden we, in het geval van een uiteenzetting door professionals, enkel de **categorie van de actor** die zijn mening geeft. Het feit dat we hun positie kennen in het systeem biedt de mogelijkheid om het standpunt van waaruit zij spreken te schetsen, en deze minstens gedeeltelijk te verklaren. **Wanneer het gaat om personen die (een risico op) een uitzetting hebben meegemaakt**, wilden we hen stimuleren om te vertellen over hun traject (zie kaders 'Verhalen') waardoor we kozen voor een **fictieve voornaam** voor alle ontmoette mensen.

Beschrijvende elementen met betrekking tot de profielen en trajecten van de mensen in bestaansonzekerheid die werden ontmoet in het kader van deze enquête en die een risico op uitzetting, een gedwongen vertrek uit hun woning of een uitzetting uit hun domicilie hebben meegemaakt:

- › 11 vrouwen en 8 mannen
- › Gezinssituatie op het ogenblik van de uitzetting:
 - 6 alleenstaande personen;
 - 5 alleenstaande personen met kinderen;
 - 5 koppels met kinderen;
 - 3 koppels zonder kinderen
- › Type uitzetting die ze meemaakten:
 - 14 gerechtelijke uitzettingen;
 - 3 illegale uitzettingen (vanwege de eigenaar of de echtgenoot);
 - 0 administratieve uitzettingen en
 - 2 gedwongen uithuiszettingen (buiten de legale uitzettingsprocedure en niet gekwalificeerd als illegaal)
- › Afloop van de uitzettingsituatie:
 - 2 annuleringen van de uitzetting (huisvesting blijft behouden);
 - 4 gedwongen vertrekken (2 vluchten uit de woning en 2 vertrekken om de effectieve uitzetting te vermijden);
 - 8 effectieve uitzettingen;
 - 5 illegale uitzettingen (vanwege de eigenaar of de echtgenoot)
- › Sociaaleconomisch statuut: uiterst kwetsbaar in alle gevallen, met statuten die voor bepaalde mensen worden herzien, na het verlies van rechten (aanvragen tot het opnieuw verkrijgen van een statuut of recht)

DEEL III

DEFINITIES VAN UITHUISZETTINGEN: TUSSEN JURIDISCHE WERKELIJKHEID EN ERVARINGEN OP HET TERREIN

1. DEFINITIES EN WETTELIJKE PROCEDURES M.B.T. DE VERSCHILLENDE TYPES UITHUISZETTINGEN³⁴

De definities van uithuiszetting en de eruit voortvloeiende verplichtingen op het vlak van de wettelijke procedure verschillen naargelang het bestuursniveau. Hierdoor kan men dus verwijzen naar verschillende normen naargelang het betrokken niveau³⁵. In casu stemmen de verplichtingen van het internationaal recht inzake uithuiszettingen niet overeen met de procedure die geldt op het niveau van het Belgisch recht, in een context waarin de bevoegdheden “huisvesting” en “huurrecht” naar de gewesten overgeheveld zijn.

INTERNATIONAAL NIVEAU

Krachtens het internationale recht mag een persoon in theorie enkel tegen strikte voorwaarden uit zijn woning worden gezet. Volgens het **Europees Comité voor Sociale Rechten** en het **VN-comité voor economische, sociale en culturele rechten** moet de wet juridische bescherming bieden aan personen die met uithuiszetting worden bedreigd: verplicht overleg met de betrokkenen om oplossingen voor herhuisvesting te vinden, redelijke opzeggingstermijn, verbod op uithuiszetting 's nachts of in de winter, toegang tot rechtsmiddelen en rechtsbijstand, schadeloosstelling in geval van onwettige uithuiszetting.

NATIONAAL NIVEAU

Samengevat omvat “het *Gerechtelijk Wetboek* [...] een reeks artikelen betreffende de wettelijke voorwaarden waaronder het geoorloofd is een persoon uit zijn woning te zetten (of hij nu huurder is of een andere hoedanigheid heeft). Deze bepalingen zijn vervat in de artikelen 1344ter tot 1344sexies. De uithuiszetting is een procedure die tot doel heeft lokalen vrij te maken die worden betrokken door een persoon zonder recht of titel of die alle rechten heeft verloren om de plaatsen te blijven bewonen. De actie van uithuiszetting impliceert

het gebruik van geweld, dat wil zeggen dat de uithuisgezette persoon met geweld wordt gedwongen de plaatsen die hij zonder recht of titel betreft te verlaten terwijl tegelijk zijn persoonlijke bezittingen en al zijn goederen worden verwijderd uit de lokalen die het voorwerp zijn van de uithuiszetting. Daar de Staat het monopolie bezit op het rechtmatig gebruik van fysiek geweld, is alleen die Staat bevoegd om tot uithuiszetting over te gaan. Meer concreet is het de gerechtsdeurwaarder die de uithuiszettingen organiseert en beheert. Voor de uitvoering van deze opdracht kan de gerechtsdeurwaarder de bijstand van de politie vragen. Uit dit principe vloeit voort dat een eigenaar-verhuurder die een vonnis zou verkrijgen dat de uithuiszetting van zijn huurder toestaat, niet gemachtigd is om de beslissing zelf ten uitvoer te leggen. Hij mag zijn huurder niet fysiek uitzetten, mag zich niet ontdoen van zijn bezittingen, mag de sloten niet vervangen en mag de bewoner niet bedreigen of pesten. Hij dient zich te wenden tot een deurwaarder opdat deze laatste tot de uithuiszetting zou overgaan. De eigenaar-verhuurder die zelf tot de uithuiszetting van zijn huurder overgaat, begaat een misdrijf. In dit geval gaat het niet langer om een burgerlijk conflict waarvoor de vrederechter bevoegd is, maar om een strafrechtelijke inbreuk. De bewoner van het goed heeft dan het recht klacht in te dienen bij de politie wegens verbale bedreigingen (artikel 327 van het Strafwetboek), het feit een slot te breken, huisvredebreuk (artikelen 439, 479, 487, 528 van het Strafwetboek), in gevaar brengen van zijn goederen (artikelen 461, 463, 467, 484 van het Strafwetboek). Dit is het geval – we benadrukken dit toch nog even – zelfs indien de verhuurder zich kan beroepen op een vonnis dat de uithuiszetting toestaat”. (Atelier des Droits Sociaux, 2016, p.53)

BRUSSELS GEWESTELIJK NIVEAU

Op het Brussels gewestelijk niveau kruisen de federale en de gewestelijke wetgeving elkaar in elke fase van de procedure van uithuiszetting. Zo is het (federale) Gerechtelijk Wetboek van toepassing wat betreft de algemene procedure voor de rechtbanken, terwijl de (gewestelijke) Brusselse Huisvestingscode de voornaamste aspecten van de wetgeving bevat op het vlak van de woninghuurovereenkomsten in het Brussels Gewest.

34 Dit hoofdstuk is gebaseerd op het rapport van van der Plancke en Bernard (2019b) en vormt daarvan een synthese. Voor nadere informatie verwijzen we de lezer naar het volledige rapport.

35 Er bestaat in het recht een hiërarchie van de normen. Het gaat om de rangschikking van de rechtsregels die toelaat te bepalen welke regels van een hoger niveau in acht moeten worden genomen door de regels van een lager niveau. (CRISP/Politiek vocabularium: <http://www.vocabulairepolitique.be/hierarchie-des-normes-3/>).

In het Brussels Gewest kunnen er zich verschillende **situaties van uithuiszetting van huurders** of bewoners zonder huurcontract voordoen. Ze worden verder in dit hoofdstuk in detail beschreven en stemmen overeen met:

- › De **gerechtelijke uithuiszettingen**, die het vaakst voorkomen (deel 1.1)
- › De **bestuurlijke uithuiszettingen**, die het minst vaak voorkomen (deel 1.2)
- › De **‘wilde’ of illegale uithuiszettingen**, die het moeilijkst kwantificeerbaar zijn als gevolg van hun ‘onzichtbaar’ karakter (deel 1.3)

1.1. GERECHTELIJKE UITHUISZETTING

De gerechtelijke uithuiszetting is het type uithuiszetting **dat zich veruit het vaakst voordoet op het terrein**. Het gaat ook om het type uithuiszetting waarmee personen die in een situatie van armoede verkeren het vaakst te maken krijgen (zie delen IV en V).

De verhuurder die beslist tot uithuiszetting van een huurder of bewoner, is verplicht daarvoor beroep te doen op de **vrede rechter**. De procedure verschilt echter naargelang de aard van de overeenkomst of de bewoning. We onderscheiden vier soorten situaties:

- Bestaan van een **huurovereenkomst met een privé-huurder**: een privéhuurder en een privé-eigenaar zijn verbonden door een huurovereenkomst voor het bewonen van een privéwoning/een privaat onroerend goed;
- Bestaan van een **huurovereenkomst met een OVM** (openbare vastgoedmaatschappij): een huurder is door een huurovereenkomst verbonden met een openbare vastgoedmaatschappij voor het bewonen van een openbare woning/openbaar onroerend goed;
- **Bewoning zonder recht of titel**: een bewoner van een woning/privaat onroerend goed zonder huurovereenkomst;
- **Bewoning met afsluiting van een overeenkomst voor preciaire bewoning**: een huurder die een woning/onroerend goed bewoont en via een overeenkomst voor preciaire bewoning verbonden is met een privé-eigenaar.

BESTAAN VAN EEN HUUROVEREENKOMST MET EEN PRIVÉVERHUURDER

Deze situatie komt overeen met de vaak voorkomende situatie waarin een privéhuurder en een privé-eigenaar met elkaar verbonden zijn door een huurovereenkomst in het kader van het bewonen van een woning of een privaat onroerend goed.

Wettelijke oorzaken van het verzoek

Een verhuurder kan aan de vrede rechter een uithuiszetting van de huurders vragen:

- wegens **“ernstige contractuele tekortkoming”**
- wanneer **de huurovereenkomst verstrijkt**

De gevallen van **“ernstige contractuele tekortkoming”** bestaan voornamelijk uit de **niet-betaling van de huur gedurende meerdere maanden**, daar dit het probleem is dat zich het vaakst voordoet. Deze gevallen kunnen echter ook betrekking hebben op situaties waarin de huurder het goed niet bewoont **“als een goede huisvader”**; in een dergelijk geval is er sprake van beschadiging van de plaatsen, overbevolking, ernstige burenhinder enzovoort.

In de gevallen van **huurovereenkomsten die hun einddatum bereiken**, gaat het ofwel om het verstrijken van de huurovereenkomst ofwel om een “opzegging”, wat een vroegtijdige verbreking van de huurovereenkomst inhoudt. De Brusselse Huisvestingscode bevat **verschillende bepalingen betreffende dergelijke vroegtijdige verbrekingen naargelang de duur van de huurovereenkomst**.

- Behalve voor huurovereenkomsten van zeer korte duur (minder dan 6 maanden) **mag de verhuurder de overeenkomst voor de einddatum beëindigen omdat hij de woning zelf wenst te betrekken**, onder voorbehoud van bepaalde voorwaarden, inzonderheid de inachtneming van een opzeggingstermijn van variabele duur.
- Voor **huurovereenkomsten van lange duur** (negen jaar of langer) mag de verhuurder de huurovereenkomst ook beëindigen om **redenen van werken** (eveneens onder voorbehoud van een opzeggingstermijn); de vroegtijdige verbreking mag echter ook plaatsvinden **zonder reden**. In dat geval is de eigenaar, naast de inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, aan de huurder een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan een bepaald aantal maanden huur (variabel naargelang de situatie).

Regionalisering van de huurovereenkomst: grotere kwetsbaarheid voor de huurders met huurovereenkomsten van korte duur

Sinds 1 januari 2018 is **de huurovereenkomst van korte duur (drie jaar of minder) grondig gewijzigd** in de **Brusselse Huisvestingscode**; de wijzigingen gaan in een richting waar **de betrokken huurders het risico lopen nog kwetsbaarder te worden**: het aantal verlengingen van huurovereenkomst van korte duur is voortaan (zo goed als) onbeperkt, de mogelijkheid van vroegtijdige verbreking van huurovereenkomst van korte duur omdat de eigenaar de woning zelf wenst te betrekken en de automatische beëindiging van huurovereenkomsten van minder dan 6 maanden zonder voorafgaande verwittiging van de eigenaar. Deze bepalingen zouden het risico op uithuiszetting kunnen vergroten en dit bovendien in een kader waarin de huurder, die geen huurovereenkomst meer zal hebben, niet de beschermende maatregelen zal genieten waarin dit kader voorziet.

Uiterlijk één maand voor het verstrijken van zijn huurovereenkomst kan de huurder aan de verhuurder vragen om in de woning te blijven door **“uitzonderlijke omstandigheden”** aan te voeren (ernstige ziekte, hoogbejaarde ...). Indien de verhuurder weigert, kan de huurder zich tot de vrederechter wenden.

De procedure van gerechtelijke uithuiszetting

Er bestaan verschillende mogelijkheden om een verzoekschrift in rechte in te dienen: het gezamenlijk verzoekschrift, het eenvoudig verzoekschrift en de dagvaarding. **Op sociaal vlak is deze keuze niet zonder gevolgen.**

- Het **gezamenlijk verzoekschrift** (of vrijwillige verschijning) houdt in dat beide partijen spontaan verschijnen voor de rechtbank. Het is veilig en biedt de beste waarborgen voor de inachtneming van de rechten van beide partijen die hun argumenten kunnen doen gelden; er zijn bovendien weinig kosten aan verbonden (geen deurwaarderskosten).
- In tegenstelling tot het gezamenlijk verzoekschrift is het **eenvoudig verzoekschrift** een handeling die enkel de eigenaar kan stellen. Het bestaat in een aangetekend schrijven aan de huurder en kost tussen € 40 en € 100 (ten laste van de huurder indien hij het proces verliest)³⁶.

³⁶ Exclusief de eventuele bijkomende interesten in geval van niet-betaling binnen de opgelegde termijnen.

- Tot slot is er de **dagvaarding** (via een gerechtsdeurwaarder), waartoe ook alleen de eigenaar kan overgaan en tevens het duurste middel (€ 200 tot € 350). Ze moet in principe worden afgegeven aan de huurder in eigen persoon en gaat gepaard met een mondelinge uitleg.

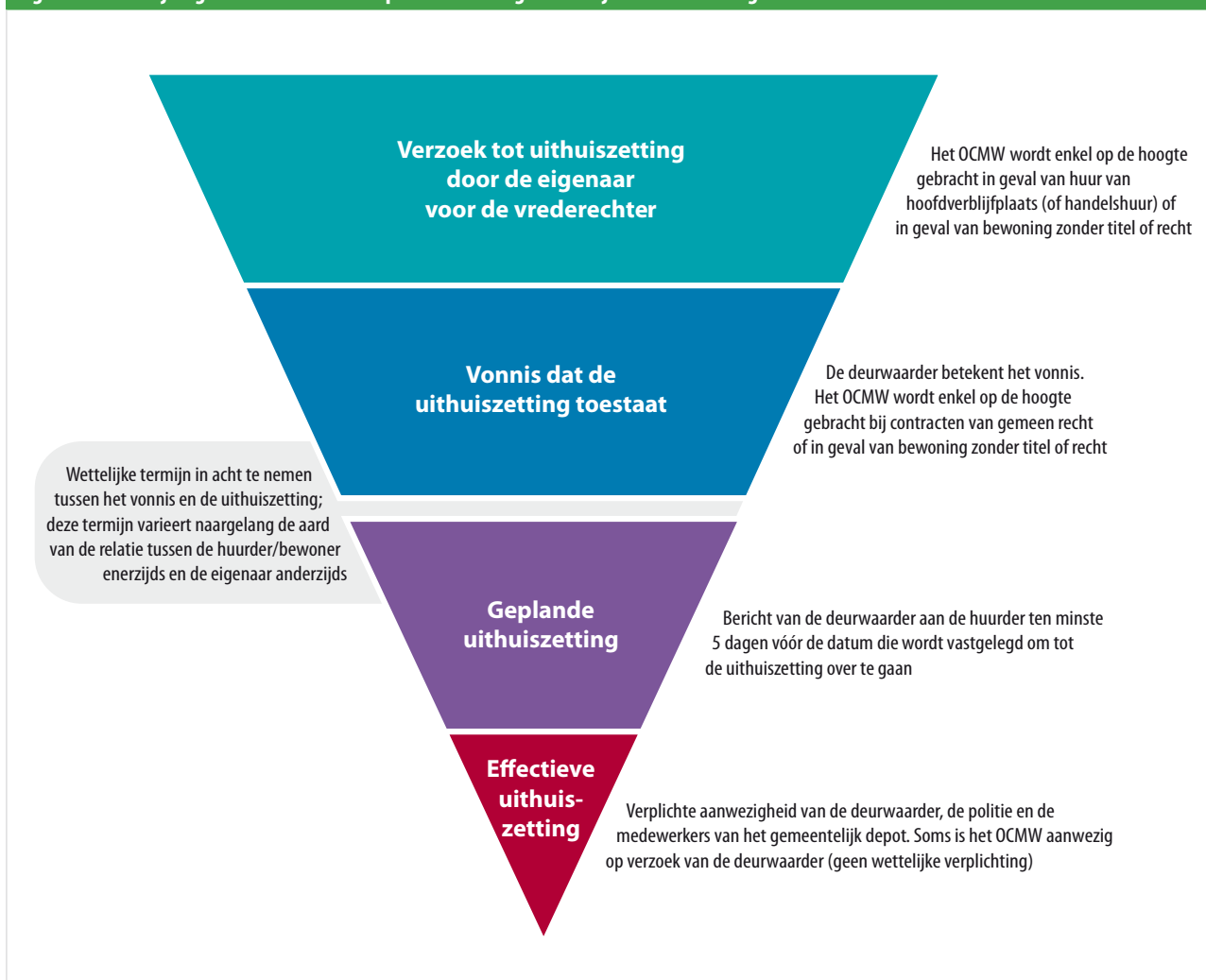
Sinds de inwerkingtreding van de Potpourri-wet IV op 1 januari 2017 zijn de dagvaardingskosten niet langer automatisch ten laste van de verliezende partij bij het proces, daar de rechter de “nutteloze kosten” voortaan ten laste moet leggen van de partij die ze op foutieve wijze heeft gegenereerd. Dit zou eigenaars ervan kunnen weerhouden gebruik te maken van de dagvaarding, wat voor de huurders duidelijk het voordeel meebrengt dat ze deze hoge kosten niet langer moeten dragen. Anderzijds hebben ze op deze manier geen fysiek contact meer met de deurwaarder. Een dergelijk contact is belangrijk daar het de huurder de mogelijkheid biedt, dankzij een rechtstreeks en mondeling contact, een duidelijk beeld te krijgen van de procedure en haar gevolgen (Deel V).

De **wet “humanisering van de uithuiszettingen”** (fedeeraal Gerechtelijk Wetboek), aangenomen in 1998, heeft tot doel kwetsbare personen te beschermen zonder dat de verhuurders daarbij extra kosten oplopen. Krachtens deze wet moet de vrederechter een **verzoeningspoging** ondernemen (minnelijke en gratis regeling) tussen de partijen op de zitting, wat neerkomt op een vonnis indien deze poging slaagt. Bovendien voert de wet op de humanisering van de uithuiszettingen in het kader van de procedure een **“drievoudige bescherming”** in (zie figuur 7).

1. Systematische verwittiging van de OCMW's, behalve in bepaalde gevallen³⁷, betreffende de verzoekschriften in rechte. De wet voorziet echter in geen enkele sanctie indien de gerechtelijke medewerkers nalaten het OCMW op de hoogte te brengen. Bovendien, in geval van uithuiszetting van een plaats met een huurcontract van hoofdverblijfplaats, **bepaalt de wet niet dat het OCMW op de hoogte moet worden gebracht van een vonnis van uithuiszetting noch van een kennisgeving van effectieve uithuiszetting (met vermelding van datum en plaats)**, hoewel het OCMW nochtans nuttige zou kunnen optreden op die twee belangrijke momenten.

³⁷ De systematische verwittiging van het OCMW betreffende de verzoekschriften tot uithuiszetting is enkel van toepassing op de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats of handelshuur maar niet op de huurovereenkomsten van gemeen recht (tweede woning) en op de huurovereenkomsten voor een studentenwoning. Het OCMW wordt evenmin stelselmatig geïnformeerd in geval van een verzoekschrift tot uithuiszetting in het kader van een eenzijdig verzoekschrift wegens absolute noodzaak. In dergelijke situaties dient de deurwaarder het OCMW wel in kennis te stellen van het vonnis van uithuiszetting (ten laatste 4 dagen na de betekening van het vonnis).

Figuur 7: Beschrijving van de fasen van de procedure van gerechtelijke uithuiszetting



2. Een termijn van één maand tussen de betekening van het vonnis van uithuiszetting en de uitvoering ervan, om aan de huurder de tijd te geven die hij nodig heeft om de woning te verlaten. Deze termijn is niet van toepassing in geval van specifieke andersluidende bepalingen. Volgens deze bepalingen kan de termijn worden ingekort of verlengd – inzonderheid wanneer de huurder bijzonder ernstige omstandigheden inroept. **Er dient te worden benadrukt dat de gunst van specifieke bepalingen en bijkomende termijnen voor de betaling van de huur enkel kan worden verleend indien de huurder aanwezig is op de zitting.**

De deurwaarder zal de taak hebben de bewoners kennis te geven van de effectieve datum van uithuiszetting met een verplichte opzeggingstermijn van 5 werkdagen.

3. Op het ogenblik van een uithuiszetting worden de bezittingen die nog in de woning aanwezig zijn, op de openbare weg geplaatst. Wijst de huurder geen enkele plek aan, dan worden ze weggehaald door het gemeentebestuur dat ze gedurende 6 maanden bewaart – met uitzondering van bederfbare goederen of goederen die snel verslechteren, die bijgevolg worden afgevoerd of verkocht. **Na het verstrijken van deze termijn van 6 maanden worden die bezittingen eigendom van de gemeente** (die de betrokkene één maand van tevoren op de hoogte moet brengen). **De kosten van het weghalen en bewaren zijn ten laste van de huurder.**

Potpourri I-wet: belang van de aanwezigheid op de zitting

In het algemeen is de afwezigheid van de huurder op de zitting bijzonder problematisch geworden sinds de inwerkingtreding van de **Potpourri I-wet** op 1 november 2015. **Voor de aanneming van deze wet kon de afwezigheid op de zitting immers worden beschouwd als een middel van betwisting:** de rechter moest nagaan of de argumenten van de verschijnende partij, in dit geval de verhuurder, billijk waren en moest ook de argumenten aanhalen die de afwezige partij naar voren had kunnen brengen.

Sinds 2015 moet de rechter recht doen aan de partij die op de zitting aanwezig is (tenzij haar verzoekschrift in strijd is met de openbare orde). Ons onderzoek op het terrein en de verzamelde getuigenissen wijzen echter uit dat de **huurder slechts uiterst zelden aanwezig is op de zitting** (uit angst voor het gerecht, door de verinnerlijking van de argumenten van de eigenaar, omdat hij de informatie over de lopende procedure niet heeft ontvangen of begrepen of omdat hij niet beseft dat hij bepaalde rechten geniet, ...).

Deze wetswijziging is dus nadelig voor de meest kwetsbare huurders die zelden in staat zijn de zittingen te volgen, te begrijpen of eraan deel te nemen.

BESTAAN VAN EEN HUUROVEREENKOMST MET EEN OVM

Deze situatie komt overeen met de situatie van een huurder die een huurovereenkomst voor het bewonen van een woning of een openbaar onroerend goed heeft gesloten met een openbare vastgoedmaatschappij.

De regelgeving betreffende de uithuiszettingen uit een privéwoning – met inbegrip van de wet betreffende de humanisering van de uithuiszettingen – is ook van toepassing op uitzettingen uit een sociale woning. In dit kader bestaan er echter specifieke regels over zowel de ontbinding van de overeenkomst als de uitzettingsvoorwaarden. **De oorzaken die tot de uithuiszetting kunnen leiden, zijn dus gevarieerder in geval van een openbare woning aangezien de oorzaken die bestaan in het kader van een private huurovereenkomst worden uitgebreid met de oorzaken in verband met de bijzondere voorwaarden van de openbare huisvesting.** Niettemin bieden de regels die voorafgaand aan de uithuiszetting in acht dienen te worden genomen meer bescherming, ook al zijn deze niet dezelfde bij alle OVM's.

Wettelijke oorzaken van uithuiszetting uit een sociale woning

Naast ernstige contractuele tekortkomingen (cf. supra) bestaan er enkele oorzaken die specifiek zijn voor de ontbinding van de huurovereenkomst voor een sociale woning.

In het Brussels Gewest **hebben de na 1 januari 2013 gesloten sociale huurovereenkomsten een duur van 9 jaar. Overeenkomsten die vóór die datum zijn gesloten, blijven geldig voor onbepaalde duur.**

In het geval van de huurovereenkomsten van 9 jaar maakt de **OVM op het einde van de periode een nieuwe evaluatie van de situatie:** ze kan de overeenkomst beëindigen (met een opzeggingstermijn van 6 maanden) op basis van de huidige inkomenssituatie van het huishouden enerzijds, of in geval van weigering van het huishouden om van sociale woning te veranderen anderzijds (indien de woning van het huishouden als ongeschikt wordt beschouwd, rekening houdend met de huidige gezinsamenstelling). De regering dient maatregelen in te voeren voor de begeleiding tot herhuisvesting van de huurders van wie de huurovereenkomst wordt beëindigd.

De **andere specifieke oorzaken van ontbinding** van een sociale huurovereenkomst bestaan bijvoorbeeld uit het gebrek aan betaling van de maandelijkse solidariteitsbijdrage (extra bijdrage voor huishoudens van wie de inkomsten de maximale bedragen overschrijden om toegang te krijgen tot een sociale woning), de verwerving van een onroerend goed door de huurder of ook de langdurige afwezigheid van de huurder die wordt geacht de woning te bewonen.

Versterking van de bescherming van de huurders in sociale woningen

Naast de reeds genoemde rechtsbijstand bestaan er twee regelingen die specifiek van toepassing zijn op personen die in een sociale woning wonen.

Het gaat in de eerste plaats om de zogenaamde **winterstop** die (via de Brusselse omzendbrieven van 16 oktober 2000 en 21 februari 2018) een verbod instelt om over te gaan tot fysieke uithuiszettingen **tussen 1 december en 15 maart**, onder voorbehoud van naar behoren gemotiveerde uitzonderlijke gevallen. Ook het Woningfonds past deze winterstop spontaan toe.

Anderzijds bepaalt een **versterkte procedure** dat elke OVM naast een **procedure van invordering** van schuldvorderingen (onbetaalde huurgelden) ook een **begeleidingstussenkomst** moet invoeren die voorziet in bemiddeling en afbetalingsplannen alvorens een zaak aanhangig te maken bij de vrederechter. Bovendien **moet elk verzoekschrift tot fysieke uithuiszetting worden voorafgegaan door een met redenen omkleed en volledig verslag van de OVM evenals een advies van de sociaal afgevaardigde.**

Een sociale woning biedt dus een dubbele bescherming voor personen in een situatie van armoede: ten opzichte van het deel van het maandelijks inkomen dat naar de huur gaat en de specifieke voorwaarden in verband met de uithuiszettingen.

BEWONING ZONDER RECHT OF TITEL

Er is sprake van bewoning zonder recht of titel wanneer er niet de minste huurovereenkomst bestaat tussen de eigenaar van het goed en zijn bewoner(s).

Op wetgevend vlak vestigen we de aandacht op de invoering van de **wet van 18 oktober 2017** "betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed", de 'antikraakwet' genoemd, die de positie van de bewoner heel erg aan het wankelen heeft gebracht. De **bewoning zonder recht of titel vormt voortaan een strafrechtelijke inbreuk**: bewoners kunnen zeer snel uit de woning worden gezet door de politie of de procureur en kunnen bovendien een strafrechtelijke geldboete of een gevangenisstraf oplopen.

Deze wet voert **nieuwe procedures** in: voortaan kunnen strafrechtelijke autoriteiten bewoners zonder recht of titel uit hun woning zetten (1). Indien de eigenaar voor de burgerlijke weg kiest, dan zal de procedure voor de vrederechter gevoerd worden (2).

1. Strafrechtelijke procedure: als de eigenaar klacht indient, wordt het feit van 'kraken' als een inbreuk beschouwd; alle vormen van kraken kunnen aanleiding geven tot een sanctie voor de bezetters, ongeacht het type plaats dat ze kraken. De boete bedraagt tussen € 208 en € 1.600 en de gevangenisstraf tussen 8 dagen en één maand indien het kraakpand onbewoond is.

- **Is de plaats bewoond**, dan zijn de bedragen en de gevangenisstraf voor de bezetters groter en gaat de politie onmiddellijk over tot ontruiming.
- **Zijn de plaatsen niet bewoond**, dan gaat de procureur des Konings over tot de uithuiszetting van de bezetters binnen een termijn van 8 dagen vanaf de betekening van zijn bevel tot ontruiming. De wet voorziet wel in bepaalde vormen van bescherming, zoals het verhoor van de bezetter door de procureur voorafgaand aan het bevel tot uithuiszetting (behalve in bepaalde gevallen), de verwittiging van het OCMW en de mogelijkheid voor de bezetter om het bevel te betwisten door binnen de acht dagen een verzoekschrift in te dienen bij de vrederechter (opschortend beroep). De vrederechter kan de uithuiszetting bevestigen of vernietigen, tegen deze beslissing is geen beroep mogelijk.

2. Procedure via het vredegerecht: als de eigenaar eraan verzaakt zich tot de strafrechtelijke autoriteiten te

wenden of indien de procureur heeft geweigerd om een bevel tot ontruiming uit te spreken, kan de eigenaar van een gekraakt pand bij de vrederechter een **verzoekschrift op tegenspraak** indienen (verschijning binnen de acht dagen) of, bij uiterste hoogdringendheid, een **eenzijdig verzoekschrift** (verschijning binnen de twee dagen). De uithuiszetting kan plaatsvinden vanaf de achtste dag die volgt op het vonnis. Er bestaan opnieuw bepaalde vormen van bescherming in het geval van het verzoekschrift op tegenspraak: verlenging van deze termijn (met maximaal één maand) in geval van uitzonderlijke en ernstige omstandigheden en verwittiging van het OCMW (wat betreft zowel de vordering in rechte als het vonnis).

Zowel het maatschappelijk middenveld, de Raad van State, het Koninklijk Verbond van Vrede- en Politierichters als het college van procureurs-generaal hebben gewezen op de onevenredigheid van deze **wet van 18 oktober 2017**. Ze criminaliseert de meest kwetsbare personen die geen andere keuze hebben dan op straat te leven, ze brengt collectieve initiatieven in gevaar en kadert in een sociale context waarin armoede toeneemt en de mensen steeds moeilijker toegang hebben tot een woning.

BEWONING MIDDELS AFSLUITING VAN EEN PRECAIRE OVEREENKOMST

Deze situatie komt overeen met een situatie waarin de huurder een privéwoning of een privaat onroerend goed bewoont en een preciaire overeenkomst heeft gesloten met een eigenaar.

Preciaire overeenkomsten zijn het voorwerp van een **bijzondere regelgeving**. Daar ze niet vallen onder de wetgeving betreffende de woninghuurovereenkomsten en de normen inzake hygiëne, kunnen ze enkel worden aangegaan in het geval van bijzondere omstandigheden die verband houden met de plaats (bv. tijdelijk leegstaand gebouw) of de situatie van de bewoner (kwetsbare personen die wachten op een andere woning ...).

De **Brusselse Huisvestingscode** verleent **wettelijke erkenning** aan dit type overeenkomst in **twee gevallen**:

- Indien ze wordt gesloten door een OVM in het kader van leegstaande goederen waarvan de renovatie is gepland,
- Indien ze wordt gesloten door een SVK in het kader van transitwoningen.

In beide gevallen wordt er voorzien in sociale begeleiding.

In het private woningbestand wordt de preciaire overeenkomst door **geen enkele wettelijke bepaling** geregeld; bijgevolg is het burgerlijk recht van toepassing, evenals de (wisselende) interpretaties van de rechtspraak.

Precaire **overeenkomsten** die worden **gesloten door SVK's** hebben een **maximale duur van 18 maanden**. De begeleidingsregeling voorziet in **wederzijdse verplichtingen** waarbij de bewoner er zich bijvoorbeeld toe verbindt op zoek te gaan naar een andere woning. Bijgevolg kan men de vraag stellen of het gebrek aan inachtneming van zijn verbintenissen door de bewoner kan leiden tot zijn uithuiszetting. Hoe dan ook zou een dergelijke niet-naleving ertoe kunnen leiden dat de overeenkomst niet wordt vernieuwd en dus eventueel tot een verzoekschrift tot uithuiszetting als gevolg van het feit dat de bewoner niet vrijwillig vertrekt. Bovendien kan het SVK de overeenkomst op ieder ogenblik beëindigen via een – zeer korte – opzeggingstermijn van vijftien dagen. De vrederechter komt pas tussen in geval van gedwongen uithuiszetting wegens niet-vrijwillig vertrek. Een SVK dat zijn toevlucht neemt tot een uithuiszetting, is niet verplicht de woning effectief opnieuw te verhuren.

Voor de andere woningen kan het gebrek aan inachtneming, door de bewoner, van de verbintenissen die in de overeenkomst zijn vastgesteld (bv. gebrek aan betaling van de bewoningsvergoeding) ertoe leiden dat de overeenkomst wordt ontbonden voor de vrederechter. Ook in dit geval echter is het mogelijk te vermijden dat de partijen voor de vrederechter moeten verschijnen via een bepaling die de automatische ontbinding van de overeenkomst mogelijk maakt (wat verboden is met betrekking tot een huurovereenkomst). Als gevolg van een arrest van het Hof van Cassatie van 29 februari 2016 is het echter niet langer zeker dat de eigenaar het recht heeft een precaire overeenkomst eenzijdig te verbreken vóór de vervalddag. Het valt af te wachten of dit arrest ingeburgerd zal raken en door de verschillende rechtscolleges zal worden toegepast.

Hoe dan ook **vereist elke wettelijke uithuiszetting een verschijning voor de rechter**; de procedure is dezelfde als deze die van toepassing is op alle gerechtelijke uithuiszettingen.

Precaire overeenkomsten zijn precair wat betreft zowel de toegestane maximale duur van bewoning als de voorwaarden van uithuiszetting, daar de persoon die de woning betreft op verschillende vlakken minder goed is beschermd (zie supra). Ook is het zo dat *“de opkomst en sterke ontwikkeling van dit naamloze contract vinden hun verklaring in zijn meest typische kenmerk, namelijk zijn precariteit”* (Dauphin, 2016). Dit fenomeen draagt bij tot deze “onzichtbare” of minder zichtbare woonsituaties in het Gewest.

1.2. BESTUURLIJKE UITHUISZETTING

De bestuurlijke uithuiszetting, die veel minder vaak voorkomt in het Brussels Gewest, is een andere vorm van uithuiszetting die is gebaseerd op de **onbewoonbaarheid van de woning**. Gemeentelijke overheden kunnen op

eigen initiatief of als gevolg van een beslissing van de DGHI (Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie) beslissen tot een uithuiszetting over te gaan indien een woning onbewoonbaar wordt verklaard.

OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTELIJKE OVERHEDEN

Gemeentelijke overheden zijn verplicht een einde te maken aan elke inbreuk op de hygiëne die afbreuk doet aan de openbare orde of aan de gezondheid of veiligheid van de bewoners van een woning op hun grondgebied. De procedure bepaalt dat een politiebepaling, in casu een **besluit van onbewoonbaarheid**, wordt genomen door de burgemeester, eventueel samen met een bevel tot gedwongen ontruiming of uithuiszetting dat naar behoren met redenen wordt omkleed.

In theorie dient de burgemeester de betrokkenen de kans te bieden om te worden gehoord alvorens hij een dergelijk besluit neemt, maar in de praktijk is dat niet altijd het geval.

Hoewel de gemeentewet geen enkele verplichting inzake herhuisvesting bevat, moet de burgemeester – volgens rechtspraak van de Raad van State – ten minste **inlichtingen inwinnen over de mogelijkheden tot herhuisvesting van de betrokkene**. In deze procedure van bestuurlijke uithuiszetting op initiatief van de burgemeester zijn **meerdere aspecten** bijzonder **problematisch voor kwetsbare personen**: het gebrek aan een stelselmatig verhoor, het gebrek aan verwittiging van het OCMW, het ontbreken van een mogelijk beroep voor een rechter en het ontbreken van de verplichting tot herhuisvesting.

In de praktijk lijkt dit type uithuiszetting vooral betrekking te hebben op onbewoonbare of leegstaande woningen die worden bewoond door “mensen zonder papieren”.

ALS GEVOLG VAN EEN BESLISSING VAN DE DGHI

De Brusselse Huisvestingscode voorziet in het recht op een fatsoenlijke woning die moet voldoen aan een reeks minimale eisen op het vlak van veiligheid, hygiëne en uitrusting.

De **DGHI** (Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie) is **belast met de controle op de woningen in Brussel**. Wanneer een woning niet conform blijkt te zijn, kan de DGHI – naast het opleggen van een boete of een verplichting om werken uit te voeren – een verbod uitspreken om de woning te huur aan te bieden. Dit verbod kan er onmiddellijk komen of na afloop van de uitvoering van werken, naargelang de ernst van de vaststelling.



GEKRUISTE BLIKKEN

Voor een overzicht van de vaststellingen van de DGHI inzake de kwaliteit van de woningen in het Brussels Gewest, zie haar bijdrage “**De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie en ‘erbarmelijke huisvesting’ in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**”.

Het verbod moet worden betekend aan de burgemeester en het OCMW. De burgemeester vaardigt vervolgens het besluit van onbewoonbaarheid uit, terwijl het OCMW een procedure van sociale begeleiding van de uithuisgezette huurders opzet. De beoordelingsbevoegdheid van de burgemeester is beperkt tot de uitvoeringsvoorwaarden van de gewestelijke beslissing.

Wat betreft het aanbod van herhuisvesting heeft de burgemeester een middelenverbintenis maar geen resultaatsverbintenis. Naargelang de mogelijkheden stelt hij een oplossing inzake herhuisvesting voor binnen het sociale woningbestand van zijn gemeente; bij gebrek aan een oplossing maakt de BGHM dezelfde oefening op gewestelijk niveau.

In werkelijkheid vinden de meeste inspecties van de DGHI plaats na een klacht van de bewoner, al voert ze nu en dan ook inspecties uit op eigen initiatief. **Echter, daar waar ongezonde leefomstandigheden armoede doen toenemen, meer bepaald als gevolg van hun gezondheidsimpact, riskeert de huurder zijn woning te verliezen als hij een klacht indient bij de DGHI.** Hij wordt, zonder garantie op herhuisvesting, geconfronteerd met een kleiner aanbod van de gemeente en bovendien zijn er onvoldoende transitwoningen beschikbaar op gewestelijk niveau. Dit type procedure is dan ook vrij zeldzaam gezien de risico's die de huurder loopt: de klacht biedt geen garanties inzake effectieve renovatie van de woning en kan bovendien aanleiding geven tot een uithuiszetting.

ANDERE PROCEDURES ALS GEVOLG VAN DE ONBEWOONBAARHEID VAN EEN WONING DIE KUNNEN LEIDEN TOT DE UITHUISZETTING VAN DE HUURDER

Burgerlijke procedure: een ongezonde woning voor de vrederechter

De huurder kan ook **klacht indienen bij een vrederechter** in plaats van bij de DGHI. Het vonnis kan dan **ofwel de uitvoering van werken bevelen, met een eventuele verlaging van de huurprijs, of de beëindiging van**

de huurovereenkomst uitspreken. In dit laatste geval kiest de rechter voor de opschorting of de nietigheid van de huurovereenkomst; de nietigheid houdt een schade-loosstelling in met terugwerkende kracht op de ontvangen huurprijzen.

Een nieuwe bepaling van de Brusselse Huisvestingscode stelt bovendien dat de vrederechter sinds 1 januari 2018, **van rechtswege**, en dus zonder eigen beoordelingsvrijheid, de nietigheid uitspreekt van de huurovereenkomst die werd gesloten door een **verhuurder die (in de afgelopen tien jaar) een veroordeling heeft opgelopen als huisjesmelker** (zie hierna), indien de woning niet voldoet aan de elementaire bewoonbaarheidsnormen. De code bepaalt ook dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd indien de **betrokken woning het voorwerp is van een verbod tot verhuring vanwege de DGHI.**

Het beëindigen van de huurovereenkomst is duidelijk niet altijd wenselijk, rekening houdend met de ernst van de feiten. Aangezien de huurder geen enkele garantie inzake herhuisvesting heeft, is het risico reëel dat situaties van woningverlies sterk toenemen voor kwetsbare personen die veel moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een nieuwe woning, gelet op de toestand op de Brusselse huurmarkt.

Strafprocedure: de strijd tegen huisjesmelkers

De “strijd tegen huisjesmelkers” wordt beheerst door het Strafwetboek en beoogt de bestraffing van het misbruik van andermans kwetsbaarheid door onroerende goederen te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen met als doel een abnormale winst te realiseren onder voorwaarden die onverenigbaar zijn met de menselijke waardigheid.

De strafrechtbanken kunnen het goed verbeurd verklaren waardoor de slachtoffers verliezen plotsklaps hun woning. Overeenkomstig het Strafwetboek kunnen die personen desgevallend worden opgevangen of geherhuisvest op beslissing van de bevoegde overheden. De kosten van herhuisvesting zijn dan ten laste van de beklaagde of, in geval van vrijspraak, van de overheid.

Het is hoogst onzeker wat er gebeurt met **slachtoffers van huisjesmelkers** die uit hun woning worden gezet als gevolg van een strafrechtelijke procedure. Er is immers geen echte garantie inzake herhuisvesting voorzien; er wordt enkel gezorgd voor herhuisvesting gedurende een bepaalde periode.

1.3. WILDE OF ONWETTIGE UITHUISZETTING

Wilde of onwettige uithuiszettingen vinden plaats buiten het wettelijk kader, door gebruik van dwang door de eigenaar of verhuurder. Er bestaan dus geen specifieke elementen betreffende het verloop ervan, wel betreffende het potentiële beroep voor de personen die er het slachtoffer van zijn (zie infra).

Het is voor elke verhuurder verboden om zelf over te gaan tot een gedwongen uithuiszetting³⁸, rechtstreeks of onrechtstreeks. In dit laatste geval gaat het bijvoorbeeld om een verhoging van de huur tijdens de huurovereenkomst, het afsluiten van gas en elektriciteit of eender welke vorm van pesterijen om het vertrek van de huurders te forceren. In het eerste geval gaat het bijvoorbeeld om het versturen van een onwettige opzegging, het vervangen van de sloten of het op straat zetten van de bezittingen van de huurders (of die bezittingen in te palmen).

Al in 2015 vestigde het IWEPS de aandacht op **de frequentie van deze praktijk** in Wallonië. In Brussel blijkt uit verschillende rapporten en uit ons terreinonderzoek deze praktijk eveneens voor te komen. Aangezien enkel het indienen van een klacht toelaat het bestaan van een onwettige uithuiszettingen zichtbaar te maken, lijkt het fenomeen nog ruimschoots onderschat te worden.

1.4. BEROEP TEGEN EEN UITHUISZETTING

Het **Europees Hof voor de Rechten van de Mens** beschouwt het verlies van woonplaats als een extreme vorm van aantasting van het recht beschermd door artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden: **al wie met uithuiszetting wordt bedreigd, moet over rechtsmiddelen beschikken.**

Hoe staat het nu in het Brussels Gewest? De soorten rechtsmiddelen variëren naargelang het type van uithuiszetting: gerechtelijke, bestuurlijke of onwettige uithuiszetting.

38 Bovendien is het voor elke verhuurder verboden om de woning van de huurder te betreden. Met uitzondering van andermans goed gaat het in een dergelijk geval om huisvredebreuk volgens Art. 439 van het Strafwetboek: "Met gevangenisstraf van vijftien dagen tot twee jaar en met geldboete van zesentwintig [euro] tot driehonderd [euro] wordt gestraft hij die, zonder een bevel van de overheid en buiten de gevallen waarin de wet toelaat in de woning van bijzondere personen tegen hun wil binnen te treden, in een door een ander bewoond huis, appartement, kamer of verblijf, of [1 in de aanhoringen ervan hetzij binnendringt met behulp van bedreiging of geweld tegen personen, of door middel van braak, inklimming of valse sleutels, hetzij dit goed bezet, hetzij erin verblijft zonder toestemming van de bewoners.]"

IN HET KADER VAN EEN GERECHTELIJKE UITHUISZETTING

In het geval van een gerechtelijke uithuiszetting verschilt de **rechtsprocedure naargelang de huurder al dan niet aanwezig is op de zitting**; er dient dus een onderscheid te worden gemaakt tussen twee situaties:

- De huurder is aanwezig op de zitting
- De huurder is niet aanwezig op de zitting

De huurder is aanwezig op de zitting

Indien de huurder de door de vrederechter genomen beslissing tot uithuiszetting betwist, kan hij beroep instellen voor de rechtbank van eerste aanleg. In dit geval is er een **veroordeling op tegenspraak**.

Dit beroep werkt echter **niet opschortend** en houdt de uitvoering van de uithuiszetting dus niet tegen. Zelfs indien de huurder in hoger beroep in het gelijk zou worden gesteld, zal de geleden schade nooit helemaal worden vergoed – daar de uithuiszetting niet wordt verhinderd. In dit geval zou de huurder gecompenseerd kunnen worden indien hij het bewijs van de geleden schade voorlegt.

De huurder is niet aanwezig op de zitting

Met de inwerkingtreding van de **Potpourri V-wet op 3 augustus 2017 genieten personen die worden veroordeeld bij verstek** – dat wil zeggen personen die niet aanwezig zijn op de zitting – **minder mogelijkheden om beroep in te stellen**. Voortaan kunnen huurders die in dit geval verkeren:

- **Beroep** aantekenen voor de rechtbank van eerste aanleg, wanneer het bedrag van het geschil hoger is dan € 2.000 of wanneer de waarde van het geschil onbepaald is;
- **Verzet** aantekenen voor dezelfde rechter voor geschillen waarvan het bedrag niet hoger is dan € 2.000.

Dergelijk beroep moet worden aangetekend **binnen een termijn van één maand** vanaf de betekening van het vonnis. In deze gevallen werkt het **beroep opschortend**.

Andere rechtsmiddelen

Wanneer een fysieke uithuiszetting afbreuk doet aan de rechten van de persoon, kan deze laatste beroep aantekenen bij de **beslagrechter**, die uitsluitend uitspraak doet over het toezicht op de **maatregelen van gedwongen uitvoering** maar niet over de grond van de betwisting.

Voor de huurders van een **sociale woning** bestaat er een **bijkomend beroep** van bestuurlijke aard: de huurder die de beslissing tot uithuiszetting van de OVM betwist, kan – na eerst een klacht bij de OVM zelf te hebben ingediend – de vernietiging van de beslissing vragen bij de BGHM. Indien hij ook de beslissing van de BGHM zelf betwist, kan de betrokkene beroep indienen bij de Raad van State.

IN HET KADER VAN EEN BESTUURLIJKE UITHUISZETTING

Het beroep tegen een beslissing van bestuurlijke uithuiszetting wordt ingesteld voor de **Raad van State**.

Naast de administratieve procedures kan de huurder de schending van de woonbaarheidsnormen voor de **vrede rechter** aanvoeren, in het kader van een burgerlijke procedure tegen zijn verhuurder, om herstel van het geleden nadeel te krijgen.

IN HET KADER VAN EEN ONWETTIGE UITHUISZETTING

In theorie kan de huurder **meerdere beroepen** instellen om een einde te maken aan praktijken van pesten en onder druk zetten of om ten minste een schadevergoeding te verkrijgen voor de geleden schade in het geval waarin de onwettige uithuiszetting volledig is uitgevoerd:

- Een vordering voor de **vrede rechter** om de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst of de verbreking ervan met schadeloosstelling te verkrijgen.
- Een **vordering in kort geding voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg** om, bij voorraad, de staking van de uitzetting te verkrijgen.
- Een klacht **bij de politie**, aangezien bepaalde gedragingen van de eigenaar gekwalificeerd kunnen worden als strafbare feiten: huisvredebreuk, diefstal met braak, beschadiging van meubels, eventuele bedreigingen en slagen en verwondingen. Het is echter betreurenswaardig dat **de politiediensten over het algemeen – onwettig – weigeren om de klachten van de huurders te registreren**, hen door te verwijzen naar de vrede rechter of geen gehoor te geven aan de klachten die worden ingediend door de slachtoffers van een wilde uithuiszetting. Het gebrek aan beschikbaar personeel wordt gewoonlijk aangevoerd ter rechtvaardiging van deze situatie.

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW, 2018a) betreurt dat de regionalisering van de huurovereenkomsten niet heeft geleid tot de opname van een krachtige en ontradende sanctie in de Brusselse Huisvestingscode voor onwettige uithuiszettingen, namelijk een forfaitaire schadevergoeding (gelijk aan 18 maanden huur) die de verhuurder verschuldigd is aan de huurder die het slachtoffer is van een uithuiszetting zonder uitvoerbare titel.

De afwezigheid van een voor de eigenaar ontradende sanctie in de vorm van een aanzienlijke vergoeding aan de huurders ontmoedigt deze laatsten om gerechtelijke stappen te zetten, met als zeer schadelijk gevolg **dat eigenaars ongestraft blijven en dat wilde uitzettingen en gedwongen vertrekken** blijven bestaan. Hiervan zijn hoofdzakelijk preciaire personen het slachtoffer, bijvoorbeeld migranten (die in voorkomend geval illegaal in het land verblijven) of personen met psychische stoornissen, die geen schriftelijke huurovereenkomst of ontvangstbewijs van de betaling van de huur eisen.

1.5. POTENTIËLE OPENING VAN RECHTEN ALS GEVOLG VAN EEN UITHUISZETTING

NA EEN GERECHTELIJKE UITHUISZETTING

De uithuisgezette persoon die thuisloos wordt, kan onder bepaalde voorwaarden³⁹ **een huisvestingstoelage** (Ordonnantie van 21 december 2018) krijgen. Deze toelage, een gewestelijke vorm van steun voor kansarmen in Brussel, omvat een verhuistoelage (voorheen “installatiepremie”) en een huurtoelage (tussenkost in de huur – voorheen “herhuisvestingstoelage” en “gemeentelijke huurtoelage”).

Bovendien kan de huurder, indien wordt geoordeeld dat hij geen schuld heeft aan de beëindiging van de huurovereenkomst, aanspraak maken op **twee voorkeurrechten op de wachtlijst** voor een sociale woning.

NA EEN BESTUURLIJKE UITHUISZETTING

Zoals bij de gerechtelijke uithuiszetting kunnen thuislozen onder bepaalde voorwaarden financiële steun voor hun herhuisvesting vragen via de **huisvestingstoelage** (cf. supra).

³⁹ Om recht te hebben op de huisvestingstoelage dient men te voldoen aan een dubbele voorwaarde in verband met de kenmerken van de aanvrager en die van het verhuurde goed.

Er bestaat ook een vorm van **specifieke steun bestemd slachtoffers van een bestuurlijke uithuiszetting** als gevolg van een beslissing van de DGHI: de **toelage van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit**. Deze geeft recht op een maandelijkse interventie in de huur gedurende drie jaar – evenredig met het verschil tussen de huur en het inkomen van het huishouden – evenals op een forfaitair bedrag om de verhuiskosten te dekken.

Bovendien heeft de huurder die het slachtoffer is van een besluit van onbewoonbaarheid recht op **vijf voorkeerpunten** voor toegang tot de woningen die de overheid beheert (sociale woningen, OCMW-woningen, woningen van de gemeentelijke of gewestelijke regies of van het Woningfonds enz.). In de praktijk worden deze vijf punten alleen stelselmatig toegekend aan de kandidaten voor een sociale woning. Het nut van de voorkeerpunten neemt echter af, gelet op het gebrek aan beschikbaarheid van sociale woningen en het aantal huishoudens op de wachtlijst. Het systeem van de huurtoelage voor de kandidaten op de wachtlijst voor een sociale woning, dat weinig wordt gebruikt, werd hervormd en opgenomen (met de herhuisvestingstoelage en de gemeentelijke huurtoelage) in de huisvestingstoelage. Deze fusie zou de voorwaarden en formaliteiten van toegang moeten bevorderen, die in het verleden immers werden geïdentificeerd als grote obstakels voor het verkrijgen van steun bij de huisvesting (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

Tot slot moeten de **leegstaande woningen die in openbaar beheer worden genomen** door een publieke speler in het kader van de Huisvestingscode bij voorrang worden aangeboden aan huurders die krachtens een beslissing van de DGHI uit hun huis zijn gezet. Vandaag blijkt echter dat dit **recht van openbaar beheer onvoldoende wordt benut**.

2. **DEFINITIE VAN UITHUISZETTING: EEN FENOMEEN DAT HET RECHTSKADER OVERSTIJGT**

In het vorige punt werden de voornaamste elementen van de definitie en de procedure in verband met uithuiszettingen in het juridische domein behandeld. Aangezien het huidige rapport echter tot doel heeft de aandacht te vestigen op de **ervaringen van personen in een situatie van kwetsbaarheid**, en daarbij **de mechanismen van precariserend zichtbaar te maken** die verbonden zijn met het fenomeen van uithuiszetting, moeten we de **trajecten van de personen die te maken hebben** of hadden met een risico op uithuiszetting, een gedwongen vertrek of een effectieve uithuiszetting in het **Brussels Gewest** in een breder kader plaatsen.

Zo zullen we een analyse maken van de trajecten van de personen **vanaf dat het risico op uithuiszetting zich voordoet**, ongeacht of het al dan niet heeft geleid tot een effectieve uithuiszetting of een gedwongen vertrek uit de woning, **tot na de uithuiszetting**, met als doel de aandacht te vestigen op de gevolgen van deze uithuiszettingen, het risico van uithuiszetting of de gedwongen vertrekken op het parcours van de betrokken personen.

2.1. **DEFINITIE VAN UITHUISZETTING: UITWINNING, PROCES EN GEVOLGEN**

Onze methodologische benadering steunt op een brede definitie van uithuiszetting, die de beroving van woning, de onvrijwillige en gedwongen aard van vertrek alsook de duur en de gevolgen van de uitzetting omvat:

‘Het concept “uithuiszetting” verwijst naar **verschillende vormen van beroving van de woning** die ten minste twee minimumvereisten met elkaar gemeen hebben: ze zijn **onvrijwillig en gedwongen** (Hartman en Robinson, 2003; Sabri-Cherigui, 2006; Tennant en Carr, 2012). Het concept **verwijst naar en beschrijft de uitzetting uit de woning, de gevolgen van deze uitzetting en van andere zeer uiteenlopende processen die ermee verbonden zijn**. De uithuiszetting beperkt zich immers niet tot een kortstondig moment, maar **heeft een bepaalde duur die meerdere stappen van een proces** omvat. Dit proces omvat de gerechtelijke procedure die op verzoek van een eigenaar tegen een huurder wordt ingesteld of de verkoop van een woning als gevolg van het niet terugbetalen van de hypothecaire lening. Dit proces kan ook plaatsvinden buiten de wettelijke procedures, bijvoorbeeld wanneer een eigenaar druk uitoefent op een huurder (overdreven verhoging van de huur, bedreigingen per brief verstuurd door een advocaat of de verhuurder zelf, ...), of wegens ongezonde leefomstandigheden in de woning, het afsluiten van gas en elektriciteit door onbetaalde facturen, wat de huurder ertoe dwingt de woning te verlaten indien het tijdens de winter te koud is, uitzettingen van huurders die niet over een schriftelijke overeenkomst beschikken, ...

Het leggen van de nadruk op de duur houdt in dat meerdere stappen worden geïdentificeerd alvorens uit te komen bij de uithuiszetting in de strikte betekenis. Het aantal betrokkenen neemt af bij elke stap.’ (IWEPS, 2015).

We hebben onze analyse van het fenomeen van uithuiszetting opgebouwd op basis van de typologie die het Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) heeft uitgewerkt in het kader van zijn rapport van 2015, 'Les expulsions domiciliaires en Wallonie. Premier état des lieux.' Hieraan voegde we een type 'Andere' aan toe, dat ook de uithuiszettingen uit een transitwoning, een onthaaltehuis, ... omvat.

We stelden deze typologie voor aan alle respondenten om na te gaan in welke mate alle uithuiszettingen, zoals ervaren door personen in een situatie van armoede of kwetsbaarheid, wel degelijk voorkwamen in de typologie.

De typologie omvat 5 types van uithuiszetting: bestuurlijke uithuiszetting, gerechtelijke uithuiszetting, onwettige uithuiszetting, uithuiszetting uit een instelling / transitwoning en beslag op onroerend goed.

Dit thematisch rapport handelt over de **uithuiszettingen in de brede betekenis in het Brussels Gewest** (zie infra). Hoewel het meestal en voornamelijk gaat om uithuiszettingen in het kader van de gerechtelijke procedure blijkt uit ons onderzoek dat er nog andere werkelijkheden bestaan op het vlak van de beroving van woning: onwettige uithuiszettingen, gebeurtenissen in het huishouden die leiden tot een uithuiszetting van een deel van de gezinsleden, de uithuiszetting van onderhuurders,

bestuurlijke uithuiszettingen uit transitwoningen voor thuislozen, gedwongen vertrekken, ...

Gelet op de Brusselse context moet het begrip "gedwongen vertrek" of "gedwongen verhuis" worden gebruikt. Het Observatiecentrum van de huurprijzen (2005) houdt in zijn analyses rekening met deze realiteit via het begrip "onvrijwillig vertrek" of "gedwongen vertrek"⁴⁰, dat de uithuiszettingen, oorzaken van onbewoonbaarheid, de bezetting van de woning door de eigenaar of zijn gezin, door de eigenaar uitgevoerde renovatiewerkzaamheden, enz. omvat. Van de personen die in een recent verleden (minder dan 3 jaar) hun intrek hebben genomen in het Brussels Gewest en van wie de vorige woning al binnen het Gewest lag, verliet niet minder dan 12 % de vorige woning in een kader dat wordt omschreven als gedwongen vertrek (Observatiecentrum van de huurprijzen, 2017).

We kunnen het begrip "**gedwongen verhuis**" meer bepaald gebruiken ter documentatie van deze gedwongen veranderingen van woning: "In de Angelsaksische literatuur verwijst *displacement of forced location* naar het woonparcours van kwetsbare personen die wegtrekken uit een wijk waar zich een fenomeen van gentrificatie voltrekt. De term "vervanging" wordt ook gebruikt ter aanduiding van het massale vertrek van achtergestelde sociale klassen ten gunste van een massale aankomst van welgestelde klassen (Kearns en Mason, 2013). We behouden de term

Tabel 3: Samenvattend overzicht van de types uithuiszetting in het Brussels Gewest

	Types d'expulsion d'un logement				
	Bestuurlijk	Gerechtelijk	Onwettig	Andere: Instelling / transitwoning	Beslag op onroerend goed
Welke overheid beslist?	Burgemeester of regering	Vrederechter of rechtbank van eerste aanleg	Verhuurder of eigenaar	De dienst, de eigenaar van de woning	Beslagrechter
Wie past de beslissing toe?	Gemeente	Gerechtsdeurwaarder	Onbekend	Deurwaarder of directie?	Gerechtsdeurwaarder en notaris
Betrokkenen?	Eigenaars, huurders, bewoners	Huurders, bewoners	Huurders, bewoners	Huurders	Eigenaars, bewoners
Moet het OCMW worden geïnformeerd?	Ja (indien initiatief van DGH) / Neen (indien initiatief van burgemeester)	Ja, ten dele	Neen	Neen	Neen
Moet een aanbod tot herhuisvesting worden geformuleerd?	Neen (enkel middelenverbintenis)	Neen	Neen	Neen	Neen
Wettelijke basis van de procedure?	Brusselse Huisvestingscode	Gerechtelijk Wetboek	Geen	Huishoudelijk reglement + Gerechtelijk Wetboek	Gerechtelijk Wetboek

Bron: IWEPS (2015) *Les expulsions domiciliaires en Wallonie*, p.6, aangepast voor dit rapport.

40 Het Observatiecentrum van de huurprijzen gebruikt in zijn jaarlijkse publicaties de termen "onvrijwillig vertrek" en "gedwongen vertrek", waarvan de uithuiszetting slechts een van de mogelijke scenario's is.

“gedwongen verhuis” voor **elk vertrek dat al dan niet rechtstreeks het gevolg is van een kennisgeving van uitzetting, stijging van de huurkosten, veranderingen als gevolg van de herwaardering van de centrumwijken, kortom alles wat meer algemeen verband houdt met het fenomeen van gentrificatie. Een gedwongen verhuis is onvrijwillig.** Ze doet zich voor wanneer de huurder in alle opzichten voldeed aan de voorwaarden van zijn huurovereenkomst. Ze leidt tot een verlies van controle van het huishouden over zijn situatie.” (Lessard & al., 2017, p. 15).

Los van de factoren die kunnen leiden tot een uithuiszetting komt een **gedwongen verhuis er voornamelijk door toedoen van de verhuurder. De gebeurtenis geeft vorm aan de positie van onderworpenheid van de huurder ten opzichte van de verhuurder.** Het gedwongen karakter van deze gebeurtenis omvat een **grote verscheidenheid aan situaties** die betrekking hebben op privé-, openbare en “gesocialiseerde” woningen maar ook op transitwoningen/tijdelijke woningen die worden beheerd door verenigingen, sociale diensten of diensten voor preventie of jeugdbijstand ...

De potentiële **gevolgen** van een gedwongen verhuis voor het huishouden dat er het slachtoffer van is, zijn bijzonder ingrijpend en kunnen een weerslag hebben op de gezondheid van de betrokkenen of op de kinderen, bijvoorbeeld op hun schoolparcours (Goyer, 2017).

2.2. COMPLEXITEIT VAN DE UITHUISZETTINGSPROCEDURE EN ONDUIDELIJKHEDEN BIJ GESPECIALISEERDE INTERVENIËNTEN EN UITHUISGEZETTE PERSONEN

Tabel 3 stelt de verschillende types van uithuiszetting voor die we in het kader van dit rapport hebben onderzocht; de tabel werd ter bespreking overgelegd aan al onze respondenten en hun reacties waren zeer uiteenlopend.

BEGRIIP VAN DE VORMEN VAN UITHUISZETTING DOOR DE PERSONEN DIE WORDEN GECONFRONTEERD MET EEN RISICO VAN UITHUISZETTING, EEN GEDWONGEN VERTREK OF EEN EFFECTIEVE UITHUISZETTING

Personen die een procedure van uithuiszetting hebben meegemaakt, waren slechts **zelden in staat het type procedure waarvan ze het voorwerp waren, te identificeren.**

Dit valt onder meer te verklaren door de **complexiteit van de wetgeving** en de **gebrekkige kennis hiervan alsook van de procedure.** Zo wisten sommige personen niet dat een dergelijke procedure bestond, tot ze er zelf mee

te maken kregen. Op basis van geruchten, van wetgeving die van toepassing is in andere landen (bv. winterstop) of voor andere types van woningen (bv. specifieke kenmerken van sociale woningen) of gewoonweg van foute informatie waren heel wat personen verbaasd over de realiteit van de uithuiszetting op het ogenblik waarop daartoe effectief werd overgegaan.

Meer nog, **vaak wordt er niet deelgenomen aan de procedure** (zie de delen V-VI), wat niet bevorderlijk is voor een goed begrip van alle wettelijke aspecten. Verschillende elementen bieden een verklaring voor deze niet-deelname: het niet ontvangen van de documenten van de procedure voor een deel van de personen die worden bedreigd met wettelijke uithuiszetting, het **gebrek aan begrip van die officiële documenten** die mensen ontvangen **of van de kwesties verbonden aan de (niet-)deelname aan de procedure** (zie deel V).

Zo blijft het na afloop van een dergelijke ervaring voor heel wat mensen moeilijk om de klachten van de eigenaar ten opzichte van hen (in het kader van soms zeer informele uitwisselingen) te onderscheiden van de motieven die effectief worden aangevoerd in het kader van de gerechtelijke procedure. We zullen hierna zien dat die klachten en motieven niet altijd dezelfde zijn. Voor personen die niet beschikten over de informatie betreffende de tegen hen ingestelde procedure, is het moeilijk om te antwoorden op het tweede punt met betrekking tot de procedure.

Daarbij komt nog, tot slot, de specifieke situatie van de **personen die zo slecht zijn geïnformeerd en hierdoor slachtoffer worden** van een onwettige uithuiszetting, zonder dat ze dit werkelijk beseffen.

Gelet op de complexiteit van de procedure, lijkt het **samenvattend** een illusie om van personen die een uithuiszetting hebben meegemaakt te verwachten dat ze het type uithuiszetting waarvan ze het voorwerp waren en het niveau van diens wettelijkheid kunnen identificeren, wanneer de meeste personen zelfs hun rechten en plichten ter zake niet kennen, zelfs niet na afloop van een dergelijke ervaring.

BEGRIIP VAN HET FENOMEEN VAN DE UITHUISZETTINGEN DOOR DE INTERVENIËNTEN OP HET TERREIN

Bij de interveniënten, ongeacht of ze een algemene rol vervullen of rechtstreeks betrokken zijn bij de procedure van uithuiszetting (hulp of uitvoering van de beslissing), stellen we vast dat **niet iedereen zich bewust is van de diversiteit van de verschillende scenario's, ook al gaat het voor sommigen om types van uithuiszetting die ze behandelen in het kader van hun dagelijkse activiteiten.**

Zo bestaat er **verwarring** met betrekking tot categorieën van uithuiszettingen die worden geïdentificeerd als niet behorend tot een bepaald type, ook al is dat wel het geval. Dit geldt voor de **uithuiszettingen van personen zonder papieren** in het kader van een bewoning zonder recht of titel. Wanneer een uithuiszetting verloopt volgens een wettelijke procedure, gaat het om een gerechtelijke uithuiszetting; in het omgekeerde geval gaat het om een onwettige uithuiszetting. De verwarring is hier waarschijnlijk het gevolg van de opeenstapeling van de woonproblematiek en de verblijfsstatus in België. Bij een uithuiszetting wordt aan personen zonder verblijfsvergunning immers niet alleen hun woning ontnomen, ze worden daarnaast ook aangehouden door de politie als ze ter plaatse zijn.

Een andere verklaring voor de gebrekkige kennis van de professionele betrokkenen betreffende de verschillende types van uithuiszetting ligt in het **gebrek aan informatie die ze hebben omtrent de behandelde gevallen**. Zo worden politieagenten bijvoorbeeld in principe niet geïnformeerd over de redenen van de uithuiszettingen waarbij ze optreden. Alleen de deurwaarders beheersen de hele procedure en beschikken over de informatie betreffende de types van wettelijke uithuiszettingen. **Bij sommige actoren lijkt de verwarring echter te wijten aan het feit dat ze onvoldoende op de hoogte zijn van de bijzonder ingewikkelde wetgeving omtrent uithuiszettingen**.

Over het algemeen is de uithuiszetting een **moeilijk begrijpbare en uiterst ingewikkelde procedure, gelet op haar modaliteiten van officiële mededeling** (brieven, taal, formaliteiten, communicatiemiddelen tegenover de uitgezette persoon ...), haar **fasen** (duidelijkheid over de tijdsaspecten, de termijnen voorafgaand aan de uitvoering en het begin en einde van de procedure), haar **praktische modaliteiten** (begrip van de fasen, de formaliteiten, de concrete en materiële gevolgen) en de **middelen en het beroep ter beschikking van de huurder** (gespecialiseerde hulp vinden, beroep doen op een advocaat, aanwezig zijn op de zitting, een andere woning vinden, ...).

Van de vormen van uithuiszetting die in de tabel zijn opgenomen, **is de gerechtelijke uithuiszetting het type waarmee de actoren veruit het vaakst te maken krijgen**. Bijna ieder van hen wordt hiermee geconfronteerd in hun beroepsactiviteiten. Dit valt samen met de kwantitatieve gegevens die we konden analyseren in het kader van dit rapport en die dit type bovenaan de lijst plaatsen (zie deel IV). De gerechtelijke uithuiszetting is ook het type dat het meest werd besproken door onze respondenten, onder andere, gelet op de grote verscheidenheid van situaties die hieronder vallen: de uithuiszetting in het kader van een private huurovereenkomst, de uithuiszetting uit een sociale woning en de uithuiszetting omwille van bewoning zonder recht of titel.

De **bestuurlijke uithuiszetting** komt dan weer minder vaak voor. Enerzijds worden er zelden besluiten van onbewoonbaarheid uitgevaardigd ten aanzien van de vele situaties die dat nochtans zouden rechtvaardigen. Anderzijds zouden dergelijke besluiten, indien ze toch worden uitgesproken, in de werkelijkheid slechts zeer uitzonderlijk leiden tot een effectieve uithuiszetting. Dit beperkt aantal bestuurlijke uithuiszettingen, in vergelijking met het aantal wel degelijk onbewoonbare Brusselse woningen, is een bewijs van de **onderbenutting van deze maatregel door de overheid, gelet op de nadelige gevolgen voor de uitgezette personen** (zie de delen IV en V).

Vervolgens zijn er de onwettige uithuiszettingen, op de voet gevolgd door de uitzettingen uit een onthaalhuis of transitwoning. Hoewel de personen die het slachtoffer zijn van deze types uithuiszettingen niet volkomen identiek zijn, hebben ze met elkaar gemeen dat ze bijzonder kwetsbaar zijn en dat de hulpverleners hen gewoonlijk ontmoeten wanneer ze in een situatie van hoge nood verkeren (zie deel VII). De oplossingen die ter hun beschikking staan en het wantrouwen dat ze soms ook voelen ten opzichte van maatschappelijk werkers, zijn niet bevorderlijk voor een vlot verloop van de ontmoeting (zie deel VIII). In beide gevallen zijn het echter voornamelijk deze hulpverleners, uit de sectoren van de opvang van thuislozen en van de nood- of transitopvang, die hen begeleiden en bijgevolg het best vertrouwd zijn met de problematiek van onwettige uithuiszettingen. Daar het onmogelijk blijkt dit laatste type uithuiszettingen te kwantificeren, laat alleen hun kijk en die van personen die er het slachtoffer van waren ons toe een beter inzicht te verwerven in deze bredere maar onzichtbare dimensie van het fenomeen van uithuiszettingen.

Het **beslag op onroerend goed**, als gevolg van het niet aflossen van schulden (hypothecaire of andere lening) (van der Plancke en Bernard, 2019b, p. 4), **vormt een minderheidsfenomeen in de realiteit van de ontmoette professionele betrokkenen**. De geïnterviewde actoren van de gerechtelijke wereld beschouwen het beslag op onroerend goed niet als een vorm van uithuiszetting. Aangezien de beslagrechter enkel een mandaat heeft ter controle van de beslaglegging, vaardigt hij geen uitvoerbare titel van een uithuiszetting uit. Bovendien wijzen we erop dat, daar het huidige rapport problematiek beschrijft van personen die in armoede verkeren, de situaties van de huurders in grote mate en vaker werden gerapporteerd door actoren die gespecialiseerd zijn in de bijstand aan personen en de hulpverlening op het vlak van huisvesting. Het beslag op onroerend goed werd slechts terzijde vermeld en blijkt vooral betrekking te hebben op eigenaars die uit hun huis worden gezet (in sommige gevallen alleenstaande bejaarden in een situatie van fysieke of geestelijke afhankelijkheid, zelfstandigen, ...) of wier goed wordt verkocht als gevolg van betalingsproblemen, vooral wat betreft de hypothecaire lening. Een specifieke studie aan deze kwestie gewijden kan interessant zijn.

Uithuiszettingen uit een transitwoning doen zich voor in het kader van gerechtelijke uithuiszettingen of worden in de typologie gecategoriseerd als “andere”. Uithuiszettingen uit een transitwoning of een opvangstructuur vinden soms plaats buiten het rechtskader, overeenkomstig de voorwaarden van het reglement van de dienst voor noodopvang, het onthaaltehuis, de dienst die de transitwoning beheert, ... (zie deel VIII sectie 1.3).

Buiten de typologie werden meerdere situaties vermeld: die van de scheidingen binnen een koppel of een huishouden, van de thuislozen en van de ex-gedetineerden.

- In het geval van een **echtscheiding of scheiding van een huishouden** vindt de uithuiszetting plaats binnen de huiselijke sfeer (privacy). Dit type uithuiszetting is nauwelijks of niet kwantificeerbaar en omvat zeer uiteenlopende situaties waarbij (vooral) vrouwen of mannen, of jongeren, uit hun woning worden gezet of gedwongen om te vertrekken door het/een andere lid van het huishouden.
- Voor **thuislozen** vindt de beschreven uithuiszetting plaats in het kader van de openbare ruimte: een thuisloze wordt uit een openbare of half openbare ruimte gezet of verwijderd. Deze situatie is typisch voor de keuze inzake hiërarchisering van de rechten die de overheden maken. Aan personen die thuisloos zijn het verbod opleggen om openbare of half openbare ruimte te bezetten, getuigt van de voorrang die in onze samenleving wordt gegeven aan de pijlers “veiligheid” (veiligheidsgevoel) en “economie” (ellende op plaatsen die voor consumptie zijn bestemd aan het oog onttrekken) op de fundamentele rechten van de personen om over onderdak te beschikken of een openbare ruimte in te nemen. Deze keuze van hiërarchisering wordt onder de aandacht gebracht en uitdrukkelijk betwist door de ontmoette professionele betrokkenen.
- In het geval van **ex-gedetineerden** vindt de uithuiszetting of verwijdering plaats in de gevangeniscontext. Het gaat om personen die een gevangenisstraf hebben uitgezeten en zich voorbereiden op hun vrijlating, maar uiteindelijk op straat belanden omdat ze geen onderdak vinden na hun detentie. De vrijlating, die leidt tot een herwonnen vrijheid, gaat voor de betrokkene echter vaak gepaard met een verlies van recht op een woning, zonder dat hij of zij de mogelijkheid geniet om (via de nodige hulp) toegang te hebben tot een woning.

Hoewel dergelijke situaties niet binnen het kader van de uithuiszettingen vallen, behoren ze allen, zonder uitzondering, toch tot de algemenere discussie over de effectiviteit van het recht op huisvesting voor burgers.

Tot slot bracht een van de interveniënten die we hebben ontmoet ook de specifieke kwestie ter sprake van **bejaarden** die worden gedwongen een rusthuis te

verlaten, bijvoorbeeld wegens een niet-betaling van de verblijfskosten of het niet navolgen van het huishoudelijk reglement. Een dergelijke situatie is echter niet opgedoken in de verhalen die we via ons terreinonderzoek hebben verzameld.

DEEL IV

POGING TOT KWANTIFICERING VAN HET UITHUISZETTINGSFENOMEEN

1. INLEIDING

Er bestaan volgens de regels drie soorten uithuiszettingen: gerechtelijke, administratieve en illegale/informele uithuiszettingen. We kunnen de problematiek van uithuiszettingen aan de hand van verschillende soorten gegevens bestuderen. Illegale/informele uitzettingen zijn, per definitie, praktisch onmogelijk te kwantificeren.

Binnen de **gerechtelijke uitzettingen** (die het grootste deel van de "legale" uitzettingen uitmaken) moeten we verschillende soorten gegevens onderscheiden, naar gelang de fase van de uitzettingsprocedure:

- de verzoeken tot uitzetting bij het gerecht (verzoekschrift, dagvaarding)
- de vonnissen tot uitzetting
- de georganiseerde uitzettingen (de huurder ontvangt een bericht van de deurwaarder met de datum van de uitzetting)
- de effectieve uitzettingen (de uitzetting gebeurt effectief, al dan niet in het bijzijn van de huurder)

Niet alle uitzettingsprocedures leiden sowieso tot een effectieve uitzetting van het huishouden. Elke stap van de uitzettingsprocedure moet evenwel vanuit zowel een kwalitatief als kwantitatief standpunt bestudeerd worden. Elk van die stappen is namelijk een mogelijk gevolg van een preciaire situatie en tegelijkertijd de oorzaak van een nog moeilijker situatie en van het ontstaan van angst of zelfs een trauma bij de betrokkenen. We moeten ook benadrukken dat, volgens de getuigenissen, **naargelang**

de stappen van de uitzettingsprocedure vorderen, mensen een steeds precairder profiel hebben.

Administratieve uitzettingen verwijzen naar uitzettingen als gevolg van een arrest van onbewoonbaarheid of ongezondheid. Het initiatief voor dat arrest kan van de gemeente of van de DGHI komen. In beide gevallen moet de gemeentelijke overheid het arrest van onbewoonbaarheid uitspreken. Administratieve uitzettingen als gevolg van een arrest van onbewoonbaarheid zijn uitzonderlijk in het Brussels Gewest (cf. hierna).

Om het aantal uitzettingen in het Brussels Gewest te kunnen schatten, hebben we geprobeerd **meerdere gegevensbronnen** te onderzoeken door navraag te doen bij verschillende betrokken actoren (Figuur 8). **Theoretisch gezien zouden drie basisactoren over gegevens kunnen beschikken** omtrent uithuiszettingen (buiten de illegale/informele uithuiszettingen), op voorwaarde dat ze deze met een adequaat statistisch systeem verzamelen:

- het **Vrederecht** via de FOD Justitie (voor verzoeken en vonnissen tot uitzetting)
- de **gerechtshuurwaarders** (voor georganiseerde en effectieve uitzettingen) via de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders of de Kamer van het arrondissement Brussel
- de **gemeentes** (voor administratieve uitzettingen) via, bijvoorbeeld, Brulocalis.

Bij gerechtelijke uitzettingen vermindert het aantal betrokken personen bij elke stap logischerwijs (akkoord tussen eigenaar en huurder, vertrek van de huurder...), zie daarvoor het kader met het voorbeeld van Sint-

Gerechtelijke uitzettingen: het voorbeeld van Sint-Gillis

We nemen **het voorbeeld van Sint-Gillis**, een kleine gemeente met iets meer dan 19.000 huurhuishoudens⁴¹: In 2016 werden er 354 verzoeken tot uitzetting (verzoekschriften of dagvaardingen) behandeld, wat neerkomt op een gemiddelde van bijna dertig verzoeken per maand. De reden voor 90 % van die verzoekschriften en dagvaardingen bij het Vrederecht was achterstallige huur (waarvan 10 % in combinatie met gedragsproblemen). Van die verzoeken tot uitzetting werden er zeventig (een vijfde) georganiseerd (betekening van het vonnis met "bevel tot betaling en vertrek"⁴² en een kennisgeving van uitzetting van een deurwaarder of een politiedienst). Dat komt overeen met een gemiddelde van bijna zes georganiseerde uitzettingen per maand, voor de gemeente Sint-Gillis alleen al. Onder de zeventig georganiseerde uitzettingen werden twintig geannuleerd of uitgesteld⁴³. Vijftig uitzettingen vonden dus effectief plaats in 2016 in Sint-Gillis, ongeveer vier per maand.

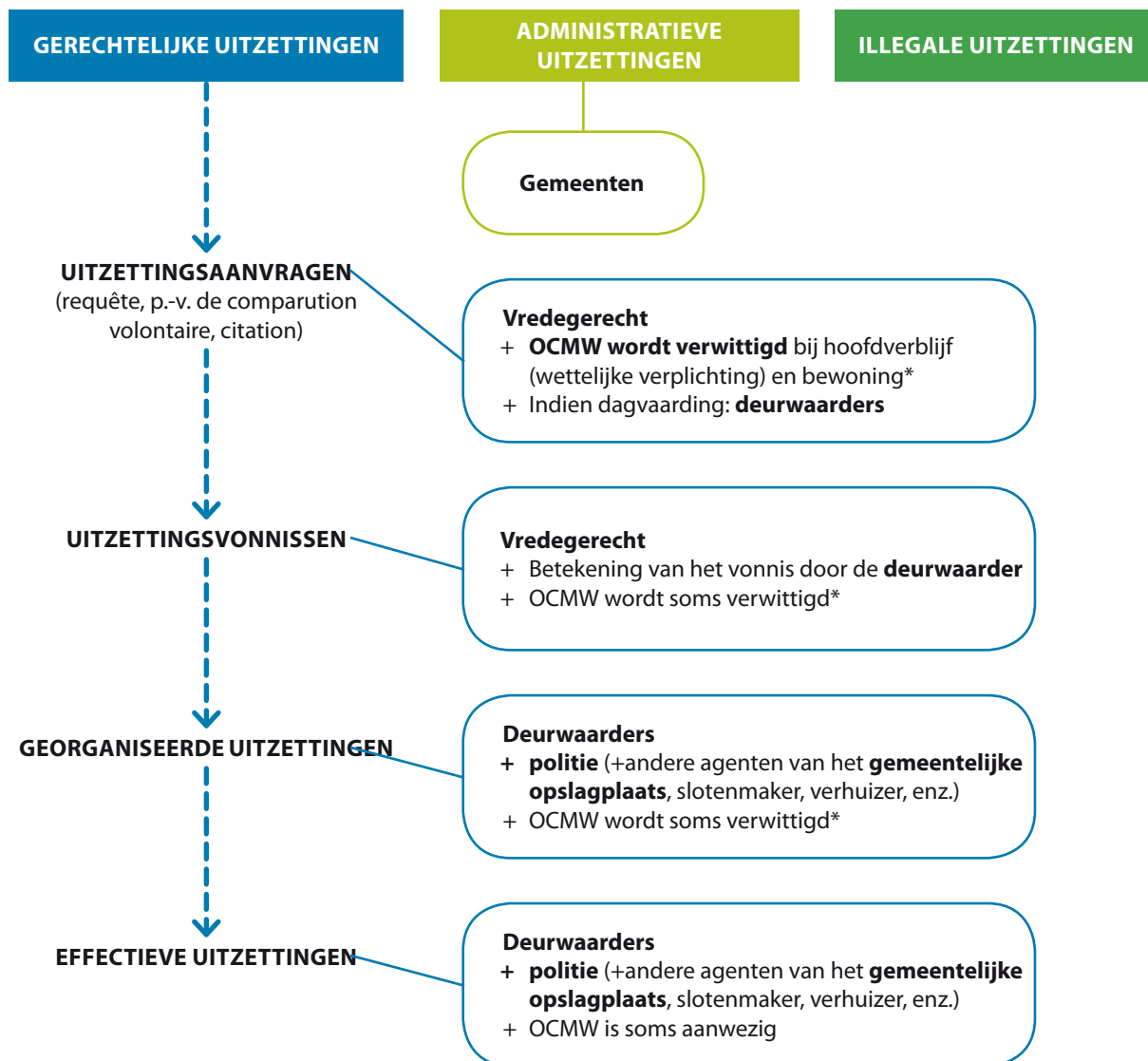
Bron: Dienst Begeleid wonen, OCMW van Sint-Gillis

41 Bron: OCMW, CENSUS 2011, BISA; berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel.

42 Taalgebruik van de officiële juridische documenten.

43 De uitzettingsgraad in Sint-Gillis is in vergelijking met het rapport van de voorgaande jaren gedaald, enerzijds door de verandering van vrederechter maar anderzijds ook door de Dienst Begeleid Wonen van het OCMW die, voor de uitzetting, tussenkomen en onderhandelt met de eigenaar.

Figuur 8: Types uitzetting, stappen en betrokken actoren



*Zie Van der Plancke en Bernard, 2019a voor meer informatie

Nota: de **burgerlijke rechtbank van eerste aanleg** is betrokken wanneer **beroep** tegen de beslissing van de vrederechter wordt aangetekend, op voorwaarde dat het geschil over een bepaald minimumbedrag gaat

Gillis. Zoals het schema hierboven aangeeft, **worden** daarnaast ook andere actoren **verwittigd**. **Bij een procedure voor gerechtelijke uitzetting komen bijvoorbeeld het OCMW, de politie en de diensten van de gemeentelijke opslag ook tussen.** In het kader van de gegevensverzameling (cf. hoofdstuk 2, hierna) contacteerden we ook deze actoren: enerzijds om lacunes in gegevens van de basisactoren op te vullen, anderzijds om verschillende bronnen met elkaar te vergelijken. Ook verzamelden we specifieke gegevens voor het sociale woningbestand en het woningbestand van de Sociale Verhuurkantoren (SVK's).

In dit deel beschrijven we:

- het **probleem van het gebrek aan officiële statistieken** omtrent de problematiek van uitzettingen en de ondernomen stappen om toch enkele cijfers te kunnen verzamelen bij de betrokken actoren,
- **de analyse van de verzamelde cijfers**, met hun limieten, om een idee te krijgen van de benaderende grootteorde van het fenomeen van uitzettingen in het Brussels Gewest.

2. **HET GEBREK AAN OFFICIËLE STATISTIEKEN OVER DE PROBLEMATIEK VAN UITZETTINGEN EN DE MOEILIKHEDEN OM DE LACUNES OP TE VULLEN**

Het is bijzonder moeilijk om cijfers te verkrijgen over het aantal mensen die met een uithuiszettingsprocedure te maken hebben, aangezien **er geen centrale databank met systematische, volledige en gevalideerde gegevens over het fenomeen bestaat**. Verschillende parlementaire vragen geven hieromtrent ook blijk – een constante over de tijd – van een gebrek aan cijfers over deze problematiek⁴⁴.

Om die tekortkoming op te vangen en om toch te proberen bepaalde gegevens te verkrijgen, werd in het kader van het onderzoek (zie tabel 4 hierna) een beroep gedaan op vele instellingen, zoals dat voor Wallonië werd gedaan door het IWEPS (2015).

Ondanks de goede wil van de gecontacteerde diensten bleek deze gegevensverzameling bijzonder lastig: **de gegevens zijn dikwijls niet volledig en niet altijd ingevoerd. Bovendien kunnen de gehanteerde werkwijze en definitie bij elke dienst verschillen**. Door het gebrek aan centralisatie bevinden er zich enkele **tegenstrijdigheden** in de cijfers van de verschillende diensten. Wat betreft het aantal effectieve uitzettingen, bijvoorbeeld, zijn de cijfers van de politie, die van de OCMW-medewerkers (die nochtans meestal van de politie komen), die van de gemeenten en die van de deurwaarders zelden gelijk. **Dit toont aan hoe moeilijk het is om over betrouwbare cijfers te beschikken wanneer er geen officiële statistieken worden bijgehouden** (waarbij keuzes zouden moeten worden gemaakt inzake

categorisatie, verzamelmethode en centralisatie) over de problematiek van uitzettingen.

In dit rapport **zijn enkel de gegevens opgenomen die het meest volledig leken**. Ze leveren een benaderende grootteorde die een idee geeft van de omvang van het fenomeen, zonder daarbij exact te willen zijn.

Voor de **verzoeken tot gerechtelijke uitzetting** waren er nog geen gegevens van het vredegerecht beschikbaar op het moment dat dit rapport werd geschreven. Hierdoor moesten we deze via “betrokken” actoren verkrijgen, voornamelijk de negentien OCMW’s, die echter zelf ook niet over gecentraliseerde gegevens beschikken. Door de praktische verschillen en het gebrek aan systematische gegevensinvoer moeten we de gegevens heel voorzichtig interpreteren. Ook wat betreft de **effectieve uitzettingen** stuurden de deurwaarders hun meest bruikbare gegevens door, maar ook zij beschikken niet over een databank voor statistische doeleinden. Ten slotte, wat betreft de **administratieve uitzettingen**, beschikken ook de gemeentes niet over een gecentraliseerd register met de betrokken gegevens.

Het gebrek aan officiële statistieken draagt bij tot **de onzichtbaarheid van het fenomeen rond uitzettingen**, dat nochtans zware gevolgen heeft voor wie ermee geconfronteerd wordt.

⁴⁴ De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag nr. 5-3995 van Guido De Padt (Open Vld) van 28 december 2011; De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag nr. 5- van Bert Anciaux (sp.a) van 20 september 2012; De Kamer van volksvertegenwoordigers - Schriftelijke vraag en antwoord nr. 83-18, 18/11/2011; De Belgische Senaat - Schriftelijke vraag nr. 5-9155 van Bart de Nijn (N-VA) van 27 mei 2013, ...

Tabel 4: Gecontacteerde organisaties en beschikbare gegevens over uitzettingen in het Brussels Gewest, gegevensverzameling uitgevoerd in het jaar 2018

Gecontacteerde organisaties	Staat van de uitgevoerde gegevensverzameling en de beschikbaarheid van de gegevens	Type antwoorden
GERECHTELIJKE UITZETTINGEN		
FOD Justitie (steundienst van het college van de hoven en rechtbanken)	Gegevens nog niet beschikbaar	Het ministerie van Justitie is, via de steundienst van het College van Hoven en Rechtbanken, bevoegd om de statistieken van de Hoven en Rechtbanken te verzamelen. Een uniform coderingsproject ("Kit National"), dat werd ontworpen door het ministerie, wordt momenteel in het vrederecht ingevoerd, maar de gegevens waren op het moment dat dit rapport geschreven werd, nog niet beschikbaar. Een statistisch project voor de rechtbanken van eerste aanleg (beroep bij een vrederecht in een uitzettingszaak) wordt momenteel ontwikkeld.
Kantons Vrederecht	Gegevens nog niet beschikbaar	Moeilijk om bij de bron van de gegevens van het vrederecht te komen. Bij de FOD Justitie wordt steeds meer gecentraliseerd (cf. hierboven).
Kamer van arbitrage en bemiddeling	Gegevens onbestaand	Vzw ⁴⁵ die geen statistieken over haar dossiers opmaakt.
Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders	Gegevens onbestaand	De Nationale Kamer beschikt niet over betrouwbare gegevens betreffende uitzettingen: de ingevoerde gegevens over het onderwerp zijn nooit op nationaal niveau onderzocht, en worden ook niet gecentraliseerd in een ad hoc-geautomatiseerde database, zoals het geval is bij het Centraal Bestand van Berichten (CBB) van beslag, delegatie, overdracht en collectieve schuldenregeling. Uitzettingen komen niet in de CBB-database voor; het doel ervan is om gegevens over het vermogen te beschikken, om zo de graad van solvabiliteit van mensen te kennen, en om een te grote schuldenlast tegen te gaan.
Kamer van Gerechtsdeurwaarders, arrondissement Brussel	Gegevens verzameld, relatief gestructureerd	De Kamer van Gerechtsdeurwaarders, arrondissement Brussel heeft ons enkele cijfers doorgegeven. De Kamer houdt geen statistisch register bij, maar beschikt over gegevens omdat deurwaarders haar in principe inlichten over geplande uitzettingen. Zo worden voor eenzelfde uitzetting niet meerdere deurwaarders opgeroepen. Het aantal effectieve uitzettingen in de Brusselse gemeenten werd voor 2016 en 2017 doorgegeven. De gegevens bevatten waardevolle informatie, maar moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Exhaustiviteit is niet gegarandeerd aangezien Deurwaarders niet verplicht zijn de Kamer in te lichten.
Een deurwaardersstudie, als voorbeeld	Gegevens verzameld, relatief gestructureerd	Gedetailleerde gegevens uit een deurwaardersstudie (waarvan er ongeveer een dertigtal in het Brussels Gewest zijn) over het aantal georganiseerde en effectieve uitzettingen.
OCMW (19)	Gegevens verzameld, maar weinig gestructureerd	De negentien OCMW's hebben gereageerd op de oproep en zestien onder hen hebben gegevens over verzoeken tot uitzetting doorgegeven (begonnen gerechtelijke procedures). Meer specifiek vroegen we voor hoeveel mensen een bericht naar het OCMW, dat bevoegd was bij een gerechtelijke uitzettingsprocedure, gestuurd werd (voor ten minste de twee laatste jaren, 2016-2017). Enkele OCMW's stuurden ook gegevens over het aantal georganiseerde en effectieve uitzettingen door, die ze van de politie of de gemeente krijgen. Twee gemeenten centraliseren hun gegevens over verzoeken tot uitzetting niet, en één gemeente heeft ons een aantal doorgegeven dat niet dat van verzoeken tot uitzetting maar van effectieve uitzettingen lijkt te zijn. Opnieuw moeten we deze gegevens heel voorzichtig interpreteren (dikwijls handmatige telling, definities die soms verschillen naargelang het OCMW ...).

45 De Kamer van arbitrage en bemiddeling werkt met een extra-gerechtelijke en geprivatiseerde regeling van conflicten.

46 Zoals wettelijk voorzien in het kader van de "Wet op de humanisering van de uithuiszettingen".

Gecontacteerde organisaties	Staat van de uitgevoerde gegevensverzameling en de beschikbaarheid van de gegevens	Type antwoorden
Gemeenten (19)	Gegevens deels verzameld, maar weinig gestructureerd	Een oproep werd gelanceerd aan de gemeenten om twee cijfers te verkrijgen: het aantal (effectieve) gerechtelijke uitzettingen in de aanwezigheid van een gemeentelijke medewerker en het aantal keren dat meubilair werd opgeslagen. Vijf van de negentien gemeenten reageerden, maar wegens een gebrekkige structuur en hoge heterogeniteit werden deze gegevens niet opgenomen.
Politie (6 zones)	Gegevens verzameld, maar weinig gestructureerd, niet opgenomen in dit rapport.	Voor vijf van de zes zones kregen we gegevens over het aantal georganiseerde en/of effectieve uitzettingen. Het bleek echter heel moeilijk om deze juist te interpreteren. Enkele zones konden georganiseerde van effectieve uitzettingen onderscheiden, anderen deden dat niet. Vaak konden we geen nauwkeurige definities over de doorgestuurde gegevens verkrijgen. Ten slotte komen de gegevens voort uit een, dikwijls handmatige, telling, wat onvermijdelijk onnauwkeurigheden met zich meebrengt. De verzamelde gegevens zijn bijgevolg niet in dit rapport opgenomen.
Zoom op een deel van het sociale woningpark⁴⁷		
Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij - BGHM (sociale huisvestingen)	Gegevens verzameld, gestructureerd	Gegevens over het aantal berichten tot uitzetting en effectieve uitzettingen in het sociale woningbestand werden bezorgd.
Woningfonds	Bestaande gegevens, maar niet gebruikt in dit rapport	De gegevens (over een beperkt woningbestand) zijn beschikbaar in de jaarlijkse activiteitenverslagen van het Fonds.
FEDSVK (Federatie van de Sociale Verhuurkantoren - SVK's)	Gegevens deels verzameld	De Federatie van de SVK's heeft op vraag van het Observatorium een rondvraag gedaan bij haar leden. We kregen gegevens over het aantal vonnissen tot uitzetting en het aantal effectieve uitzettingen voor ongeveer de helft van het woningbestand van de SVK's.
ADMINISTRATIEVE UITZETTINGEN		
Gemeenten (19)	Gegevens deels verzameld, maar weinig gestructureerd	We vroegen aan de 19 gemeenten gegevens met betrekking tot het aantal arresten van onbewoonbaarheid, arresten tot uitvoering van een beslissing van de DGHI, aanbiedingen tot herhuisvesting en uiteindelijk administratieve uitzettingen. Zes gemeenten bezorgden ons gedeeltelijke gegevens, naargelang hun beschikbaarheid. Enkel eerder kwalitatieve vaststellingen worden in dit rapport opgenomen.
Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI)	Gestructureerde gegevens over klachten en beslissingen (niet over uitzettingen)	De DGHI heeft ons gegevens per gemeente kunnen doorsturen over het aantal klachten voor onbewoonbaarheid, ingebrekestellingen en woningen die niet verhuurd mogen worden. De DGHI is niet bevoegd om arresten van onbewoonbaarheid uit te spreken, en ook niet om over een uitzetting te beslissen, en beschikt bijgevolg niet over die gegevens.

⁴⁷ We merken op dat de uitzettingen uit gemeentelijke woningen en OCMW-woningen hier niet specifiek onderzocht werden.

3. GERECHTELIJKE UITZETTINGEN

3.1. GERECHTELIJKE UITZETTINGEN VOOR HET HELE WONINGBESTAND (PRIVAAT EN OPENBAAR)

Gerechtelijke uitzettingen worden niet (uniform) geteld of gecentraliseerd door een bepaalde actor die betrokken is bij het proces (cf. hierboven). Of een gerechtelijke uitzetting nu al dan niet aangevraagd wordt en of ze al dan niet tot een effectieve uitzetting leidt, bemoeilijken de verschillende stappen van de procedure en de specifieke rollen van elke actor in ieder geval de mogelijkheden om het fenomeen te kwantificeren, aangezien er geen officiële statistieken van opgemaakt worden.

VERZOEKEN EN VONNISSEN TOT UITZETTING

Bij gebrek aan beschikbare cijfers bij het ministerie van Justitie heeft het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn de OCMW's gecontacteerd. **Het OCMW wordt immers geïnformeerd over verzoeken tot uitzetting** (wettelijke verplichting bij een hoofdverblijf en bij bewoning zonder recht of titel)⁴⁸. We stuurden de 19 OCMW's van het Gewest dus een vragenlijst na te gaan voor hoeveel mensen ze (schriftelijk) op de hoogte waren gebracht van een gerechtelijke uitzettingsprocedure.

Aangezien we de evolutie van het fenomeen in de tijd wilden onderzoeken, vroegen we naar gegevens over de laatste vijf jaar. Van de **16 Brusselse OCMW's die ons gegevens konden bezorgen**, hebben sommige dat voor de laatste vijf jaar gedaan, andere voor de laatste twee.

Deze gegevens moeten heel voorzichtig worden geïnterpreteerd en als indicatief worden beschouwd om de volgende redenen:

- **De gegevens die bij de OCMW's werden verzameld, tonen het aantal uitzettingsprocedures die door justitie aan hen zijn doorgegeven (door de griffie of gerechtsdeurwaarder) en zijn dus geen gegevens "van bij de bron".** We contacteerden de OCMW's voor kwantitatieve gegevens, omdat die op het moment van het schrijven van dit rapport niet beschikbaar waren bij de FOD Justitie (cf. hierboven). Behalve wanneer de betrokken persoon hierover bezwaar

heeft, **moet het OCMW in principe ingelicht worden over de verzoeken tot gerechtelijke uitzetting bij een hoofdverblijf en bij een bewoning zonder recht of titel**⁴⁹. Het OCMW moet daarentegen niet op de hoogte worden gebracht van een verzoek tot uitzetting bij een studentencontract of een contract van gemeen recht (maar in dat geval wordt het OCMW ingelicht bij een uitspraak en bij effectieve uitzettingen), van een eenzijdig verzoek of in het geval van een verzoenings-, bemiddelings-, of arbitrageprocedure (van der Plancke et Bernard, 2018b). Hierdoor, en door een eventueel bezwaar van de betrokken personen (alhoewel dat waarschijnlijk zelden voorkomt), kunnen de via het OCMW verzamelde cijfers het totale aantal uitzettingsprocedures bij justitie onderschatten. Daarnaast kunnen er ook berichten verloren gaan, en daardoor niet geregistreerd worden.

- **De 19 OCMW's coderen of registreren de verzoeken tot uitzetting niet allemaal op dezelfde manier.** Sommige OCMW's gaven het aantal berichten (verzoeken tot uitzetting) dat ze van justitie hebben gekregen door, zonder te kunnen zeggen welke over dezelfde personen gingen. In dit geval kunnen er zich enkele dubbele tellingen voordoen (berichten na een verzoek en na een vonnis, bijvoorbeeld). Andere OCMW's gaven het aantal berichten door die ze hadden gestuurd naar huurders die in een uitzettingsprocedure zaten. Dit kan ook soms tot dubbele tellingen leiden, of langs de andere kant tot een onderschatting, indien niet naar iedereen zo'n bericht verstuurd werd. Ten slotte konden andere OCMW's ons het exact aantal mensen doorgeven die betrokken waren bij een uitzettingsprocedure.

Er zijn verschillende tellingsmethodes: handmatige telling, met of zonder gegevensinvoer of telling via e-mailsoftware (coding van de binnenkomende en uitgaande mails van een specifieke software). Afhankelijk van het OCMW werd de vragenlijst ingevuld door ofwel de algemene sociale dienst, ofwel door de cel huisvesting, indien ze hierover beschikken (niet alle OCMW's hebben er een), ofwel door de dienst schuldbemiddeling.

We merken op dat twee OCMW's ons geen aantallen konden doorgeven, aangezien de ontvangen berichten direct doorgestuurd worden naar de maatschappelijk werkers die met de betrokken personen in contact staan. Bij die twee OCMW's is er dus geen centralisatie van de gegevens over uitzettingsprocedures.

- **Het gaat om antwoorden op een geschreven vragenlijst, de interpretatie van de verzamelde gegevens kon achteraf niet worden gecontroleerd.**

⁴⁸ Soms worden OCMW's ook ingelicht bij een vonnis, maar dit is niet wettelijk verplicht (bij een hoofdverblijf en bewoning zonder recht of titel) en gebeurt dus zeker niet systematisch. Volgens sommige getuigenissen heeft het lagere aantal griffies bij het vredegerecht tot gevolg dat minder vonnissen naar de OCMW's worden doorgestuurd.

⁴⁹ De wet stelt immers dat het OCMW tenminste de huurder informeert over de mogelijkheid om aan het begin van de procedure hulp te krijgen.

Tabel 5: Aantal betrokken personen of ontvangen/verstuurde berichten per OCMW en per jaar in het kader van gerechtelijke uitzettingsprocedures

OCMW	Type informatie	2013	2014	2015	2016	2017	gemiddelde 2016-2017
Anderlecht	Geen informatie	/	/	/	/	/	/
Oudergem	Ontvangen berichten	/	51	75	47	20	34
Sint-Agatha-Berchem	Ontvangen berichten	/	/	/	46	67	57
Brussel	Personen	911	1016	950	1106	900	1 003
Etterbeek	Type informatie onbekend	234	186	147	165	162	164
Evere	Personen	169	180	128	185	189	187
Vorst	Type informatie onbekend	/	/	/	255	180	218
Ganshoren	Ontvangen berichten	104	124	87	122	120	121
Elsene	Geen informatie (1)	/	/	/	/	/	/
Jette	Type informatie onbekend	90	246	249	261	193	227
Koekelberg	Type informatie onbekend	164	121	131	142	101	122
Sint-Jans-Molenbeek	Ontvangen berichten	638	556	525	490	429	460
Sint-Gillis	Personen	414	427	353	354	336	346
Sint-Joost-ten-Node	Ontvangen berichten	/	156	188	153	179	166
Schaarbeek	Personen	439	356	233	329	340	335
Ukkel	Type informatie onbekend	357	305	337	339	353	346
Watermaal-Bosvoorde	Geen informatie (2)	/	/	/	/	/	/
Sint-Lambrechts-Woluwe	Ontvangen berichten	/	/	130	127	109	118
Sint-Pieters-Woluwe	Type informatie onbekend	91	107	74	80	73	77
Totaal van de 17 gemeenten					4 201	3 751	3 976

Bron: 19 OCMW's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, antwoord op de vragenlijst van het Observatorium voor Welzijn en Gezondheid Brussel.

- (1) Bijna zestig kennisgevingen van uitzettingsprocedures in Elsene, zonder de uitzettingen van bij het OCMW bekende gebruikers mee te rekenen. De berichten over uitzetting voor die laatste groep worden meteen in hun dossier bijgevoegd. Het is heel moeilijk om voor die groep een aantal te verkrijgen, aangezien de informatie niet gecentraliseerd wordt.
- (2) Op basis van een handmatige telling werden zeven kennisgevingen van uitzetting geregistreerd voor Watermaal-Bosvoorde. Nochtans lijkt dat aantal weinig waarschijnlijk wanneer we het over verzoeken tot uitzetting hebben, aangezien het zeer dicht aanleunt tegen het aantal effectieve uitzettingen, zoals de Kamer van Gerechtsdeurwaarders het doorgaf (cf. hieronder).

Op basis van die gegevens en met de voorzichtigheid waarmee ze geïnterpreteerd moeten worden in het achterhoofd kunnen we stellen dat er jaarlijks (in 2016 en 2017) ongeveer 4.000 kennisgevingen zijn van huurders (op zichzelf of met een gezin) die zich in een gerechtelijke uitzettingsprocedure (vragen tot uitzetting) bevinden voor 16 van de 19 Brusselse gemeenten (tabel 5). Een eerder onderzoek van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, dat in 2001 bij de OCMW's gevoerd werd, toonde aan dat Anderlecht, Elsene en Watermaal-Bosvoorde samen (de drie gemeenten waarvoor we niet over gegevens beschikken) ongeveer 1.000 kennisgevingen van uitzettingen telden⁵⁰ (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel, 2002). Hoewel voorzichtigheid

geboden en extrapolatie gewaagd is, kunnen we de hypothese stellen dat er **jaarlijks ongeveer 5.000 gerechtelijke verzoeken tot uitzetting voorkomen in het hele Brussels Gewest**. Dat zou overeenkomen met **ongeveer 1,5% van de huurhuishoudens** in het Gewest⁵¹.

De analyse van de gegevens die over vijf jaar (2013-2017) verzameld werden, geeft geen duidelijke tendens naar boven of naar beneden in het aantal vragen tot uitzetting. Die is absoluut gezien relatief laag, en daarom zijn de

50 523 in Anderlecht, 408 in Elsene en 61 in Watermaal-Bosvoorde. Bron: rondvraag bij de OCMW's - 2001, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2002.

51 Bron: OCMW, CENSUS 2011, BISA; berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel. Om het aantal huurders in het Gewest (ongeveer) te kennen, hebben we de gegevens van het CENSUS 2011 gebruikt, over het aantal woningen dat door een huurder bewoond wordt in het Gewest (61,4%) en het aantal huishoudens (gemiddelde 2016-2017) van het Bevolkingsregister (gegevens BISA).

schommelingen tussen verschillende jaren van weinig betekenis.

Daarentegen, over een langere periode tonen andere indicatoren (zoals de duidelijk snellere stijging van de huurprijzen in vergelijking met de inkomens in het Gewest) aan dat de toegang tot huisvesting niet verbetert voor Brusselaars in een situatie van precariteit en armoede. **Met de algemene context in het achterhoofd is het dus mogelijk dat het fenomeen van uithuiszettingen nog zal groeien** (zelfs als dat ook nog van andere factoren afhangt). Met de cijfers die momenteel beschikbaar zijn, kunnen we dat evenwel niet hard maken.

GEORGANISEERDE UITZETTINGEN EN EFFECTIEVE UITZETTINGEN

Slechts een deel van de verzoeken en vonnissen tot uitzetting zal ook tot een **georganiseerde uitzetting** leiden. Een uitzetting wordt georganiseerd wanneer de deurwaarder, de politie en de gemeente een uitzettingsdatum vastleggen. Voor sommige mensen die zich in een uitzettingsprocedure bevinden, zal een regeling getroffen worden, anderen zijn dan weer verhuisd voordat de uitzetting georganiseerd wordt. Daarnaast leiden ook niet alle georganiseerde uitzettingen tot een effectieve uitzetting, aangezien iemand de woning ook vóór de vastgelegde uitzettingsdatum kan verlaten en de sleutels aan de gerechtsdeurwaarder geeft. **Een effectieve uitzetting** is de laatste stap van de uitzetting, de meest traumatiserende stap die de meeste gevolgen heeft voor de betrokkenen.

Georganiseerde uitzettingen

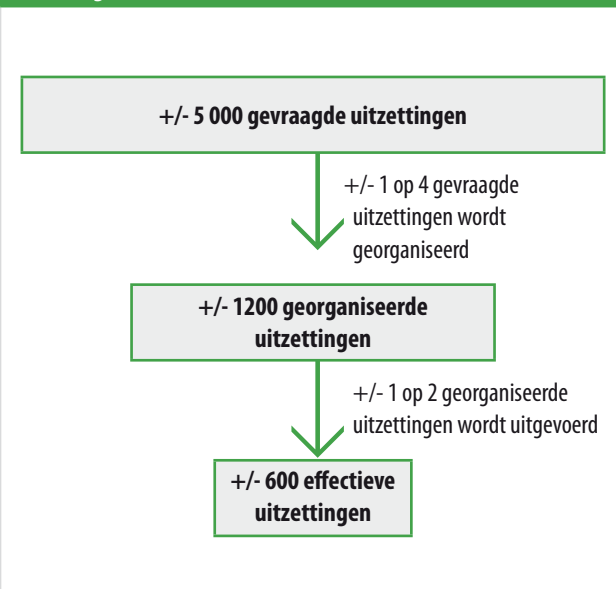
Sommige OCMW's, maar niet allemaal, krijgen van de politie gegevens over georganiseerde uitzettingen, waaronder diegene die effectief of geannuleerd zijn. Vier OCMW's konden ons die gegevens doorsturen. Het aantal verzoeken tot uitzetting die tot een georganiseerde uitzetting leidden, varieert in grote mate, zowel van jaar tot jaar als van gemeente tot gemeente. Niettemin kunnen we stellen dat, op basis van het gemiddelde van de periode 2013-2017 voor de vier gemeenten waarvan we gegevens hebben, **ongeveer een vierde van de verzoeken tot uitzetting tot georganiseerde uitzettingen zouden leiden**. Dat betekent dat de meeste mensen hun woonst na een verzoek tot uitzetting verlaten, voordat ze georganiseerd wordt; soms wordt ook een regeling tussen huurder en eigenaar getroffen.

Effectieve uitzettingen

De **Kamer van Gerechtsdeurwaarders van het arrondissement Brussel** heeft ons gegevens over het aantal effectieve uitzettingen in het Brussels Gewest bezorgd. Rekening houdend met de schattingen rond verzoeken tot uitzetting, op basis van de gegevens van de OCMW's,

kunnen stellen dat **ongeveer een op acht verzoeken tot uitzettingen tot een effectieve uitzetting zou leiden**⁵².

Figuur 9: Benaderend aantal gerechtelijke verzoeken tot uitzetting, georganiseerde uitzettingen en effectieve uitzettingen, Brussels Gewest, 2017



Bron: Rondvraag bij de Brusselse OCMW's (verzoeken tot uitzetting) en Kamer van Gerechtsdeurwaarders van het arrondissement Brussel (effectieve uitzettingen), aangevuld met gegevens uit andere gedeeltelijke bronnen. Het is belangrijk te onthouden dat **de gegevens heel voorzichtig geïnterpreteerd moeten worden**: op het moment dat het rapport geschreven werd, waren er geen officiële statistieken over uitzettingen; het gaat dus om een benaderende grootteorde gebaseerd op onvolledige gegevens.

NB: enkel de gerechtelijke uitzettingen worden hier beschouwd; sommige administratieve en vooral illegale en informele uitzettingen komen niet in deze schattingen voor.

Volgens de gegevens van de Kamer van Gerechtsdeurwaarders zouden er **in 2016 in het Brussels Gewest 587 en in 2017 584 effectieve uithuiszettingen** hebben plaatsgevonden. Onder die uitzettingsdossiers gaat het in 80 % van de gevallen om een huurcontract dat door één persoon getekend is, in 20 % van de gevallen hadden meerdere mensen het getekend.

We moeten daarbij echter opmerken dat **deze cijfers het fenomeen wellicht onderschatten**. Bij het kwalitatieve onderzoek, tijdens de focusgroep met zes deurwaarders op 28/02/2018, konden zij immers een even hoog cijfer van uitzettingen voorleggen als het totale aantal dat de Kamer had doorgegeven, hoewel er in het Brussels Gewest een dertigtal deurwaarderskantoren bestaan.

⁵² Onder de georganiseerde uitzettingen zou, volgens de gedeeltelijke gegevens van de OCMW's en de gegevens van een deurwaarderskantoor, ongeveer een op de twee effectief plaatsvinden. Wat betreft het betrokken deurwaarderskantoor werden op 169 georganiseerde uitzettingen in 2017 83 (dus de helft) ook effectief uitgevoerd en 86 geannuleerd.

We merken ook op dat deze gegevens helemaal niet systematisch verzameld worden met het oog op statistische verwerking. Ze bestaan omdat deurwaarders hun gegevens aan de Kamer doorgeven om te vermijden dat twee deurwaarders aan hetzelfde uitzettingsdossier werken⁵³. Zoals bij alle gegevens over uitzettingen in dit rapport gaat het niet om gegevens die verplicht voor betrouwbare en door een bevoegde organisatie bekrachtigde statistieken verzameld moeten worden. De telling is handmatig. Opnieuw moeten we de cijfers dus voorzichtig interpreteren, omdat er geen betere bronnen over effectieve uitzettingen beschikbaar zijn.

De Kamer van Gerechtsdeurwaarders bezorgde ons ook het aantal uitzettingen in het Brussels Gewest dat aan het Parket werd doorgegeven (alle dossiers die aan het Parket worden doorgegeven, worden bij de Kamer gecentraliseerd). Dit komen overeen met de **gevallen waarin mensen niet aanwezig zijn op het moment van de effectieve uitzetting: een totaal van 445 in 2016 en 399 in 2017**. Voorzichtigheid is geboden wanneer we, onder de effectieve uitzettingen, het aantal uitzettingen dat aan het Parket werd meegedeeld vergelijken met het totale aantal uitzettingen. Hoewel deze twee soorten gegevens beide afkomstig zijn van de Kamer, werden ze verkregen via verschillende kanalen. Volgens de deurwaarders die we voor de focusgroep van 28/02/2018 hebben geïnterviewd, zou de woning bij ongeveer een op de twee uitzettingen leeg zijn. Bij een vergelijking van de verkregen cijfers zien we echter dat 70 % van de mensen afwezig zou zijn, wat lijkt te bevestigen dat het aantal uithuiszettingen waarover de Kamer beschikt (587 in 2016 en 584 in 2017) het fenomeen inderdaad onderschat.

Het aantal effectieve uitzettingen per gemeente is, zoals verwacht, sterk verbonden met het bevolkingsaantal van de gemeente. Bijna de helft van de uitzettingen vindt plaats in de gemeenten Brussel-Stad, Anderlecht, Schaarbeek en Molenbeek (figuur 10).

Gemeentelijke opslagplaatsen

De **gemeenten** zijn aanwezig bij uitzettingen voor alles wat te maken heeft met de openbare weg en de **gemeentelijke opslagplaatsen**. Als de huurder geen plaats heeft aangewezen, haalt de gemeente de goederen weg en bewaart ze deze in de gemeentelijke opslagplaats **voor een maximale duur van 6 maanden**. Net zoals voor de OCMW's varieert de bevoegde dienst die op de vragenlijst geantwoord heeft, zeer sterk van gemeente tot gemeente: gemeentelijke belastingen, openbare werken, onderhoud-uitzetting of technische dienst.

Ter indicatie: in 2017 bewaarde de **gemeentelijke opslagplaats** van Oudergem de goederen van 18 uitgezette gezinnen, die van Sint-Agatha-Berchem van 13, die van Etterbeek van 12, die van Schaarbeek van 46 en die van Sint-Pieters-Woluwe van 12. Om zijn goederen terug te krijgen, moet de uitgezette persoon de ophaal- en opslagkosten aan de gemeente moet betalen; indien dit niet lukt, kan alleen wat niet voor beslag vatbaar is, meegenomen worden (bijvoorbeeld kleding).

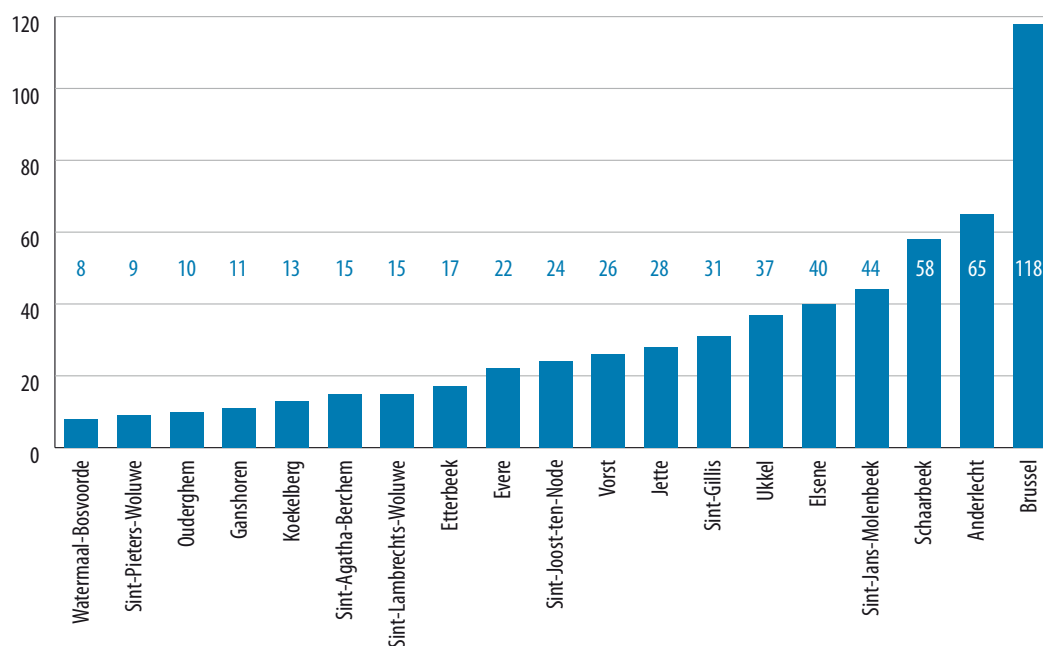
AANDEEL VAN DE VERZOEKEN TOT UITZETTING EN EFFECTIEVE UITZETTINGEN IN VERHOUDING TOT HET AANTAL HUURDERS

Figuur 11 toont voor elke gemeente en voor één jaar (gemiddelde 2016-2017) de verzoeken tot uitzetting (behalve voor Elsene, Anderlecht en Watermaal-Bosvoorde waar bij de rondvraag in 2018 aan de OCMW's geen vragen tot uitzetting beschikbaar waren) en de effectieve uitzettingen in verhouding tot het aantal huurders in de gemeente.

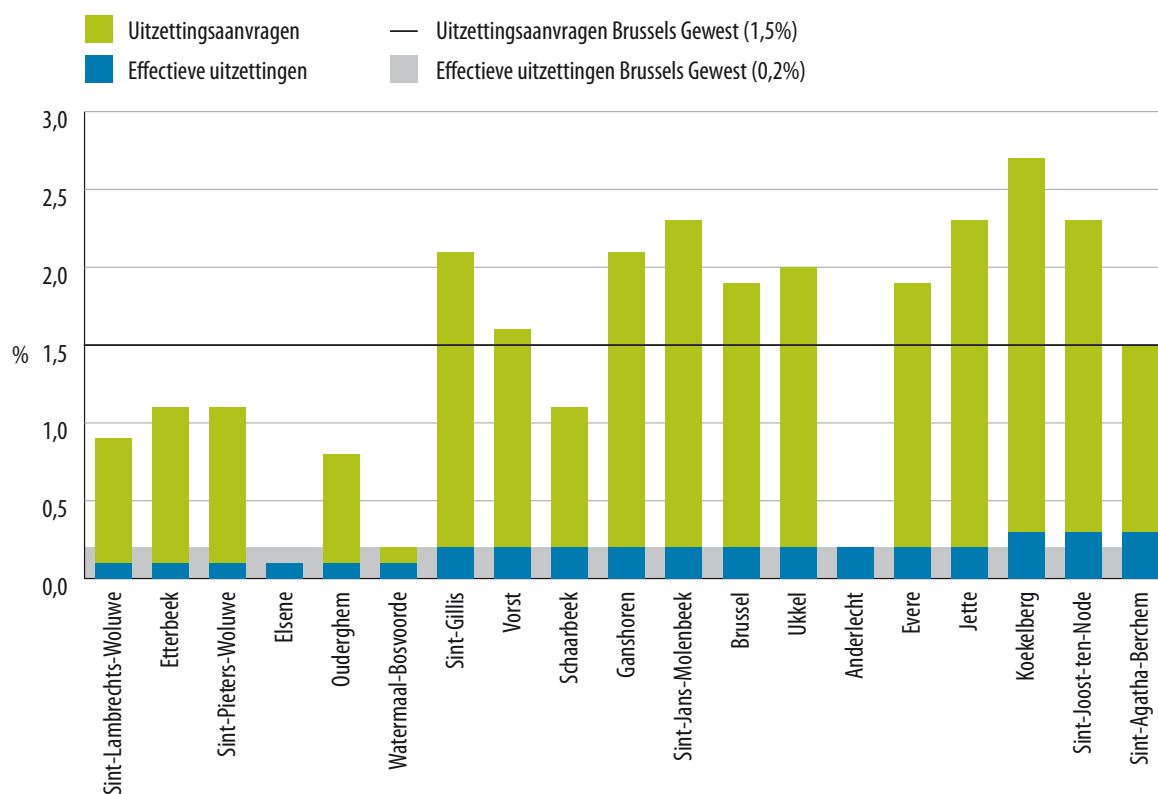
Op basis daarvan, **en met alle voorzichtigheid en voorbehoud die door de kwaliteit van de gegevens geboden zijn**⁵⁴, kunnen we stellen dat de gemeenten die relatief de meeste effectieve uitzettingen uitvoeren, de volgende zouden zijn: Sint-Agatha-Berchem, Sint-Joosten-Node, Koekelberg, Jette, Evere en Anderlecht. We herhalen dat op basis van de focusgroepen die we voor dit onderzoek organiseerden, de mensen die de volledige procedure doorlopen tot de effectieve uitzetting, zich in de meest precare situaties bevinden, of dit nu over financiële middelen of gezondheid gaat (zie Deel IV, Sectie 2.4; Deel VI, Sectie 1.2; Deel VII, Hoofdstuk 4).

53 Sommige deurwaarders die deelnamen aan de focusgroepen, stelden dat ze weinig tijd vinden om de gegevens te bewaren en te coderen. Deurwaarders zijn zelfstandigen en de codering is niet wettelijk verplicht waardoor er geen echte database is. Het zijn daarnaast ook gevoelige gegevens, vooral wat betreft het beroepsgeheim en het respect voor het privéleven.

54 Het gaat mogelijk om gemeenten waarvoor de bevoegde deurwaarders hun gegevens hebben doorgestuurd. In dat geval zou de vergelijking van effectieve uitzettingen tussen gemeenten de werkelijkheid van het fenomeen minder goed weergeven, maar eerder hoe volledig de kennisgevingen aan de Kamer per gemeente al dan niet zijn.

Figuur 10: Aantal effectieve uitzettingen per gemeente voor één jaar, gemiddelde 2016-2017


Bron: Kamer van Gerechtsdeurwaarders, arrondissement Brussel

Figuur 11: Aandeel van de verzoeken tot uitzetting en effectieve uitzettingen in verhouding tot het aantal huurders, voor één jaar, per Brusselse gemeente, gemiddelde 2016-2017


Bron: OCMW, Kamer van Gerechtsdeurwaarders, arrondissement Brussel, BISA en Census 2011, berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel.

We kunnen ook zien dat de gemeenten met in verhouding de meeste effectieve uitzettingen, niet altijd dezelfde zijn als de gemeenten met de meeste vragen tot uitzetting. Sint-Gillis kent bijvoorbeeld veel vragen, terwijl het aantal effectieve uitzettingen er een beetje lager is dan het Brusselse gemiddelde. In Sint-Agatha-Berchem is het aantal vragen dan weer lager dan het gemiddelde, terwijl er relatief veel effectieve uitzettingen zijn.

3.2. GERECHTELIJKE UITZETTINGEN IN HET SOCIALE WONINGBESTAND

De gegevens die hierboven werden gepresenteerd hebben betrekking op het volledige woningbestand, zowel privé als sociaal. In deze sectie verzamelen we de gegevens van twee categorieën van sociale verhuurders: de woningen die via de Sociale Verhuurkantoren⁵⁵ verhuurd worden enerzijds en de sociale woningen die door de OVM's (Openbare Vastgoedmaatschappijen die door de BGHM toegestaan zijn) beheerd worden anderzijds.

SOCIALE VERHUURKANTOREN

Op vraag van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn heeft de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren (FEDSVK) de gegevens bij haar leden opgevraagd. De antwoorden dekken meer dan 60 % van het woningbestand dat de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) ter beschikking stelt.

De verzamelde cijfers zijn de volgende:

1. Het aantal vonnissen tot uitzetting die voor het woningbestand van de SVK's werden uitgesproken. Het gaat in principe dus om procedures die tot een uitspraak over uitzetting hebben geleid. Deze cijfers kunnen we dus a priori niet vergelijken met die van de OCMW's, die aangeven hoeveel verzoeken er bij Justitie waren gedaan, of die nu tot een vonnis tot uitzetting hadden geleid of niet.

2. Het aantal effectieve uitzettingen, met andere woorden het aantal uitzettingsprocedures die tot op het einde zijn gevoerd, met een gedwongen vertrek van de huurder.

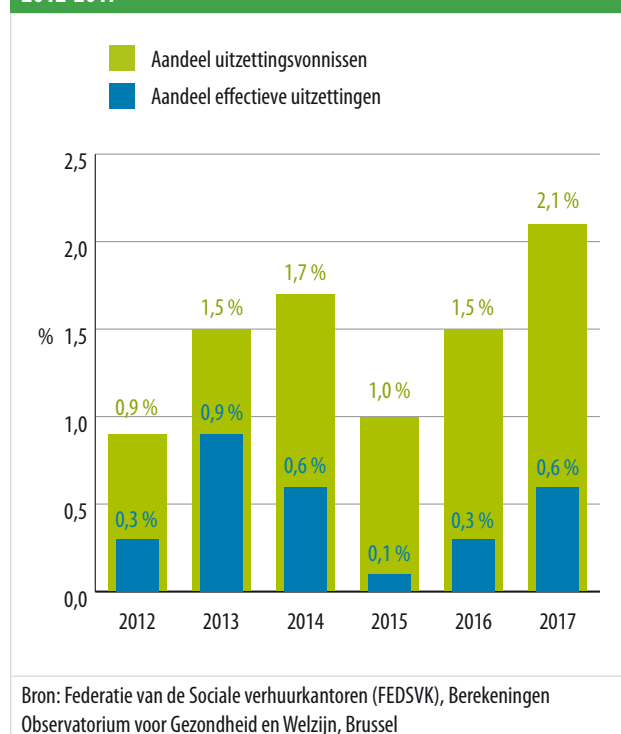
In 2017 vonden er voor 2.950 woningen (14 SVK's hadden op de vragenlijst geantwoord) 63 vonnissen tot uitzetting en 18 effectieve uitzettingen plaats (29 % van de vonnissen tot uitzetting hadden dus tot een effectieve uitzetting geleid). Voor het betrokken woningbestand is dat 2,1 %

55 Ter herinnering: het gaat vooral om woningen van private eigenaren die het beheer van hun woning aan SVK's toevertrouwen. De SVK's beheren de verhuur en garanderen een huurprijs die lager ligt dan die op de markt (om een deel van het private woningbestand te "socialiseren").

van de vonnissen tot uitzetting en 0,6 % van de effectieve uitzettingen.

Als we de gegevens over meerdere jaren bekijken (figuur 12), blijkt dat jaarlijks tussen 1 en 2 % van de huurhuishoudens van een SVK-woning met een vonnis tot uitzetting te maken krijgt, en tussen 0,3 en 1 % effectief werd uitgezet. Het aandeel uitspraken over uitzetting die tot een effectieve uitzetting leiden, varieert sterk van jaar tot jaar.

Figuur 12: Aandeel vonnissen tot uitzetting en effectieve uitzettingen in verhouding tot de huurhuishoudens bij de SVK's, voor 60 % van het woningbestand van de SVK's, Brussels Gewest, 2012-2017



SOCIALE WONINGEN

Uitzettingen uit sociale woningen worden omkaderd door specifieke regels. Deze bepalen voornamelijk dat sociale afgevaardigden na een vonnis een advies uitbrengen over de naleving van de procedure, zoals die is gedefinieerd door de Raden van Bestuur van de OVM en de reglementaire richtlijnen⁵⁶.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) beschikt over cijfers omtrent adviezen tot uitzetting en de effectieve uitzettingen. De adviezen komen na de gerechtelijke procedure, waardoor hun

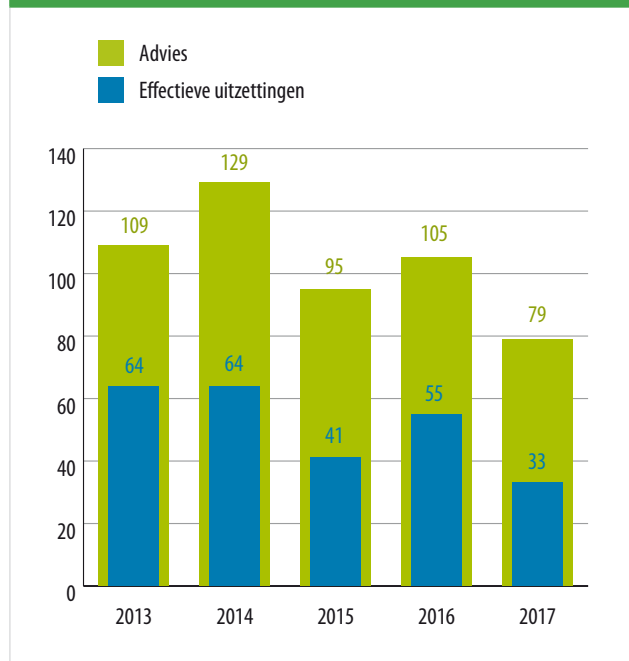
56 We merken op dat in de winterperiode een effectieve uitzetting uit een sociale woning een uitzondering vormt wegens het bestaan van de winterstop (van 1 december tot 15 maart – van der Plancken en Bernard, 2019b, p.23).

aantal veel lager ligt dan bij de verzoeken tot uitzetting (gerechtelijke procedures), maar de BGHM beschikt niet over die cijfers.

Op die basis blijkt dat de adviezen in ongeveer een op de twee gevallen tot een effectieve uitzetting leiden (figuur 13). Zo werd voor de periode 2013-2017 gemiddeld voor ongeveer de helft van de huishoudens die een advies van de BGHM hadden ontvangen, een uitzetting georganiseerd.

In de periode 2013-2017 kreeg gemiddeld **0,3 % van de huurders van sociale woningen een advies tot uitzetting en werd 0,15 % met een effectieve uitzetting geconfronteerd**. Bij die laatstgenoemden was de helft op het moment van uitzetting al vertrokken.

Figuur 13: Aantal adviezen tot uitzetting en effectieve uitzettingen uit het sociale woningbestand, Brussels Gewest, 2013-2017



Bron: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)

4. ADMINISTRATIEVE UITZETTINGEN

In het Brussels Gewest is **de gemeentelijke overheid bevoegd om arresten van onbewoonbaarheid uit te spreken, ofwel uit eigen initiatief (op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) ofwel na een beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (DGHI)**⁵⁷.

Een fysieke administratieve uitzetting is in het Brussels Gewest echter redelijk zeldzaam. Behalve indien er onmiddellijk gevaar dreigt, vraagt de Raad van State immers dat er eerst een herhuisvestingsoplossing gevonden zou worden.

De onbewoonbaarheid van woningen in het Brussels Gewest is nochtans een groot probleem voor veel Brusselse bewoners, zeker voor de armsten onder hen. Een vijfde van de huishoudens die moeilijkheden heeft om rond te komen, geeft bijvoorbeeld aan vochtproblemen in hun woning te hebben⁵⁸. We merken op dat de slechte kwaliteit van de woning, samen met de administratieve procedures, aanleiding kan geven tot een burgerlijke procedure (voor de vrederechter), en zelfs tot een strafrechtelijke procedure, die beide ertoe kunnen leiden dat de bewoner zijn woning verliest⁵⁹.

Dit onderdeel behandelt de gegevens over klachten en beslissingen tot verbod op verhuur van de DGHI (sectie 4.1) evenals enkele vaststellingen betreffende de arresten van onbewoonbaarheid die de gemeentelijke overheid genomen heeft (sectie 4.2).

4.1. KLACHTEN EN BESLISSINGEN TOT VERBOD OP VERHUUR VAN DE DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE (DGHI)

De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) bestaat sinds juli 2004. Haar missie is om te controleren dat de elementaire eisen rond veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen, zoals vastgelegd door de Brusselse Huisvestingscode, nageleefd worden. Naast de afgifte van conformiteitsattesten garandeert de DGHI de opvolging van klachten (van huurders – in het overgrote deel van de gevallen –, van een openbare vastgoedactor – gemeente of OCMW –, of van een erkende vereniging) en voert ze uit eigen beweging bezoeken uit.

Wanneer de eigenaar de normen niet naleeft, beschikt de DGHI over de volgende maatregelen: (1) de ingebreke-

⁵⁷ van der Plancke en Bernard, 2019b, pp.42-43

⁵⁸ Bron: Wetenschappelijk Instituut Volksgezondheid, Gezondheidsenquête 2013.

⁵⁹ van der Plancke en Bernard, 2019b, p.43 et pp 49-51.

stelling (om werken uit te voeren om zo de normen te eerbiedigen), (2) boetes, (3) het verbod op bewoning of verhuur van de woning. In het laatste geval heeft het verbod betrekking op ofwel woningen waarvan de staat de veiligheid en de gezondheid van de bewoners in gevaar kan brengen, ofwel woningen waarvan de eigenaar de vereiste werken niet binnen de gestelde termijn heeft uitgevoerd (Wala, 2012).

De burgemeester kan de beslissingen tot verbod op verhuur van de DGHI toepassen. Het is echter de rechter die de verbreking van een contract, en bijgevolg, om die reden, een uitzetting uitspreekt⁶⁰.

De laatste jaren zijn jaarlijks ongeveer 500 klachten bij de DGHI in het Brussels Gewest geregistreerd (figuur 14)⁶¹. **Het aantal klachten ligt duidelijk veel lager dan het aantal problemen met onbewoonbaarheid die in het Gewest voorkomen.**

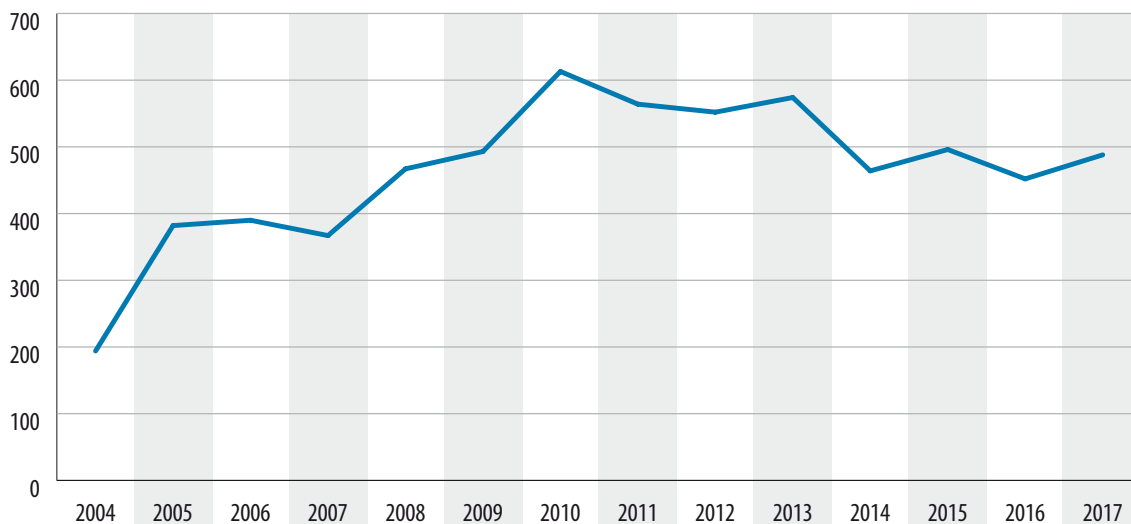
Figuur 15 toont aan dat meer dan de helft van de klachten neergelegd werd in de gemeenten Schaarbeek, Brussel-Stad, Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht.

In verhouding tot het aantal huurders is het aantal klachten het grootst in Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node, de armste gemeenten van het Gewest (figuur 16).

Figuur 17 toont de genomen beslissingen na een klacht of bezoek uit eigen beweging. Onder de verboden is ongeveer de helft een “onmiddellijk verbod” en de andere helft is een “verbod na een controlebezoek” (= na ingebrekestelling). Onmiddellijke verboden, die worden toegepast in het geval van “tekortkomingen die zo erg zijn dat ze de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar kunnen brengen”⁶², geven aan dat er een ernstig probleem is. In die gevallen zal de DGHI in het algemeen proactiever optreden om een nieuwe huisvesting voor de bewoners te vinden.

De DGHI beschikt over een sociale cel die slachtoffers van een verbod op verhuur helpt bij herhuisvesting in het Gewest. De cel kan twee wettelijke hulpbronnen invoeren: een specifieke “huurtoelage”, namelijk “de toelage van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit” – gefinancierd door de boetes van de DGHI –, en voorkeurrechten om een sociale woning te krijgen. De cel werkt hiervoor samen met zowel de gemeenten en OCMW's

Figuur 14: Aantal klachtendossiers dat elk jaar bij de DGHI geopend wordt, Brussels Gewest, 2004-2017

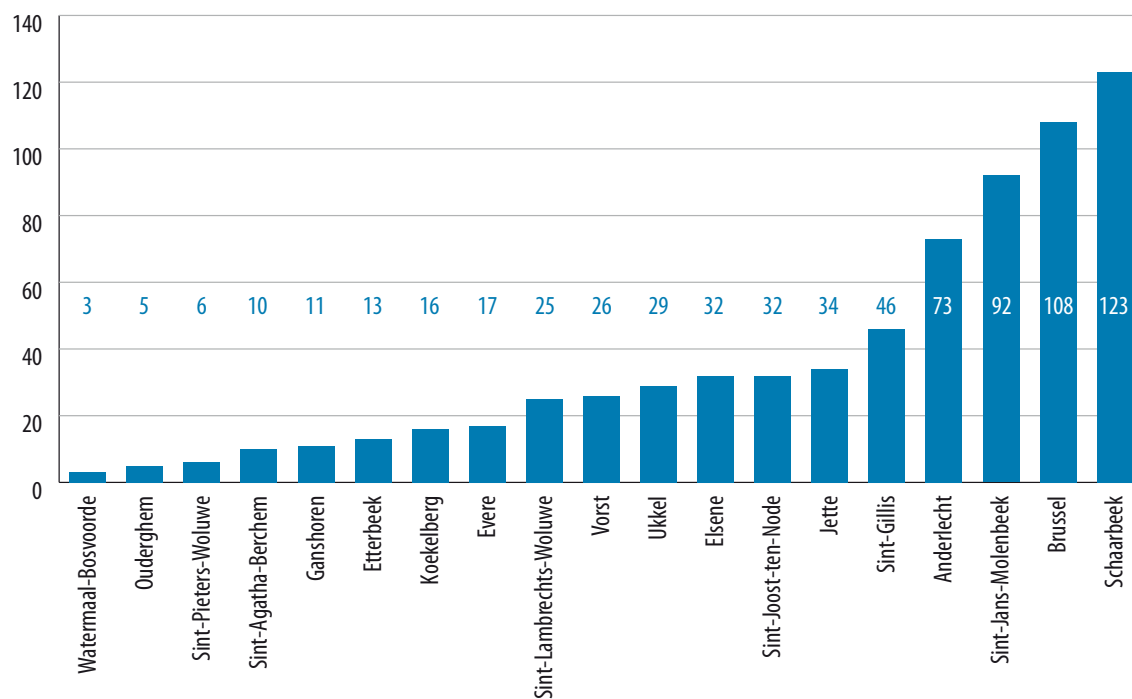


Bron: DGHI

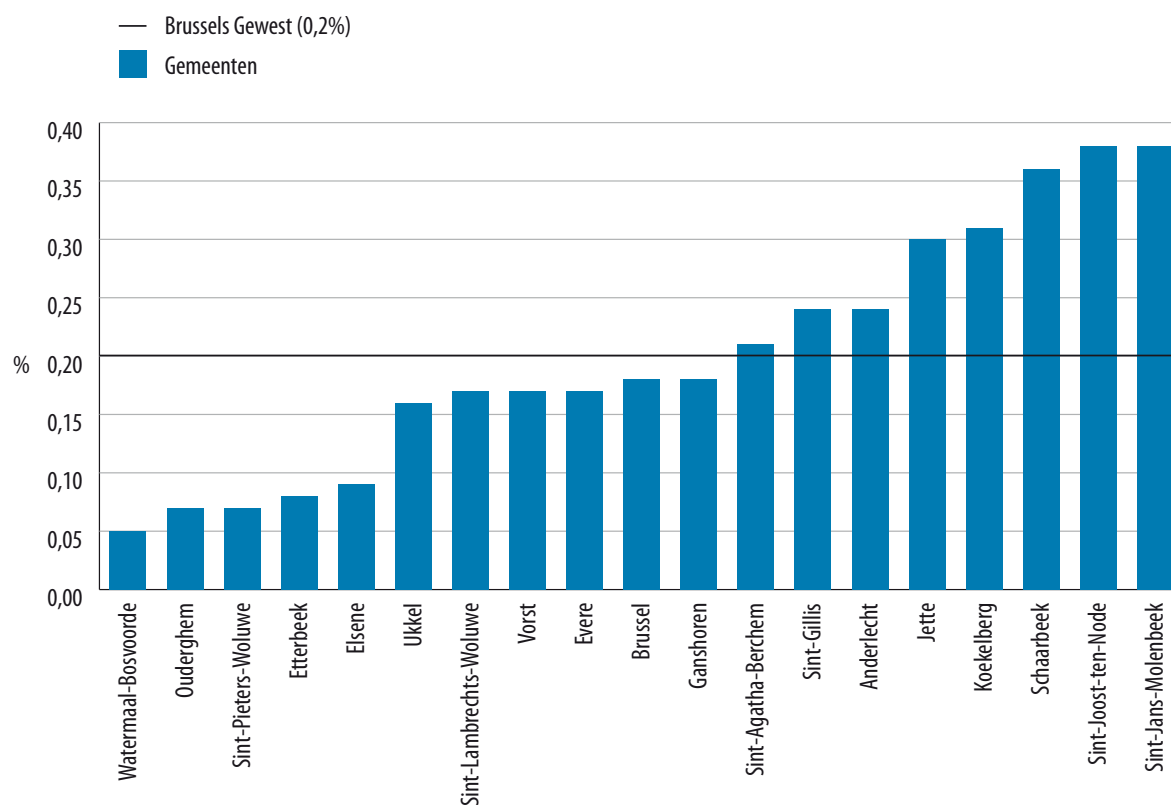
60 Met de hervorming van het huurcontract kwam er een belangrijke nieuwigheid: bij een verbod is het huurcontract van rechtswege nietig. Dat kan de verbreking van het huurcontract tot gevolg hebben wanneer de beslissing in de rechtbank wordt genomen. Zo kan het zijn dat een klacht bij de DGHI voortaan meer risico's inhoudt door die hervorming. We zullen moeten zien hoe ze door vrederechters toegepast en geïnterpreteerd zal worden. Bron: van der Plancke en Bernard, 2019b.

61 Buiten de eerste jaren waarin de DGHI opstartte, zijn de schommelingen van het jaarlijkse aantal klachten van jaar tot jaar afhankelijk van meerdere factoren, vooral de wintertemperaturen, de mate van betrokkenheid van de gemeenten, enz.

62 van der Plancke en Bernard (2019b), p 46.

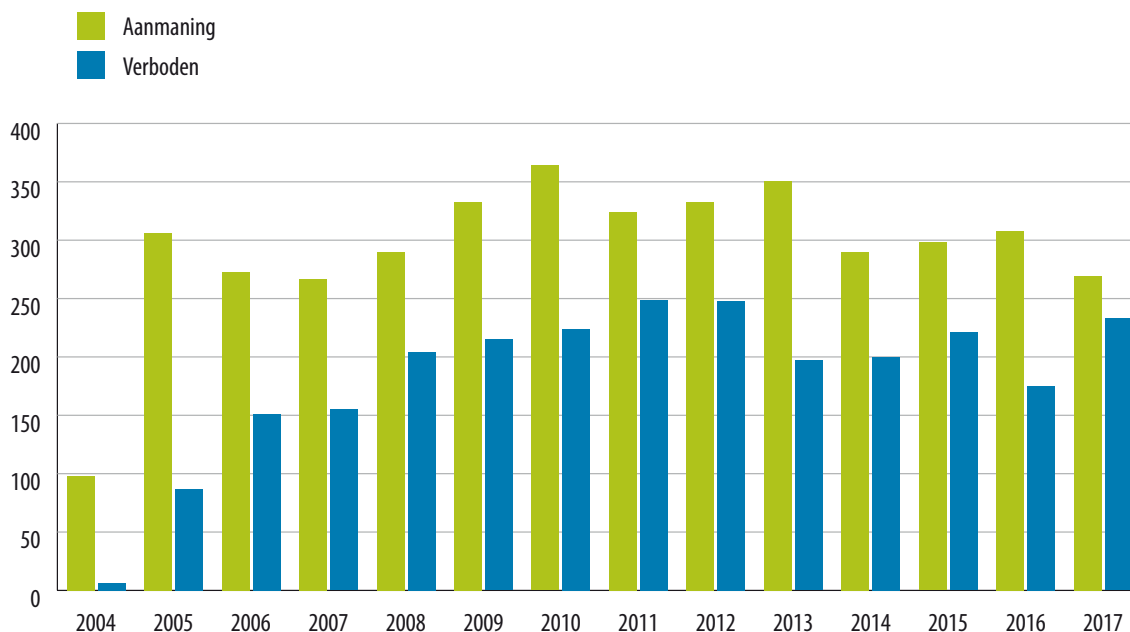
Figuur 15: Aantal geopende klachtendossiers per gemeente, Brussels Gewest, 2017


Bron: DGHI

Figuur 16: Verhouding van de klachten tot het aantal huurders, per Brusselse gemeente, 2017


Bron: DGHI; census 2011 en BISA, berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel

Figuur 17: Aantal verboden en ingebrekestellingen die de DGHI na een klacht of bezoek uit eigen beweging heeft uitgesproken, Brussels Gewest, 2004-2017



Bron: DGHI, berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel

als met enkele vzw's. In 2017 hebben 89 huishoudens een toelage van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit ontvangen (herhuisvesting op de private markt).

4.2. DE GEMEENTEN

Zoals eerder vermeld, zijn de gemeenten aanwezig bij gerechtelijke uitzettingen voor alles wat te maken heeft met de openbare weg en de gemeentelijke opslagplaatsen (cf. hierboven). Daarnaast zijn ze ook bevoegd voor zogenaamde "administratieve" uitzettingen, met andere woorden deze die na een arrest van onbewoonbaarheid (op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet – NGW) of van uitvoering van een beslissing tot verbod op bewoning of verhuur van de DGHI (op basis van artikel 133 van de NGW)⁶³.

De gemeenten kregen daarom een vragenlijst om de volgende informatie te bekomen:

- het aantal arresten van onbewoonbaarheid
- het aantal arresten van uitvoering van een beslissing tot verbod op bewoning of verhuur van de DGHI
- het aantal aanbiedingen tot herhuisvesting na een arrest van onbewoonbaarheid of uitvoering van een beslissing van de DGHI

- het aantal "administratieve" uitzettingen op basis van een van de twee arresten

Zes van de 19 gemeenten antwoordden op de rondvraag, maar wel slechts voor bepaalde vragen aangezien ze meestal niet alle opgevraagde gegevens konden doorsturen. We merken op dat, zoals voor de OCMW's, de diensten die de dossiers behandelen van gemeente tot gemeente variëren. Daarnaast hielden we een diepgaand gesprek met een beëdigd medewerker van een gemeentelijke dienst bevoegd voor deze zaken. Op basis van dit gesprek en de antwoorden van enkele gemeenten die de vragenlijst hebben ingevuld, kunnen we, bij gebrek aan gegevens, de volgende vaststellingen over de betrokken arresten benadrukken:

1. Niet alle gemeenten beschikken over complete **gegevens** omtrent het aantal uitgesproken arresten van onbewoonbaarheid. Ter indicatie, een van de gemeenten die antwoordde, kon ons door de huidige werkmethodes enkel de arresten die nog toegepast worden, bezorgen (de enige die nog in hun database staan), en dus niet alle arresten die in een gegeven tijdsperiode genomen zijn.
2. Er zijn **praktijkverschillen** tussen de gemeenten: sommige spreken geen arresten uit omdat er geen herhuisvestingsoplossing is, andere spreken een arrest van uitvoering van een beslissing tot sluiting van de DGHI uit, maar niet op basis van de NGW, en nog andere gebruiken beide types arresten.

⁶³ Zie van der Plancke en Bernard (2019b) voor meer informatie.

Die verschillen zouden we kunnen uitleggen aan de hand van factoren zoals de kwaliteit van gebouwen in een gemeente, de complexiteit van de regelgeving of de verschillende toepassing ervan en de eventuele beschikbaarheid van herhuisvestingsoplossingen. Zo had een van de gemeenten die op de vragenlijst antwoordde bijvoorbeeld geen arresten van onbewoonbaarheid of van uitvoering van een beslissing van de DGHI uitgesproken in de periode 2013-2017, omdat er geen herhuisvestingsoplossingen waren. Waarschijnlijk bevinden andere gemeenten (die niet antwoordden) zich in dezelfde situatie.

3. In principe moeten gemeenten een herhuisvestingsoplossing voorstellen aan de bewoners wanneer een **arrest van uitvoering van een beslissing van de DGHI** uitgesproken wordt. Dit is echter een middelennaar geen resultaatsverbintenis⁶⁴. Dikwijls zijn er geen herhuisvestingsoplossingen of onderdak beschikbaar voor de betrokken huishoudens, of is het verbod in de tussentijd opgeheven.

Een van de gemeenten verduidelijkt in de vragenlijst: *“Na de hervorming van de Brusselse Huisvestingscode in 2013 bevestigt de gemeente het verbod van de DGHI door middel van een arrest van de burgemeester, maar alleen wanneer de huurders een echte nieuwe woonst hebben gevonden. Door de eigenlijke gang van zaken en het gebrek aan herhuisvestingsoplossingen die snel kunnen worden aangeboden, duurt het soms lang voordat de arresten uitgevoerd worden, om zo de huurders niet zonder echte oplossing buiten te zetten. Wanneer we een bevestiging krijgen van de Sociale Cel van de DGHI dat de huurders een nieuwe woonst hebben gevonden, wordt het arrest op basis van artikel 133 van het NGW uitgevoerd.”*

We merken op dat de arresten van uitvoering van een beslissing tot sluiting van de DGHI niet zozeer gerelateerd zijn aan een situatie van armoede (zo zou een mooie woonst met een te laag plafond een verhuurverbod kunnen krijgen). Het verbod van de DGHI houdt geen onbewoonbaarheid in de zin van artikel 135 van de NGW in. Op basis van ons gesprek met de bevoegde gemeentelijke medewerker kunnen we stellen dat de opgevraagde gegevens niet in verband gebracht kunnen worden met een specifieke sociale situatie. Deze moeten geval per geval worden bestudeerd: een correcte interpretatie van de arresten vereist dat de redenen ervoor gekend zijn.

4. De **reglementaire teksten staan dikwijls ver van de sociale werkelijkheid af**. Een gemeente zegt: *“Er wordt geen arrest uitgesproken als de persoon daarna zeker op straat terecht komt”*. Een financieel toegankelijke woning is volgens die logica dus beter dan helemaal geen woning (cf. hierboven).

Bovendien is het in de praktijk soms moeilijk om een reële situatie van onbewoonbaarheid te beoordelen op basis van

“formele” criteria. Zo kan overbevolking kan bijvoorbeeld afhankelijk zijn van het gedrag: sommige mensen zijn heel georganiseerd en beheren de ruimte goed, waar anderen hier niet in slagen.

5. Bij een **“onmiddellijk gevaar”** (gevaar op instorting van het gebouw, bijvoorbeeld) wordt het arrest daarentegen onmiddellijk uitgevoerd, zonder uitstel en zonder rekening te houden met herhuisvesting. Eén gemeente verduidelijkt dat *“bij een 135 NGW-arrest de politie en/of de DBDMH de bewoners evacueert gezien de urgentie van de situatie (brand, instorting van een gebouw...)*. *De politie, en meer specifiek de overleg-assistenten van de politie, volgen de bewoners ter plaatse op. Die situaties vragen om een onmiddellijke reactie waarbij voor de bewoners gezorgd wordt, aangezien zij een nieuwe woonst moeten vinden, al is het een tijdelijke woonst, en dat nog diezelfde avond. Er worden dus meerdere mogelijkheden bekeken: familie, vrienden, hotel, noodopvang van de gemeente ... Daarna zal de Cel Huisvesting van het OCMW, op vraag van de bewoners, voor de sociale opvolging (controle van verzekeringen, van de gezinssituatie, hulp bij de zoektocht naar een woning ...) zorgen.”*

6. Wellicht vinden er **bijna geen (of toch heel weinig) uitzettingen plaats op basis van een arrest van onbewoonbaarheid of uitvoering van een beslissing van de DGHI in het Brussels Gewest**. Bij de 6 gemeenten die op de vragenlijst antwoordden, was er maar één administratieve uitzetting uitgevoerd op basis van zo'n arrest in de periode 2013-2017.

In het algemeen vertrekken de mensen uit zichzelf, vinden ze een woonst of worden ze elders ondergebracht (vooral met de hulp van de DGHI of het OCMW); het gebeurt echter ook dat ze toch in de woning blijven, zelfs wanneer er een arrest is uitgesproken.

We moeten benadrukken dat wanneer mensen slecht geïnformeerd zijn, ze dikwijls hun huur niet betalen wegens onbewoonbaarheidsproblemen. Immers, indien gemeenten geen onbewoonbaarheidsarresten uitspreken omdat ze geen herhuisvestingsoplossing kunnen bieden, blijven de huurders dikwijls in een situatie van onbewoonbaarheid achter. Wanhopige huurders gaan hierdoor soms hun huur niet meer betalen (of slechts gedeeltelijk). Een mogelijk gevolg hiervan is dat, tenzij in het geval van “exceptie van niet-uitvoering”⁶⁵, deze huurders door hun eigen foutief handelen uiteindelijk uit hun huis worden gezet in welk. In deze gevallen zijn de huurders uiteindelijk dubbel slachtoffer.

We herhalen ten slotte dat er niet-geregistreerde situaties van onbewoonbaarheid en illegale uitzettingen bestaan, die hoewel ze heel zeker veel voorkomen, onzichtbaar blijven.

64 van der Plancke en Bernard (2019b), p. 47.

65 Zie van der Plancke en Bernard, 2019a.

5. CONCLUSIE

Momenteel is het door het gebrek aan officiële statistieken van justitie zeer moeilijk om te weten hoeveel huishoudens een uitzettingsprocedure ondergaan en hoeveel er met een effectieve uitzetting te maken hebben (gehad) in het Brussels Gewest.

Wegens dit gebrek hebben we ons tot de 19 OCMW's van het Brussels Gewest gewend die op de hoogte worden gebracht van verzoeken tot gerechtelijke uitzetting bij een hoofdverblijf. Daarnaast contacteerden we ook de Kamer van Gerechtsdeurwaarders van het arrondissement Brussel om het aantal effectieve uitzettingen te verkrijgen. De cijfers die we zo verzamelden, moeten we heel voorzichtig interpreteren (cf. hierboven), maar geven wel een idee van de omvang van het probleem.

Op basis daarvan kunnen we stellen dat in 2017 ongeveer 5.000 huishoudens in het Brussels Gewest (1,5 % van de huurhuishoudens) met een gerechtelijke uitzettingsprocedure geconfronteerd werden. In ongeveer een vierde van de gevallen zou de uitzetting georganiseerd zijn en hiervan zou bijna een op twee ook effectief plaatsvinden, wat overeenkomt met 584 effectieve uitzettingen. Op die manier zou ongeveer een op de acht vragen tot uitzetting tot een effectieve uitzetting leiden. Volgens getuigenissen is bij een op de twee effectieve uitzettingen het huishouden al voor de uitzetting vertrokken.

Met de beschikbare gegevens kunnen we geen eventueel significant verschil vaststellen ten opzichte van de verhouding van uitzettingen uit het sociale woningbestand.

Wat betreft de administratieve uitzettingen suggereren de, heel onvolledige, gegevens dat er zelden een huishouden op basis van een arrest van onbewoonbaarheid of van uitvoering van een beslissing van de DGHI uit huis wordt gezet. Die arresten komen op zich al weinig voor – al varieert dit van gemeente tot gemeente –, grotendeels vanwege het gebrek aan herhuisvestingsoplossingen. Onbewoonbaarheid van woningen is nochtans een belangrijke problematiek voor vele Brusselaars. Het gebeurt trouwens regelmatig dat huurders die in een ongezonde woning wonen, en daarom hun huur niet betalen, zich blootstellen aan een risico op gerechtelijke uitzetting (behalve in het geval van een “exceptie van niet-uitvoering”, die onder bepaalde omstandigheden, en als de vrederechter ze ontvankelijk acht, een gedeeltelijk onbetaalde huur rechtvaardigt⁶⁶).

We benadrukken dat het gebrek aan betrouwbare gegevens bijdraagt aan de onzichtbaarheid van de problematiek van uitzettingen in het Brussels Gewest. Wat betreft de verzoeken tot uitzetting zou het nuttig zijn om, wanneer de gegevens van het vrederecht gecentraliseerd bij de FOD Justitie beschikbaar zijn, deze te vergelijken met die van de OCMW's, die in dit rapport zijn opgenomen, om zo de geldigheid ervan na te gaan.

Ten slotte herinneren we eraan dat achter elke uitzettingsprocedure en, in extreme gevallen, achter elke meegemaakte effectieve uitzetting, menselijke drama's schuilgaan. Wanneer we de schattingen in dit hoofdstuk lezen, moeten we steeds in ons achterhoofd houden hoeveel invloed die kunnen hebben.

66 Zie van der Plancke V. en Bernard N. (2019a) voor meer informatie.

DEEL V

VOOR DE UITZETTING: VERKLARENDE FACTOREN EN HET ERVAREN VAN EEN RISICO OP UITZETTING

“... uitzettingen zijn een groot huisvestingsprobleem dat disproportioneel veel huurders met een (zeer) laag inkomen of uit een minderheid treft.”

(Hartman en Robinson, 2003)

In deel I, dat gewijd is aan de Brusselse context, werden de problemen beschreven van de hoge prijzen, schaarste en lage kwaliteit van de Brusselse woninghuurmarkt. Die factoren, die er op het eerste gezicht niets mee te maken hebben, dragen sterk bij aan de complexe problematiek van uitzettingen. Ze geven vorm aan de voorwaarden voor en kansen op huisvesting voor kansarmen, die op hun beurt vaak aan de oorsprong liggen van huurconflicten die uiteindelijk kunnen leiden tot uitzettingen. Bovendien hebben ze ook een grote invloed op de voorwaarden voor en kansen op nieuwe huisvesting voor wie zich met een uitzetting geconfronteerd ziet. Met andere woorden, **de problemen op de woninghuurmarkt situeren zich zowel voor als na uitzettingsituaties.**

Dit deel onderzoekt de factoren die inherent verbonden zijn aan de partijen betrokken een bij uitzetting: diegene betrekking tot de verhuurders (zie deel 1) en die met betrekking tot de huurders (zie deel 2). **De ontwikkelingen die tot uitzetting leiden, komen vooral uit de interactie tussen die twee partijen voort.** De huurder heeft de verantwoordelijkheid om de huurvoorwaarden te respecteren (de huur en bijkomende kosten betalen, de woonst onderhouden ...); de verhuurder daarentegen om de huuraangelegenheden te regelen (het huurcontract opstellen, een betalingswijze vaststellen ...), om een woonst van goede kwaliteit te verhuren (ervoor zorgen dat ze in goede staat verkeert en onderhouden is) en om de huurvoorwaarden in acht te nemen (de opzegtermijn naleven ...). We gaan dieper in op de elementen die ervoor zorgen dat die voorwaarden niet (meer) nageleefd worden, en op de onderliggende verklarende factoren voor die niet-naleving.

De periode “voor de uitzetting” treft het grootste aantal mensen. Op dat moment hebben ze nog te maken met een risico op uitzetting, wat gelukkig niet voor iedereen leidt tot een uiteindelijke uitzetting (zie delen IV en V). Sommigen vermijden een uitzetting door op eigen initiatief te verhuizen (een **gedwongen vertrek**), anderen kunnen dankzij een overeenkomst met de eigenaar (bemiddeling, eventueel met hulp van een derde), al dan niet met hulp van een rechter, in hun woonst blijven. **Wat er ook van zij, iemand die geconfronteerd wordt met een risico op uitzetting, maakt een moeilijke periode**

in zijn leven door. Velen ervaren het als een periode die hen zwakker maakt, temeer daar het gaat om mensen die zich al in min of meer precaire situaties bevinden. De fase van het risico op uitzetting vereist dus onze aandacht om goed te begrijpen welke factoren aan de basis ervan liggen.

Bij elke fase van een uitzettingsprocedure interageren verschillende personen en factoren met elkaar. Daarbij kunnen ze **bij elke stap het aantal mensen doen verminderen** waardoor er op het einde van de procedure uiteindelijk minder mensen met effectief worden geconfronteerd met een uitzetting. Niet iedereen kan er echter van gespaard blijven.

De periode “voor de uitzetting”, die we bespreken in dit hoofdstuk over de “verklarende factoren en het ervaren van het risico op uitzetting”, wordt ook de “precontentieuze en contentieuze fase” genoemd,⁶⁷ omdat ze al bestaat voordat het huurconflict expliciet uitgesproken wordt, waarin de huurder (met of zonder recht of titel) tegenover de eigenaar (of beheerder) van het private of openbare gebouw staat. Wanneer een of beide partijen dit conflict opwerpt, zet de uitzettingsprocedure zich dikwijls in beweging.

In het volgende deel, dat handelt over de “oorzaken van escalatie en de-escalatie”, bespreken we de sleutelementen die, aan het begin van het risico op uitzetting, verklaren waarom de uiteindelijke uitzetting al dan niet plaatsvindt.

⁶⁷ Deze periodes worden overgenomen van Kader 20 van het Rapport ONPES (2018), om de drie grote periodes in de uitzettingsprocedure met als reden onbetaalde huur of bijkomende kosten te beschrijven (pp 219-221).

1. HURVOORWAARDEN EN BEGINSTAAT VAN DE WOONST: DE KANT VAN DE EIGENAARS

In het licht van de gesprekken met de verscheidene betrokken partijen lijkt de opstart van een uitzettingsprocedure over het algemeen het resultaat te zijn van een uit de hand gelopen huurconflict. De eigenaar en de huurder communiceerden weinig of slecht over wat een probleem gaf binnen de woonst of met betrekking tot de naleving van het huurcontract. De situatie is zodanig verslechterd waardoor er een diepliggende en ogenschijnlijk onoverkomelijke onenigheid ontstond (hierna, sectie 1.3).

Dit conflict kan veroorzaakt zijn door relatief nieuwe factoren, die we hier “conjunctureel” noemen. Meestal gaat het conflict echter terug tot de initiële staat van de verhuurde woning, het gesloten contract en/of tot de relatie tussen eigenaar en huurder. Met andere woorden, veel huurconflicten zouden te maken hebben met factoren die we hier als “structureel” beschouwen, en dus tot op zekere hoogte te voorspellen zijn (cf. hierna, sectie 1.1).

In de analyse zullen we dus conjuncturele en structurele factoren onderscheiden. **Structurele oorzaken** verwijzen naar een problematische situatie voor de huurder die al van bij het intrekken in de woonst aan de orde was en die een context genereert waar een uithuiszetting zich makkelijk kan voordoen. De **factoren die we als conjunctureel beschouwen**, verwijzen naar een verandering in de situatie die een uitzetting kan veroorzaken zonder dat dit te voorspellen was.

Zoals we zullen zien is een uitzetting dikwijls het resultaat van een aanleiding (conjuncturele factor) in het kader van structurele problemen, die met het gedrag van de eigenaar, de staat van de verhuurde woonst, de gevraagde huur en/of de precaire situatie van de huurder te maken kan hebben.

Ter herinnering: de wet stelt dat de private verhuurder (of eigenaar) om twee verschillende redenen een uitzetting kan aanvragen: ontbinding van het contract wegens een ernstige contractuele tekortkoming en het einde van de verhuurperiode zonder dat de huurder vrijwillig vertrekt.

- **Ernstige contractuele tekortkoming** verwijzen naar onbetaalde huur (minstens drie maanden) en niet-naleving van het principe van bewoning als een “goede huisvader⁶⁸”. Dat laatste heeft betrekking op

het verval van de woonst, het gebrek aan onderhoud (geen onderhoud van de verwarmingsinstallatie, problemen met de brandverzekering), overbevolking, het veroorzaken van burenhinder (agressie tegenover burens van dezelfde verdieping, gebruik van drugs en alcohol, onophoudelijk en luidruchtig bezoek, herhaald nachtlawaai), de aanwezigheid van huisdieren die volgens het contract verboden zijn, onderverhuur zonder akkoord van de eigenaar ...

- Het huurcontract kan op twee manieren **beëindigd worden**, enerzijds doordat de initieel vastgestelde termijn op zijn einde loopt, anderzijds door een vervroegde verbreking of ontbinding van het contract, met wederzijds akkoord of ook unilateraal met een opzegtermijn. Daarbij heeft de huurder nergens schuld aan. Een huurder die langer dan de vastgestelde termijn in de woonst blijft, wordt een huurder “zonder recht of titel” op de woonst. Om dat te vermijden, moet hij voor de rechter verschijnen (voor meer details, van der Plancke en Bernard, 2019b) of een overeenkomst voor precaire bewoning afsluiten (voor meer details, van der Plancke en Bernard, 2019b).

Bij die redenen komen, in het geval van sociale woningen, nog enkele specifieke oorzaken voor van een ontbinding van het huurcontract. Als voorbeelden kunnen we volgende oorzaken noemen: de maandelijkse solidariteitsbijdrage niet betalen; de woonst niet effectief bewonen; zelf een woonst kopen; en weigeren om naar een andere gepaste woonst te verhuizen. Sinds 2013 worden sociale huurcontracten in Brussel voor een duur van negen jaar afgesloten. Na die negen jaar kunnen de OVM's (Openbare Vastgoedmaatschappijen) het contract beëindigen of verlengen (met andere woorden, de huurtermijn verlengen). Die beslissing wordt genomen op basis van het gezinsinkomen en zijn reactie op de vraag tot verhuus (voor meer details, van der Plancke en Bernard, 2019b).

1.1. STRUCTURELE EN CONJUNCTURELE FACTOREN BIJ EEN UITHUISZETTINGSVERZOEK

In deze sectie zullen meerdere aspecten onderzocht worden die vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar, die instaat voor de initiële staat van de woonst. Tabel 6 geeft verschillende verklarende factoren voor uitzetting met betrekking tot de eigenaar: wat hij al dan niet doet (bijvoorbeeld een verandering van de voorwaarden van een lopend huurcontract of een gebrekkig onderhoud van de woonst) kan leiden tot problematische omstandigheden die een risico op uitzetting als gevolg kunnen hebben (al was het maar omdat daardoor een conflictsituatie tussen huurder en verhuurder kan ontstaan). De opstart van een uitzettingsprocedure, die gelijkstaat aan het risico op uitzetting, kan zowel door de eigenaar als door het openbare gezag (bijvoorbeeld in het geval van onbewoonbaarheid) in beweging gezet worden. De genoemde factoren gaan daarbij verder dan enkel de

68 De uitdrukking “als een goede huisvader” komt voor in het Burgerlijk Wetboek. Wat betreft de bewoning van een gebouw: “L’usage en bon père de famille s’entend de l’obligation imposée au preneur de faire usage du bien comme une personne normalement diligente et prudente.” [Het gebruik als een goede huisvader houdt in dat de huurder als een normaal toegewijde en voorzichtige persoon in de woonst moet leven] In “Bail de droit commun: Les obligations du preneur”, Portail du droit belge www.droitbelge.be

initieële staat van de woonst. Er komen ook conjuncturele verklarende factoren aan bod, factoren die dus in de loop van het huurcontract ontstaan zijn.

Tabel 6: Factoren aan de basis van een verzoek tot uitzetting, met betrekking tot de eigenaar

STRUCTURELE FACTOREN	CONJUNCTURELE FACTOREN
<ul style="list-style-type: none"> › Ongeldige huurvoorwaarden of omstandigheden van bewoning: geen huurcontract, geen wettelijk adres, betaling van huur en/of waarborg in contanten, onderverhuur zonder toestemming, huisjesmelker ... › Ongezonde woonst of woonst in slechte staat (onmogelijk om werken/onderhoud te financieren) › Onaangepaste woonst: te klein, onvoldoende comfort ... › Slecht beheer van de woonst (geleidelijk verval) 	<ul style="list-style-type: none"> › Verandering van huurvoorwaarden: hogere huur; eis van contante betaling › Wil om de woning zelf te betrekken › Verandering van eigenaar (overleiden, erfenis, verkoop) › Wens om van huurder te veranderen › Uitvoering van belangrijke renovatiewerken

Het Bureau van de Europese Unie voor de grondrechten (FRA) onderscheidt drie fundamentele aspecten van wonen: toewijzing van een woonst, huuraspecten en onderhoud⁶⁹. Deze dimensies helpen ons om de factoren van het risico op uitzetting te begrijpen.

1.2. CONTEXT VAN DE TOEWIJZING VAN EEN WOONST

Bij private woningen vragen eigenaren dikwijls, terecht, een zo groot mogelijk aantal garanties wat betreft de solvabiliteit van de kandidaat-huurders. Door de nieuwe huurregeling is het de eigenaar voortaan echter uitdrukkelijk verboden om te eisen dat hij weet vanwaar de genoemde inkomsten komen. De kandidaat-huurder kan dus op eender welke manier die hij verkiest zijn vaste inkomsten bekendmaken, zonder daarbij noodzakelijk te verwijzen naar hun bron. Aangezien er nog geen gestandaardiseerd document met dit doel bestaat, gaat men er in de praktijk nog van uit dat sommige eigenaars een loonfiche als bewijs van beschikbare inkomsten vragen.

Onder de ontmoette personen die een uitzetting hebben moeten ondergaan, zijn er minstens drie gevallen waarbij zeer moeilijk een nieuwe woonst gevonden werd, met als duidelijke reden het statuut van werkloze of uitkeringsgerechtigde. Catherine, alleenstaande

moeder met kind, moest haar woning verlaten omdat ze slechts officieus bij iemand inwoonde. Door haar statuut van uitkeringsgerechtigde bleek het voor haar onmogelijk om op de private markt een woonst te vinden. Om niet op straat te belanden heeft Andrei (Kader 20) een woonst moeten accepteren waar dat de eigenaar hem niet toeliet zich te domiciliëren. Andrei is uitkeringsgerechtigde en kon geen andere eigenaar vinden die zijn eigendom wou verhuren aan iemand die steun kreeg van het OCMW. Bijgevolg was de enige keuze voor Andrei snel opnieuw te verhuizen om zijn uitkering niet te verliezen. Discriminatie in de woninghuurmarkt bracht hem dus snel in een nieuwe precare woonsituatie. Jozef (Kader 22) moest een vals attest van inkomen uit werk voor de laatste twaalf maanden opstellen om zijn statuut van werkloze voor zijn huiseigenaar te verzwijgen en zo zeker te zijn van een dak boven zijn hoofd en dat van zijn vrouw en vier kinderen, al is de woonst duur en ongezond.

Het mag dan veel invloed hebben, het economische of socioprofessionele zijn niet de enige discriminerende factoren die we tegenkwamen. We stelden er ook vast ten opzichte van moeders met meerdere kinderen; zoals in het geval van Mai: alleenstaande met vier kinderen (Kader 21). En meer impliciet, etnische en raciale discriminatie, waar Andrei en Binta (Kaders 20 et 23) van kunnen getuigen. Die factor is echter welbekend bij maatschappelijk werkers: *“Bij de zoektocht naar een woonst (...) hoor ik van Afrikaanse mensen dat ze werkelijk zeer grote moeilijkheden ondervinden om een appartement te vinden.”*

Ook het openbare woningpark is niet immuun voor het risico op uitsluiting van of discriminatie tegenover achtergestelde bevolkingsgroepen. Ondanks een gewestelijk systeem van voorkeerpunten bij het recht op een sociale woning⁷⁰ creëert het tekort in het woningaanbod ongelijkheden tussen Brusselaars, voornamelijk tegenover grote gezinnen.

Doordat ze niet zeker zijn of ze effectief een sociale woning kunnen betrekken, wordt de private markt voor mensen die geen middelen (meer) hebben om een degelijke woonst te vinden, steeds ingewikkelder. Sommige wachtlijsten hebben wachttijden die oplopen tot tien jaar. Zoals meerderen aanhaalden, zou dat sommige huurders ertoe aanzetten om een uithuiszetting uit te lokken. Door het verkrijgen van meer voorkeerpunten hopen ze zo hun kans op een sociale woning te vergroten. Maar “meer” voorkeerpunten is, gezien de verzadiging van de vraag (zie deel I), geen betere garantie op een sociale woning.

Met betrekking tot de problematiek rond huurwaarborgen, verwijzen we de lezer door naar deel VIII, hoofdstuk 2, waar de hulp bij de zoektocht naar een nieuwe woonst besproken wordt.

⁷⁰ Beschrijving van het voorkeerpuntensysteem: <http://www.slr.birisnet.be/nl/particulier/een-woning-huren/sociale-woningen/kandidaat-huurders/toewijzing>

⁶⁹ Bron: <https://fra.europa.eu/nl>

1.3. CONTEXT VAN HET AFSLUITEN VAN EEN HUURCONTRACT

Eigenaars en huurders hebben niet dezelfde belangen noch dezelfde macht bij het afsluiten van een huurcontract. Zo kunnen eigenaars hun voorwaarden stellen, in principe binnen de wettelijke grenzen, zonder dat kandidaat-huurders hierover kunnen onderhandelen of zich er tegen verzetten, aangezien ze heel hard nood hebben aan een woning. (Kader 1, fragment uit van der Plancke en Bernard, 2019b). Die spanning, veroorzaakt door een onevenwichtige verhouding tussen huurder en eigenaar, is nog meer aanwezig bij een kandidaat-huurder die ook een zwak of ongunstig sociaaleconomisch statuut heeft (immigranten, alleenstaande moeders, ...).

Bovendien, **hoewel elke partij kan beslissen om het huurcontract niet te vernieuwen of te ontbinden (met inachtneming van enkele voorwaarden), "verspeelt" enkel de huurder er zijn woonst mee. Dit noopt verscheidene huurders in een precaire situatie ertoe om soms zeer onbevredigende of zelfs totaal ongunstige huurvoorwaarden of huisvestingsomstandigheden te aanvaarden.**

Kader 1: Focus op de Ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst⁷¹

Het huurcontract van korte duur (drie jaar of minder) is door de hervorming van het Wetboek grondig gereorganiseerd.

Ten eerste is het aantal verlengingen van de overeenkomst van korte duur niet langer beperkt⁷² (op voorwaarde dat de totale duur niet langer is dan drie jaar). Het is bijgevolg mogelijk dat de huurder verscheidene achtereenvolgende contracten van korte duur moet afsluiten, **zonder garantie** op een verlenging of een uiteindelijk contract van negen jaar. Deze bepalingen zijn vooral in het nadeel van de zwakste huurders⁷³.

Ten tweede kan de eigenaar een overeenkomst van korte duur voortaan vervroegd laten ontbinden om de woonst zelf te betrekken⁷⁴.

Ten derde bestaat sinds de hervorming een huurcontract "van minder dan zes maanden". Dat eindigt automatisch – behalve indien de verhuurder uitdrukkelijk een verlenging toestaat – bij het verstrijken van de overeengekomen duur, zonder voorafgaande opzegging door de eigenaar⁷⁵.

71 De ordonnantie van 27 juli 2017 is het gevolg van de regionalisering van de privéhuurovereenkomst, die de federale wetgever via de wet van 6 januari 2014 heeft bekrachtigd, ten gunste van de zesde staatshervorming.

72 Art. 238, lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

73 Bernard (2018), p. 9.

74 Art. 238 lid 4 van de Brusselse Huisvestingscode.

75 Art. 238 lid 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

Sommige eigenaars voeren die ongelijke machtsverdeling zo ver dat ze de drempel van de illegaliteit overschrijden (Kader 2). De meest gerapporteerde gevallen omtrent de huurvoorwaarden, gaan over de eis van een contante betaling van de huurwaarborg en/of de huur. Dikwijls krijgt de huurder daarbij geen ontvangstbewijs, zoals in het verhaal van **Ismail** (Kader 2), bestaat er geen geldig huurcontract (of werd het na afloop niet vernieuwd), mag de huurder er zich niet domiciliëren, zoals het geval was voor **Andrei** (Kader 20) of sluit de eigenaar (of de huurder) een onderverhuurcontract af zonder toestemming, waarbij de huurder (of onderhuurder) daar niet van op de hoogte is. Een voorbeeld van de laatste situatie wordt in deel VII (sectie 1.2) door een maatschappelijk werker besproken. Vaak worden mensen door hun gebrek aan kennis van de wetgeving misbruikt en kunnen ze hun rechten achteraf niet laten gelden, omdat ze hiervan geen bewijs hebben.

Kader 2: Het verhaal van Ismail: slachtoffer van afpersing door zijn huiseigenaar

Ismail

Ismail is in de veertig, getrouwd en vader van drie kinderen. Zijn verhaal van afpersing begint al bij de slechte staat van het appartement dat hij van de eigenaar huurt. In de loop van het huurcontract eist de eigenaar een verhoging van de huur. **Ismail** lijkt niet te weten dat de eis illegaal is en gaat er een eerste keer in mee. De tweede keer, daarentegen, weigert hij.

Aangezien hij niet meteen van **Ismail** krijgt wat hij wil, neemt de eigenaar een andere weg: hij zet een legale uitzettingsprocedure in beweging, met als reden onbetaalde huur. Tegen alle verwachtingen in wint hij de zaak ... Sinds enkele maanden kreeg hij de huur namelijk in contanten, zonder dat hij daarvan een ontvangstbewijs aan **Ismail** gaf. Die kon onmogelijk zijn goede trouw bewijzen. De eigenaar gaat nog verder en eist onverschuldigde betalingen. Die lopen op tot 14.000 euro. **Ismail** heeft enkel een werkloosheidsuitkering en zelfs met de hulp van vrienden, die hem een beetje geld lenen, kan hij de chantage niet het hoofd bieden.

Uiteindelijk krijgt hij het bericht dat hij uit het huis gezet zal worden. Vol ongeloof en met de rug tegen de muur moeten **Ismail** en zijn gezin de woonst verlaten, en dankzij de hulp van enkele vrienden kunnen ze het hoogst nodige met zich meenemen. Hun meubels en andere bezittingen die ze achterlaten, worden op de dag van de uitzetting naar de gemeentelijke opslagplaats gebracht, zonder dat ze erbij zijn.

Ondertussen heeft het gezin van **Ismail** een nieuwe woonst gevonden, maar de huur daarvan is 40 % hoger dan de vorige. Daarnaast hebben ze al hun bezittingen in de gemeentelijke opslagplaats verloren, omdat ze de factuur van bewaring niet binnen zes maanden konden betalen. Onder die bezittingen bevonden zich ook belangrijke officiële documenten.

Ismail ervaart een groot gevoel van onrechtvaardigheid gezien het systeem dat de sterkere, de eigenaar, bevoordeeld heeft, en de zwaksten, de huurders, aan hun lot heeft overgelaten.

Wanneer het over de staat van de woonst gaat, worden vooral volgende onderwerpen genoemd: de kleine afmetingen, slechte voorzieningen, de slechte staat of zelfs onbewoonbaarheid, zoals in het verhaal van Jozef (Kader 3), die soms handig door de eigenaar gemaskeerd wordt. Dat levert de eigenaar niet in de strikte zin van de het woord de term “huisjesmelker” op⁷⁶, maar getuigt toch op zijn minst van naar algemene moraal verwerpelijke praktijken. Sommige gemeentes die zich meer bewust zijn van het fenomeen van huisjesmelkers hebben er dan ook voor gekozen om er een specifieke afdeling voor op te richten.

1.4. MANIEREN OM DE WOONST TE ONDERHOUDEN

Eigenaars en huurders zijn beiden verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning als een “goede huisvader”, ook al hebben ze hieromtrent andere verantwoordelijkheden.

Bij uitzettingsprocedures vormt de staat van de woonst een terugkerende verklarende factor wanneer de overheersende situaties van onbetaalde huur buiten beschouwing gelaten worden. Enerzijds kan de staat van de woonst vanaf de eerste dag een probleem zijn, anderzijds kan die mettertijd verslechteren wanneer de woonst niet goed onderhouden wordt. In het eerste geval ligt de verantwoordelijkheid duidelijk bij de eigenaar; in het tweede geval kunnen zowel bij de ene als bij de andere partij tekortkomingen vastgesteld worden.

Omwille van onbewoonbaarheid, slechte staat van de woonst of een gebrek aan onderhoud door de eigenaar leggen sommige huurders een klacht neer bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI). Hun doel? Door de bevoegde autoriteiten laten vaststellen dat de woonst in een problematische staat verkeert, om zo hopelijk de eigenaar ertoe te kunnen bewegen om de situatie te veranderen en zijn wettelijke verplichtingen na te komen.

Maar slechts weinig huurders blijken die procedure bij de DGHI te kennen (het recht om klacht neer te leggen). **En wanneer ze het wel weten, twijfelen veel huurders nog om de procedure op te starten.** Zoals maatschappelijk werkers zeggen, verbetert een procedure

de situatie voor huurders met een laag inkomen niet sowieso. Enerzijds, zoals gezien in deel III, gaat hun verplichting om de woonst te verlaten (nadat beslist is dat de woonst niet verhuurd mag worden) niet gepaard met een garantie op een nieuwe woning – er is immers een middelen- maar geen resultaatsverbintenis (van der Plancke en Bernard, 2019b). De huurders moeten dus, snel en alleen, een nieuwe woonst vinden, op een huurmarkt waar de prijzen hoog zijn (zie deel I). Anderzijds willen sommige eigenaars zich van hun huurders ontdoen, louter omdat ze stappen hebben ondernomen bij de DGHI, ook al leveren deze niets op, voornamelijk door het huurcontract vroegtijdig ontbinden (Tabel 6). Een werknemer van een gemeentelijke huisvestingspermanentie legt uit: *“Onze permanentie richt zich op huurders die moeilijkheden ervaren, bijvoorbeeld technische problemen, een verwarmingsketel die niet werkt, een gebrek aan reactie van de eigenaars ... Dat is nog geen onbewoonbaarheid. (...) wanneer een huurder klaagt, verbaal, of, erger nog, via een brief, zal de eigenaar zich er in het algemeen zeer snel van bewust zijn dat het huurcontract op zijn einde loopt, of zal hij onvermijdelijk de opzegtermijn laten gelden (...) we weten dan dat het te maken heeft met technische klachten van de huurder (...) Zo niet zijn er ook nog klachten, of het nu van lokale of gemeentelijke structuren, in het kader van de strijd tegen onbewoonbaarheid of door een beroep te doen op de DGHI is. In negen van de tien gevallen, zelfs als de klacht door de DGHI gehoord wordt, en de klacht volledig terecht is (...), rechtvaardigt de eigenaar dan de opzeg met de reden van uit te voeren werken.”* Het verhaal over uitzetting hieronder behandelt een opgestarte procedure bij de DGHI (Kader 3).

Kader 3: Het verhaal van Jozef en zijn klacht bij de DGHI

Jozef

Jozef is getrouwd en vader van vier kinderen. Hij woont al vele jaren in België.

Voordat hij met een uitzetting bedreigd werd, woonde hij in een appartement in zeer slechte staat: *“vochtproblemen, problemen met de verwarming, met alles ...”* Jozef heeft meerdere keren met de eigenaar proberen te praten, om de situatie recht te zetten, maar hij ving bot: *“Ik heb met de eigenaar gepraat, maar hij kwam nooit. En er werden geen werken gedaan. Niets.”*

Jozef liet het daar niet bij: *“Ik ben naar de huisvestingsinspectie gegaan (...) die is naar het appartement gekomen, heeft foto's genomen, heeft de eigenaar gevraagd om werken uit te voeren ...”* De DGHI heeft hem gelijk gegeven en heeft de eigenaar de opdracht gegeven grote werken uit te voeren. Daar gaf hij echter geen gevolg aan, maar rekte hij eerder tijd: *“De eigenaar heeft er niets aan gedaan, hij heeft niets gedaan. Hij heeft gewacht tot het contract op zijn einde liep: er bleef nog één jaar van de vijf jaar over.”* En toen kreeg hij het bericht: *“Toen heeft de eigenaar ervan geprofiteerd (...) zes maanden voor het einde van het contract heeft hij de opzeg verstuurd (...) In de opzeg werd vermeld dat er voor 21.000 euro aan werken waren.”*

76 “Het verkopen, verhuren of ter beschikking stellen van goederen [aan benadeelde mensen], met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren”, Artikels 443decies tot 433quiquiesdecies werden met de wet van 10 augustus 2005 in het Wetboek van Strafrecht ingevoegd.

Jozef wou niet verhuizen. Maar met het einde van zijn huurcontract in het vooruitzicht heeft hij meerdere stappen ondernomen om een nieuwe woonst voor zijn gezin te vinden. Hij vond echter niets omdat zijn budget te klein was. Onmogelijk om te blijven, maar *“er is geen ander appartement, waar dan naartoe?”* Toen de termijn verlopen was, is Jozef dus in het appartement gebleven.

Vervolgens werd een uitzettingsprocedure opgestart, maar tot op het einde geloofde Jozef er niet in. *“Ik dacht dat ze niet zouden komen (...) Ik dacht dat het onmogelijk was (...) een Europees land, onmogelijk dat vier kinderen op straat worden gezet (...) hier kan dat niet!”* En toch is het zo verlopen.

Het onbegrip en het gevoel van onrechtvaardigheid blijven zeer groot, want de woonst waar het gezin van Jozef is uitgezet, werd daarna opnieuw verhuurd, vertelt hij ons. En naar alle waarschijnlijkheid zonder het uitvoeren van de grote verwachte werken zijn. Diegene die voor zijn uitzetting hebben “gezorgd”. *“Justitie zet je op straat (...) (Hij) werd veroordeeld (...) hij zei dat hij de werken zou uitvoeren (...) En vier of vijf maanden later geeft hij een nieuwe laag witte verf aan het appartement, en dan mogen er weer mensen binnen! (...) Justitie moet dat uitzoeken!”*

Om die reden **staan maatschappelijk werkers steeds weigerachtiger tegenover het aanraden van deze procedure, omdat daardoor huurders die zich al in hachelijke precare bevinden, terecht kunnen komen in onoplosbare situaties bij de zoektocht naar een nieuwe woonst, of in nog ongunstigere situaties (geen aanbod)**. Dat is bijvoorbeeld het geval bij deze professionele sociaaljuridische begeleider: *“Ik ben bij uitzettingen geweest... In een specifiek geval komen ze met fototoestellen, nemen ze zowat overal foto's, maken ze een rapport van drie à vier pagina's en krijgt de eigenaar de opdracht om werken uit te voeren, anders mag hij het appartement niet meer verhuren. Dat is dan verboden. Maar op dat moment gaat het debat met de maatschappelijk werker er dus over of er wel iemand zou moeten komen om te laten vaststellen dat de woonst helemaal niet geschikt is voor het gezin, helemaal niet, en misschien zelfs schade kan berokkenen aan de gezondheid. Want wat gebeurt er op dat moment [met hen]?”* Die twijfel bij professionals over de te zetten stappen, nopen hen ertoe om **de mogelijkheden duidelijk met de gezinnen te overlopen**, zoals deze OCMW-medewerker vertelt: *“Vanaf het moment dat er twee of drie kinderen zijn, zeg ik: ‘Wel ja, jullie weten dat die mogelijkheid bij de DGHI bestaat, maar ik beschouw dat niet als een echte oplossing. Jullie zullen immers nooit een andere woonst voor zoveel personen vinden.’ Tenzij op de private markt... Als ze op het OCMW staan, kunnen ze dat dus best vergeten.”* **Hierdoor is het aantal klachten bij de DGHI een grote onderschatting van het aantal onbewoonbare woningen** (zie deel IV, sectie 4.1). Een andere interveniënt van de sector rond juridische hulp bij huisvesting: *“In vergelijking met het aantal klachten dat zou kunnen binnenkomen, is dit niets, vooral omdat het enkel gaat over woningen voor één persoon, of twee. Maar wij hebben veel gezinnen, alleenstaande moeders, waarvoor*

we geen garantie op oplossing hebben. Ik kan niemand in de ogen kijken en dan aanraden om klacht neer te leggen en te ijveren voor betere Brusselse gebouwen. Want hij komt op straat terecht.” Ook de DGHI lijkt wel op de hoogte te zijn van de ernst van de situatie, zoals iemand vertelt: *“Ik had een gesprek met iemand van de DGHI, die zei: ‘Wanneer wij een woonst dringend moeten sluiten, doen de mensen er nog een jaar over om iets nieuws te vinden.’ De staat, of beter gezegd het Gewest zelf, heeft de oplossingen ook niet voorhanden.”*

Enkele gemeentes stellen hetzelfde vast. Dat heeft ertoe geleid dat ze vandaag hun opdracht inzake openbare veiligheid niet meer vervullen, en weigeren een besluit van onbewoonbaarheid uit te vaardigen, omdat er voor de ongelukkige huurders geen oplossing met een nieuwe woonst is. Die vaststelling is niet nieuw (Bernard, 2010 ; Bernard (dir.), 2011). Voor meer details over de rol van gemeentes, zie van der Plancke en Bernard, 2019b.



GEKRUISTE BLIKKEN

Samenleven vzw analyseert de Brusselse context:

Uitdagingen in de strijd tegen onbewoonbaarheid - standpunt van een actor op het terrein.

Situaties van slechte huisvesting zorgen er eerder voor dat huurders, die geen oplossingen meer vinden, hun huur niet meer betalen. Wanneer de stappen die werden genomen, als ze al werden genomen, om de eigenaar in kennis te stellen van de problemen in de woning, geen resultaat opleveren, hopen huurders op deze manier de passieve eigenaar ertoe te dwingen om actie te ondernemen en om de nodige werken in de woonst uit te voeren. **Die huurders voelen zich dikwijls, maar in het algemeen in de praktijk onterecht, “in hun recht”** (Kader 6). De meeste professionele betrokkenen die we hebben gesproken zijn het eens over de noodzaak van het blijven betalen van de huur betaald, ongeacht de situatie die de huurders doormaken. De oplossing moet elders gezocht worden, in legale stappen. Het idee om de huur niet meer te betalen is meestal zeer risicovol en zelfs ondoeltreffend ten aanzien van de wet. Daarnaast gaan sommige eigenaars daarom de uitzetting van de huurder vragen: onbetaalde huur geeft hun een heel rechtvaardige reden (behalve als de huurder de “exceptie van niet-uitvoering” inroept, die het uitblijven van de betaling deels rechtvaardigt, als aan enkele voorwaarden voldaan is, en als de vrederechter het ontvankelijk verklaart, van der Plancke en Bernard, 2019b). Er bestaat ook wel een tegenvoorbeeld, met een interessante (maar tot op heden nogal uitzonderlijke) rechtspraak: recent veroordeelde een vrederechter in Sint-Gillis een eigenaar tot een terugbetaling van huur omdat de gevraagde huur veel te hoog was (rekening houdend met de kwaliteit van de woonst en het gebrek aan nochtans noodzakelijke werken),

hoewel die eigenaar zelf een klacht met betrekking tot onbetaalde huur had neergelegd⁷⁷.

Wanneer de staat van de woonst aan slecht onderhoud van de huurder te wijten is, of dat nu bewezen is of vermoed wordt, kiezen eigenaars er meestal voor om het huurcontract niet te vernieuwen of het voortijdig te laten ontbinden (zie hierna, sectie 2.4). Sommige huurders leggen zich er meteen bij neer, andere gaan zich er al dan niet met veel middelen tegen verzetten, soms succesvol, soms niet.

In sommige gevallen nemen eigenaars zonder al te veel scrupules drastische, anders gezegd illegale, maatregelen: druk om de woonst te verlaten (herhaaldelijk, en agressief, of door werken in het gebouw of de woonst te beginnen), **vervanging van de sloten, illegale uitzetting ...** (zie hieronder) Die illegale praktijken komen we ook tegen in gevallen die niets te maken hebben met slechte huisvesting.

1.5. CONTEXT VOOR EEN ILLEGALE UITZETTING

Illegale uitzetting is tot op zekere hoogte te voorspellen, dankzij de huromstandigheden (zie hierboven, sectie 1.3). **Wie een illegale uitzetting heeft meegemaakt, blijkt systematisch geconfronteerd te zijn geweest met praktijken van huisjesmelkers of oneerlijke eigenaars** (zie deel VII, hoofdstuk 3). In zijn studie uit 2015 wijst het IWEPS op de praktijk, in het Waalse Gewest, van illegale uitzettingen *“ten gevolge van de druk die een eigenaar op een huurder uitoefent (buitensporige verhoging van de huur, per brief verstuurd bedreigingen van een advocaat of van de eigenaar zelf...), onbewoonbaarheid van de woning, het afsluiten van gas en elektriciteit na onbetaalde facturen, die de huurder ertoe dwingen de woning te verlaten indien de winter te streng is, uitzettingen van huurders die niet over een schriftelijk contract beschikken ...”* (IWEPS, 2015, p. 20). **Dat wil nog niet zeggen dat iedereen die slachtoffer van dit misbruik is, sowieso met een illegale uitzetting geconfronteerd zal worden, maar ze blijkt in die omstandigheden wel heel mogelijk.**

We vinden dus zowel voor als tijdens de uitzetting illegale praktijken terug, waardoor mensen die illegaal uit hun huis werden gezet dubbel slachtoffer zijn ten aanzien van de wet. *“Het recht om woningen te verhuren, beheerst door artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek hetwelk voor de ontbinding van de huurovereenkomst de tussenkomst en de beoordeling van de rechter oplegt, staat de verhuurder niet toe om het recht in eigen handen te nemen, of dit nu is via een gedwongen terugname van de verhuurde plaatsen wat een huisvredebreuk vormt hetzij via het creëren van hindernissen, zelfs van tijdelijke aard, ten aanzien van*

de begonnen verhuuractiviteit, bijvoorbeeld in de vorm van een fysiek belemmeren van de toegang of het verwijderen van diensten die nodig zijn voor een veilige en fatsoenlijke huisvesting zoals water- en elektriciteitsvoorziening of verwarming. Deze gedragingen vormen onaanvaardbare feitelijkheden die het verdienen bestraft te worden [...]. Zonder deze regel zou de woningmarkt, en vooral die van de minder begunstigde personen, een plaats van geweld worden in strijd met de rechtspraak en onttrokken aan het recht”. (van der Plancke en Bernard, 2019b, p. 52).

⁷⁷ Vred. Sint-Gillis, 15 januari 2019, nr. A.R. 18A699, onuitgegeven.

2. KENMERKEN EN SITUATIES VAN WIE RISICO LOOPT OP UITZETTING, DE KANT VAN DE HUURDERS

2.1. EEN HETEROGEEN PUBLIEK?

Wie treft de problematiek van uitzettingen? Wie zijn die mensen? Welke kenmerken, profielen, situaties zien we steeds terugkomen? **De hypothese zegt dat “uitzettingen niet bij eender wie voorkomen!”** Zoals een betrokkene uit de sociale huisvesting vertelt: *“Niet iedereen wordt uit huis gezet, het zijn mensen die geen inkomen hebben en die hetzij een gebrek aan autonomie en aan een netwerk hebben en de bestaande hulp niet invoeren, hetzij door gebeurtenissen niet meer kunnen volgen en zich daar zelfs niet helemaal bewust van zijn en het bijna als een fataliteit ervaren.”* Dankzij getuigenissen van mensen die met die situaties geconfronteerd werden en van een groot aantal hulpverleners uit de sociale sector, gezondheidssector, verenigingssector en rechtssector kunnen we die hypothese verder uitwerken.

Eenzijds moeten we wie een risico op uitzetting loopt, duidelijk onderscheiden van wie daadwerkelijk uit huis werd gezet. De eerste groep bestaat uit meer diverse profielen dan de tweede. Zoals verduidelijkt aan het begin van dit hoofdstuk, wordt niet iedereen die het risico op uitzetting loopt, uiteindelijk ook uit huis gezet. De stappen die de uitzetting dichterbij brengen, verzwakken steeds de positie van de huurder, zoals we zullen zien. Maar die stappen geven ook aan hoe kwetsbaar iemand op dat moment is, en hoe hachelijk de situatie is. Met andere woorden: **hoe verder de procedure gevorderd is, hoe meer zal, wie overblijft, verschillende grote kwetsbaarheden vertonen, die in verschillende domeinen van het leven voorkomen (gebrek aan geld, gebrek aan kennis van een van de nationale talen, laag studieniveau, gezondheidsproblemen, sociaal isolement, ...).**

Anderzijds zijn er dikwijls meerdere oorzaken die samen tot de uitzetting leiden. Structurele, voorspelbare, factoren, spelen zeker een rol en vinden we terug bij wie een risico op uitzetting loopt. Het gaat in het algemeen om mensen die een situatie van grote kwetsbaarheid en van economische en sociale onzekerheid doormaken. Die kwetsbaarheidsfactoren komen zelden alleen voor. Het zijn met andere woorden meestal verschillende soorten moeilijkheden die samenkomen. **Maar verscheidene conjuncturele aspecten, ofwel onvoorziene of onvoorspelbare aspecten, spelen ook een rol bij een risico op uitzetting. Soms versnellen die conjuncturele factoren het proces,** door mensen die al zeer kwetsbaar zijn nog verder in moeilijkheden te brengen, waardoor het nog waarschijnlijker is dat ze met een risico op uitzetting geconfronteerd zullen worden. **Soms zijn het de conjuncturele factoren die het risico op uitzetting echt in beweging zetten** en zonder wie het

risico misschien nooit zou bestaan. In deze situaties vinden we diversere profielen terug, wat dikwijls door externe factoren verklaard kan worden (bv. een eigenaar die zijn woonst terug wil).

Deze vaststelling interesseert ons omwille van twee zaken. Ten eerste wordt duidelijk dat het fenomeen van uitzetting gekenmerkt wordt door welbepaalde op elkaar volgende stappen, waar verschillende oplossingen voor mogelijk zijn. Ten tweede wordt duidelijk dat we nood hebben aan een combinatie van preventieve en herstellende maatregelen (een “veiligheidsnet”) binnen een systeem van sociale zekerheid dat elk risico op uitzetting zou willen voorkomen (zie deel IX). Structurele maatregelen moeten dus zo veel mogelijk gevallen van uitzetting kunnen vermijden, daarbij ook het risico op uitzetting (preventieve maatregelen), en kunnen garanderen dat wie er wel mee geconfronteerd wordt, kan rekenen op een waardige en kwaliteitsvolle behandeling, conform de rechtsstaat en de principes van een welvaartsstaat die België aanhoudt.

2.2. STRUCTURELE EN CONJUNCTURELE FACTOREN VAN HET RISICO OP UITZETTING

In hoofde van de huurder zijn er meerdere elementen die verklaren waarom hij de huurvoorwaarden niet naleeft, waardoor bepaalde eigenaars terecht ontevreden zijn en waardoor ze misschien een uitzettingsprocedure opstarten. We herhalen dat **de twee hoofdredenen om een procedure op te starten in dit geval een onbetaalde huur of hinderlijk gedrag zijn** (vernieling van de woonst of burenhinder). Uit onderzoek leren we dat zowel structurele als conjuncturele redenen aan de basis ervan kunnen liggen, en dat beide dikwijls samen voorkomen. Uitzetting kan namelijk het gevolg zijn van een welbepaald feit (bv. verlies van werk), dat zich bij een reeds moeilijke situatie voegt, waardoor de huurder het hoofd niet meer kan bieden aan de gebeurtenissen. Tabel 7 vat de verschillende factoren en de onderliggende redenen om de procedure op te starten, samen.

2.3. UITZETTING VOOR ONBETAALDE HUUR

Onbetaalde huur is de meest voorkomende reden voor een vraag tot uitzetting. Vaak wordt de huur niet betaald wegens al dan niet grote financiële moeilijkheden, aangezien steeds meer Brusselse huishoudens financiële middelen tekortkomen. Daarnaast kunnen ook zogenoemde psychosociale factoren aan de oorzaak liggen.

Tabel 7: Factoren (kant van de huurder) aan de basis van de vraag om uitzetting

STRUCTURELE FACTOREN	CONJUNCTURELE FACTOREN
<ul style="list-style-type: none"> › Onbetaalde huur en/of bijkomende kosten <ul style="list-style-type: none"> – Laag inkomen (te veel inkomsten worden gebruikt voor de huur) – Geen spaargeld – Schulden (bv. hoge interesten, facturen, levenskost ...) – Geestelijke gezondheidsproblemen; veroudering (ouderdom die fysieke problemen, verwarring, desoriëntatie, ... veroorzaakt) – Slecht beheer van de financiën; “administratieangst” – Verduistering (van de huur) door echtgenoot/partner; weigering om te betalen (“tegen het systeem”) › Verval van de woning <ul style="list-style-type: none"> – Slecht onderhoud – Overbevolking – Mentale problemen (syndroom van Diogenes, psychische problemen of instabiliteit, ...) of fysieke gezondheidsproblemen (handicap, slechte mobiliteit ...) › Burenhinder (hinder; geluidshinder; gewelddadig gedrag ...) › Bewoning zonder recht of titel › Gebrek aan respect voor de contractuele verplichtingen (illegale onderverhuur ...) 	<ul style="list-style-type: none"> › Onbetaalde huur en/of bijkomende kosten <ul style="list-style-type: none"> – Minder of verlies van inkomen: verlies van werk, vermindering of stopzetting van vervangende uitkeringen – Verandering in de gezinssamenstelling: scheiding; vertrek van een echtgenoot naar het buitenland, geweld, overlijden, ... – Grote en onverwachte uitgave (bv. ziekenhuisopname, jaarlijkse afrekeningsfactuur, ...) – Conflict met de eigenaar (bv. verslechterde staat van de woning) – Onverwachte ziekte of handicap › Weigering van nieuwe (legale of illegale) huurvoorwaarden › Weigering van veranderde (illegale) huurvoorwaarden › Illegale bewoning: weigering om na het huurcontract te vertrekken; niet-gereguleerde bewoning door erfgenamen na overlijden van de huurder › Neergelegde klacht voor onbewoonbaarheid › Geen bewoning van de woonst of verandering in het huishouden zonder akkoord (sociale woning) › Gebrek aan respect voor de contractuele verplichtingen

FINANCIËLE MOEILIKHEDEN

Onbetaalde huur heeft in de eerste plaats te maken met het financiële aspect van het fenomeen van uitzetting. Velen betalen hun huur dus niet (meer) omdat ze de middelen niet (meer) hebben.

Het risico op uitzetting valt in dit opzicht te verklaren door structureel lage inkomens (vanwaar die ook komen: werk, vervangingsinkomen, uitkeringen ...) **die een constante financiële druk uitoefenen op de mogelijkheid om alle kosten van het dagelijkse leven te dekken.** Het deel van het inkomen dat naar de huur gaat is in het algemeen buitengewoon groot, en brengt de betrokken personen en gezinnen vanzelf in de problemen. Bijvoorbeeld, ter herinnering: een alleenstaande die een leefloon ontvangt moest in 2017, op basis van de mediane huurprijs van een eenkamerappartement, bijna 70 % van zijn budget aan de huur besteden. Er blijft dus 285 euro per maand over voor andere uitgaven (bijkomende kosten, voeding, medische kosten ...), waardoor hij dikwijls in situaties zoals inbeslagneming, schulden, uitstel van zorg, ... terechtkomt⁷⁸ (zie deel I). Zo lijkt een onbetaalde huur op termijn bijna onontkoombaar (Kader 4). Zoals een schuldenbemiddelaar uitlegt: *“Wanneer we een budget opmaken, zien we dat, als ze de huur betalen, ze niet kunnen eten. Wat gaan ze dan doen? Ze gaan eten. En de huur wordt niet betaald.”* **Het aandeel van de gezinnen die geconfronteerd worden met deze constante moeilijk-**

heid van een onevenredige uitgavenlast voor de huur blijft toenemen in Brussel (zie deel I).

Kader 4: Een buitensporig groot deel van de inkomsten bestemd voor de huur

Aan de hand van informatie van mensen die met een risico op uitzetting geconfronteerd zijn geweest, die al dan niet tot een uitzetting of gedwongen vertrek geleid heeft, kunnen we het buitensporig grote deel van de inkomsten bestemd voor de huur illustreren.

We hebben informatie van acht mensen of gezinnen. Slechts één persoon van hen ondervond geen structureel risico op onbetaalde huur; 28 % van het inkomen werd besteed aan de huur, bijkomende kosten buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier over *Mai* (Kader 8), die uit huis werd gezet als gevolg van de verduistering van de huur door haar partner. De zeven andere personen besteden 42 tot 62 % van hun inkomsten aan de huur, ook hier de bijkomende kosten buiten beschouwing gelaten. Het gemiddelde voor de acht personen samen bevindt zich op 43 %.

Wat nog erger is: het aandeel dat naar huur gaat, stijgt gemiddeld na een (risico op) uitzetting. Zo komen we op een aandeel van 58 % voor deze acht mensen terecht, omdat de huur duurder is en/of hun sociaaleconomische situatie verslechterd is.

78 Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2018), p54.

Conjuncturele economische oorzaken liggen eerder aan de basis van een plotse vermindering van de financiële middelen van een gezin vanwege sociale risico's (verlies van werk, ziekte, ongeval...), sancties of uitsluiting van rechten (tijdelijke of definitieve vermindering, stopzetting van vervangingsuitkering, ...) (Kader 5). **Een andere oorzaak is een onverwachte grote uitgave, die het huishouden bij gebrek aan spaargeld niet kan betalen:** een jaarlijkse afrekeningsfactuur, hospitalisatiekosten, ... Een OCMW-medewerker legt uit: *"Het zijn mensen die, zelfs al betalen ze hun huur en hun facturen regelmatig, wanneer ze een tegenvaller hebben hier geen geld voor opzij hebben ...".* **Zulke situaties zijn voor de betrokken huurders een directe conjuncturele factor voor een risico op uitzetting, maar ze maken eigenlijk deel uit van een veel grotere tendens binnen het actuele sociaal beleid om de voorwaarden voor de toegang tot of het behoud van sociale rechten steeds meer te beperken.** En dus *"zijn steeds meer rechten onzeker en wordt de instabiliteit "chronisch". De rechten zelf zijn bovendien mettertijd steeds minder stabiel."* (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

Kader 5: Het verhaal van Nella en het verlies van haar uitkering

Nella

Wanneer ze de brief met de vraag tot uitzetting ontvangt, woont Nella alleen met haar dochtertje in een sociale woning. Het is een tweekamerappartement in goede staat.

Sinds enkele maanden betaalt Nella haar huur niet meer. Ze heeft geen inkomsten en het OCMW heeft haar uitkering stopgezet. De reden? Het vermoeden dat haar man werkt zonder dat aangegeven te hebben. *"Hij heeft veel gereisd, dat betekent dat hij werkte."*

De man ontkent dat echter en tekent beroep aan bij de arbeidsrechtbank. De procedure is lang en loopt nog. In de tussentijd gaat het koppel uiteen. *"Hij was al weg, want we hadden veel problemen en omwille van die problemen ook ruzies ..."*

Het OCMW, dat bij Nella is langsgelopen, gelooft niets van de scheiding, net zomin als het gelooft in het gebrek aan inkomsten van het gezin. Ze is ontredder en de schulden blijven zich opstapelen. *"Vroeger betaalde ik alles tijdig, maar toen zijn de schulden gekomen. Ik moest niet enkel de huur betalen."*

Aangeslagen door de mogelijke uitzetting weet Nella niet wat te doen. *"Ik was bang, ik dacht dat ik op straat terecht zou komen, met mijn dochtertje ... Bovendien was de winter in aantocht. Ik was depressief."*

Ze gaat dikwijls bij het OCMW langs dat haar uiteindelijk stuurt naar een vereniging die haar kan helpen een onthaalteshuis te vinden. *"Ik ging er vaak naartoe. Ik voelde me verloren, ik wist niet wat te doen. De maatschappelijk werker gaf me een papier met dit adres."*

François, een medewerker van het tehuis, die haar verhaal gelooft, steunt Nella, en steeds meer stappen worden gezet. Stappen bij de huisvestingsdienst van de gemeente, bij het OCMW en bij haar advocaat, om uitzetting te vermijden en haar woning te behouden. *"Daarvoor waren we aan het vechten, opdat ik mijn woning zou behouden. Heel het team hier heeft daar echt voor gestreden. Ze zijn tot het uiterste gegaan om ervoor te zorgen dat ik mijn woning behield."*

Na erover te praten met François, gaat Nella akkoord met het wettelijk vastleggen van een scheiding. Ze hopen zo alle twijfel bij het OCMW over het eventuele inkomen weg te halen, zodat Nella opnieuw een uitkering krijgt.

Via de vrederechter krijgt Nella een uitstel van de uitspraak, in afwachting van de beslissing van het OCMW. Die volgt hetzelfde idee. *"De vrederechter zei tegen de advocaten om nog een maand te wachten ... We hebben het antwoord van het OCMW afgewacht ... ze hebben daarna geantwoord dat ze me een uitkering voor een alleenstaande zouden geven⁷⁹. De dag dat ze me hebben geaccepteerd, heb ik met François gebeld om te zeggen dat we de huur gingen betalen ... Daarna had ik een afspraak met de meneer van de woning ... Aangezien ik veel [verschuldigd was], hebben we een betalingsplan opgesteld."*

Dankzij die overeenkomst wordt de vraag tot uitzetting voor Nella geannuleerd en mag ze in haar woning blijven. Maar de gebeurtenissen hebben haar psychologisch getekend. *"Het gevolg van alles is dat ik nu een alleenstaande vrouw met een kind ten laste ben, dat heeft veel gevolgen, psychologisch ben ik niet in orde, soms heb ik ook angstaanvallen, ik slaap 's nachts niet, want wanneer je die druk meemaakt, blijf je niet dezelfde persoon. Dat doet iets met je en je hebt geen vertrouwen meer, zelfs als anderen je vertrouwen geven, heb je echt geen vertrouwen meer."*

Bovendien is er een procedure voor schuldenbemiddeling opgestart, om haar andere schulden te dekken. Zonder de huur en de terugbetaling van de schulden beschikt Nella vandaag over ongeveer 400 euro per maand om voor zichzelf en haar dochtertje te zorgen en om de verschillende andere maandelijkse kosten te betalen.

79 Au vue de sa situation familiale de mère isolée, Nella aurait dû se voir attribuer le taux famille à charge". Au vu des informations à notre disposition, nous ignorons si tel fut le cas et donc s'il s'agit d'une erreur de formulation de Nella, ou si elle s'est vue erronément attribuer un taux "isolé".

PSYCHOSOCIALE PROBLEMEN

Onbetaalde huur heeft meer in het algemeen te maken met de interne dynamiek van huishoudens en met de sociale dimensie van uitzetting, en dus niet enkel met financiële armoede. Zoals een OCMW-medewerker benadrukt: *“Eigenlijk is de woning slechts het topje van de ijsberg... in gevallen van uitzetting. Ik had het zonet over achterstallige huur. Maar achterstallige huur en de achterstallige betaling van gas- en elektriciteitsrekeningen zijn altijd het gevolg van gezondheidsproblemen, andere problemen en risico's... Dus ja, het probleem is dat de huisvestingsproblematiek gepaard gaat met een hele sociale problematiek.”*

Onder de structurele sociale factoren in verband met het risico op uitzetting vinden we verscheidene elementen die betrekking hebben op het maatschappelijke en culturele kapitaal (Bourdieu, 1979) **van huishoudens:** een gebrek aan kennis van de wet (en van de rechten en plichten die eruit voortkomen) of hardnekkige verkeerde overtuigingen hieromtrent (Kader 6); een gebrek aan kennis van de steun op maatschappelijk vlak of inzake huisvesting, bijvoorbeeld, of een wantrouwen tegenover die steun (zie deel VI); en een beperkt of onbestaand sociaal netwerk en angst of onwil om dat op te bouwen om zo oplossingen te vinden.

Kader 6: Hardnekkige en schadelijke verkeerde overtuigingen

› De huur niet betalen is toegestaan wanneer de eigenaar in fout is

Wanneer de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt, vooral wat betreft het onderhoud van de woning, beslissen sommige huurders om de huur niet meer te betalen. Ze denken dan dat recht ook te hebben. Een vrederechter kan echter een eigenaar in gebreke veroordelen en de sommen die de huurder moet betalen aan de werkelijke staat van de woonst aanpassen, maar wanneer er buitensporig onbetaalde huur vastgesteld wordt, kan dat ook steeds bestraft worden. Die sanctie kan oplopen tot een hoger bedrag dan enkel de vergoeding van de verschuldigde sommen aan de eigenaar en kan zelfs een verbreking van het huurcontract vormen. Voor meer details, zie de exceptie van niet-uitvoering (van der Plancke en Bernard, 2019a).

› De verhuurder kan het huurcontract niet verbreken of weigeren om het te verlengen als de huurder nergens in fout is

Sommige huurders weten niet dat de verhuurder, op voorwaarde dat hij de opzegtermijn van het huurcontract in acht neemt, en om bepaalde redenen, een lopend huurcontract wettelijk kan beëindigen (*vervroegde verbreking*) of gewoon kan weigeren om het te verlengen, wanneer het contract op zijn einde loopt (*verstrijken van de huurtermijn*). Voor meer details, zie van der Plancke en Bernard (2019b).

› Ik ben in gebreke, dus het heeft geen zin dat ik naar de zitting in de rechtbank ga

Zelfs wanneer de huurder in fout is, heeft hij er alle belang bij om op de zitting aanwezig te zijn. Alleen zo kan hij erop hopen zijn versie van de feiten te laten gelden, zodat de rechter er rekening mee houdt bij de uitspraak, net zoals met de versie van de andere partij. Voor meer details, zie de sectie over de “Toekenning van een respijtt termijn voor de uitvoering van contractuele verplichtingen” (van der Plancke en Bernard, 2019b).

› In de winter wordt niemand uit huis gezet; dat heet de winterstop!

In België geldt de winterstop voortaan van 1 december tot 15 maart. Maar die bestaat enkel voor sociale woningen en kan dus niet op het private huurwoningbestand toegepast worden (dat wel het merendeel van het Brusselse huurwoningbestand uitmaakt). Een vrederechter kan wel beslissen om een uitzetting tot het einde van de winter uit te stellen, wanneer er “buitengewoon zware omstandigheden” zijn. Voor meer details over de winterstop, zie de sectie over de “Versterking van de bescherming tegen uitzetting” bij openbare huisvesting (van der Plancke en Bernard, 2019b).

› Gezinnen met kinderen kunnen niet uit huis gezet worden

Het bestaan van deze overtuiging bij de bevolking werd ons gemeld door mensen die een uitzetting hadden meegemaakt (zie het verhaal van Jozef, kader 3), maar ook door hulpverleners. *“De mensen kunnen zich niet voorstellen dat kinderen op straat gezet kunnen worden. Maar kinderen op straat bestaan wel degelijk. Dus stop met te geloven dat kinderen een pantser tegen uitzetting zijn”,* zegt een hulpverlener van de noodopvang. Geen enkele specifieke maatregel verbiedt namelijk de uitzetting van gezinnen met kinderen.

Er zijn ook zeer kwetsbare mensen die vanwege hun ouderdom of slechte gezondheid administratieve zaken, zoals de huur betalen, niet goed kunnen opvolgen. Dat is vooral het geval wanneer er geen formele of informele hulp, dichtbij en aangepast aan hun situatie, aanwezig is. Daarnaast zijn er nog **problemen met vaardigheden, gewoontes inzake financieel beheer of de taakverdeling binnen het koppel** zoals in het geval waar de echtgenoot die de financiën beheert, afwezig of definitief vertrokken is. Die leegte vormt het moment waarop het risico op uitzetting ontstaat, of de daadwerkelijke uitzetting plaatsvindt, zoals een maatschappelijk werker uitlegt: *“Er is bijvoorbeeld een gezin, van Afrikaanse origine, en de man keert voor meerdere maanden terug naar zijn vaderland. Zijn vrouw en kinderen blijven hier, en ondertussen wordt de huur niet betaald omdat zij het budget niet beheert. (...) Altijd dezelfde situatie, en voor dat gezin zal het een eerste uitzetting zijn, maar dat zou zich wel eens kunnen herhalen als de situatie niet verandert, ik voel dat aankomen.”*

Een slecht financieel beheer als gevolg van een bepaalde sociale context ligt ook aan de basis van het ontstaan van achterstallige huur. Het gaat dan niet zozeer om de beschikbare financiële middelen, maar om het gedrag in verband met uitgaven. Een slecht beheer houdt ook een onvoldoende nauwe opvolging van de post, facturen of betalingstermijnen in, naast een slechte schatting van het beschikbare budget, wat onnodige schulden tot gevolg kan hebben. In sommige gevallen heeft de huur gewoon geen prioriteit. Al die situaties komen schuldenbemiddelaars dikwijls tegen: *“Het slechte beheer is een gevolg van niet weten waaraan prioriteit geven. Als de kinderen de nieuwste computer of smartphone willen, gaan ze eerder dat dan de huur betalen. Die mensen hebben daarom nog geen geestelijke gezondheidsproblemen.”* Anderen besteden hun volledige inkomen aan een drugsverslaving: *“We kwamen bij iemand die zijn huur of lasten niet kon betalen, maar hij kocht wel elke dag cannabis.”* Het verhaal van **Armand** illustreert dan weer een onvoldoende nauwe opvolging van de betaling van de huur (Kader 7).

Kader 7: Het verhaal van Armand, een kolossaal geworden huurachterstand

Armand

Armand is vooraan in de zestig en woont al bijna twintig jaar in zijn flat, die zich in een erbarmelijke staat bevindt. De huur lijkt redelijk, maar de eigenaar voert geen onderhoud of werken uit en de problemen in zijn woning hebben zich opgestapeld. *“Het is niet duur voor wat ik heb. Ik heb een eigen keuken en alles, een kleine badkamer . . . Alles is met vouwdeuren afgesloten, zodat er geen gewone deuren zijn, dat spaart plaats uit. Nee, het is goed, maar de staat nu . . . Het tapijt is versleten, maar ik wou het niet vernieuwen, het is een vast tapijt. Ik leg tapijt op tapijt om het niet te zien . . . In ieder geval kan ik die kosten niet meer betalen. En dan zijn er nog de werken die niet gedaan worden . . .”* **Armand** schikt zich in de situatie.

En dan ineens . . . *“Na 22 maanden krijg ik van mijn eigenaar een brief waarin staat dat ik de huur sinds een bepaalde datum niet meer betaald heb. Ik was stomverbaasd. Zo ver was het niet gekomen als ik dat eerder had geweten.”* **Armand** was twee jaar ervoor met een vriend aan wie hij geld had geleend, het volgende overeengekomen: *“Hij moest mijn maandelijke huur betalen als terugbetaling voor het geld dat ik hem had geleend, en die was toen 500 euro.”* Maar de huur werd nooit betaald en **Armand**, die van niets wist, liep een huurachterstand van 11.000 euro op.

Toen is de zaak voor de vrederechter gekomen. *“Maar ik heb die week niet geslapen en dan zeg ik nog niet hoeveel stress ik die dag zelf had . . . Nee, je hebt zoveel schrik en dan moet je wachten . . . Er zijn er misschien tien met advocaten, en die gaan dan allemaal voor, hoewel ze later zijn aangekomen . . . Ik neem geen advocaat, ik heb die middelen ook niet . . . Misschien had ik dat vroeger wel moeten doen . . .”* De rechter wijst het verzoek van de eigenaar af en kiest voor een aflossingsplan. De vrederechter heeft hem terechtgewezen: *“Meneer, dat is toch niet normaal, u hebt geen geld nodig als eigenaar, niet na 22 maanden!”* heeft hij gezegd. En ja, toen vroeg [de rechter] 250 euro bovenop mijn huur om die 22 maanden in te halen. Daarop heb ik dan gezegd dat ‘ik dat niet kon betalen.’ Uiteindelijk kiest de rechter voor 100 euro per maand.

Maar zelfs 100 euro is sommige maanden moeilijk . . . *“Er zijn maanden die ik overgeslagen heb, omdat het me niet lukte.”* **Armand** loopt weer het risico uit huis gezet te worden. De tweede keer bij de rechter wordt beslist dat hij schuldbemiddeling krijgt. Er zijn immers andere schulden bijgekomen, deurwaarderskosten bijvoorbeeld. Het bedrag is opgelopen tot 33.000 euro.

Hij is gered van uitzetting, en **Armand** woont tien jaar later nog steeds in zijn flat . . . die in een steeds slechtere staat verkeert. Hij heeft een volledige carrière achter de rug, maar leven met wat van zijn pensioen overblijft, is moeilijk na aftrek van zijn schulden. En hij blijft getekend door de ervaring met het risico op uitzetting: *“Die uitzettingsgeschiedenis heeft me van streek gebracht.”*

Onder de vastgestelde conjuncturele maatschappelijke factoren moeten we ook rekening houden met de gevallen waarin de gezinsstructuur (scheiding, conflict, overlijden ...) of de gezondheidstoestand van iemand van het gezin (onverwachte ziekte of handicap) verandert. Bij een gezin dat zich al in een moeilijke situatie bevindt, kunnen die tegenslagen een aanzienlijke impact hebben of de organisatie van het gezin ingrijpend veranderen. Soms wordt daardoor de huur niet meer betaald, vooral wanneer de persoon die de betalingen opvolgde dat niet meer kan doen of de woonst heeft verlaten, . . . Informele hulp heeft een fundamentele impact op deze gezinnen en wanneer daarin een ingrijpende verandering komt, kunnen reeds precaire omstandigheden soms nog verslechteren (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2015, pp.29-30).

Ook kunnen er situaties van verduistering van de huur voorkomen, maar steeds in een context van maatschappelijke en economische problemen (Kader 8).

Kader 8: Het verhaal van Maï, slachtoffer van misbruik van vertrouwen binnen het koppel

Maï

Maï is gescheiden en moeder van vier kinderen. Ze is meerdere keren werkloos geworden als gevolg van haar zwangerschappen en was dus slachtoffer, zoals ze zelf zegt, van discriminatie in de horeca. Tijdens haar derde zwangerschap, terwijl ze alleen woont met haar twee kinderen, wordt Maï door haar werkgever ontslagen, die haar echter geen C4 niet wil geven. Het OCMW komt met succes tussenbeide door haar werkgever tot de orde te roepen en door haar financieel te steunen tot de situatie is opgelost.

Vier jaar later verwacht Maï haar vierde kind met haar partner. Op dat moment is ze werkloos en op zoek naar werk. Maar er is niets aan te doen, niemand wil haar aanwerven. De RVA roept haar op voor een controle en is er niet van overtuigd dat er genoeg bewijs is dat ze actief werk zoekt. Ze wordt uitgesloten van het werkloosheidsstelsel en verliest haar uitkeringen. Maï is op dat moment zeven maanden zwanger.

Haar partner is werkloos en heeft geen inkomen. Maï moet een oplossing vinden om het gezin te kunnen onderhouden. Ze beslist om van kennissen geld te lenen om een snackbar te openen. Het project wordt concreet en terwijl zij met de snackbar bezig is, houdt haar partner zich met de kinderen bezig. Alles lijkt in orde te zijn gekomen.

Drie jaar later ... De snackbar is niet van de grond gekomen en het gezinsbudget is krappere dan ooit. Maï heeft schulden opgelopen. Haar woning is in heel slechte staat (waarschijnlijk onbewoonbaar), maar de huur is gelukkig redelijk. En ondanks haar gezondheidsproblemen probeert ze te werken. Maï probeert het hoofd boven water te houden.

In de winkel komt Maï toevallig haar eigenares tegen. Die begint haar agressief aan te spreken over het feit dat ze de huur niet meer betaalt. Maï begrijpt er niets van. Ze weet niet waarover de eigenares het heeft en begrijpt niet waarom ze er zo lang mee gewacht heeft om erover te praten: *"Mevrouw, dat is toch niet normaal. Als iemand de huur een maand, twee maanden niet betaalt ... dan kun je toch bellen, want je hebt mijn telefoonnummer."* Het antwoord van de eigenares: *"Ik vind het triest, ik zie je veel werken, en dat alles met vier kinderen, maar je bent arm ..."* Daarna volgt een verhitte discussie waarin de eigenares eist dat ze onmiddellijk uit de woonst vertrekt. Maï vraagt om te kunnen blijven tot het einde van het jaar om een nieuwe woonst te kunnen vinden en die toestemming krijgt ze. Het is eind september.

En dan stort alles in ... Maï ontdekt dat haar partner sinds ongeveer een jaar het geld dat zij hem geeft om de huur te betalen voor zichzelf houdt. Ze zet hem aan de deur.

Slechts drie weken later komen de deurwaarder, verhuizers en politie aan. Maï wordt "volgens de regels" uit haar woning gezet. De eigenares had een juridische vraag tot uitzetting neergelegd, en die was ontvankelijk verklaard. Maï had geen van de aankondigingsbrieven ontvangen, want haar brievenbus was dikwijls het slachtoffer van vandalisme. Ze heeft haar zaak dus niet bij de rechter kunnen verdedigen. Dezelfde dag nog wordt ze uit huis gezet.

Gedwongen om in allerijl en zonder voorbereiding haar woning te verlaten, wordt ze naar het OCMW doorverwezen, om in een centrum voor noodopvang te worden opgenomen. Maï is dakloos, heeft schulden en is alleen met vier kinderen ten laste.

Onbetaalde huur is ten slotte in vele gevallen ook een gevolg van een huurconflict dat gaat over de slechte staat van de woning die aan de eigenaar wordt verweten en waarbij geen gehoor wordt gegeven aan de huurder. Onbetaalde huur is in dat geval een intentionele zet van de huurder om druk op de eigenaar uit te oefenen (zie de vorige sectie, "Huurvoorwaarden en beginstaat van de woonst").

Maar laten we er wel aan herinneren dat voor de meeste huurders die een risico op uitzetting lopen, er zelden één enkele verklarende reden is. Meestal komen verscheidene elementen uit individuele situaties samen. Zoals een medewerker in de sector van hulp bij de huisvesting vertelt: "... een inkomen of bepaalde rechten verliezen is dikwijls een factor die moeilijkheden veroorzaakt. Maar in het algemeen gaat dat gepaard met het feit dat mensen geen hulpmiddelen of netwerk hebben om te weten of ze recht hebben op een vervangingsinkomen. Iemand die van de werkloosheid wordt uitgesloten en zonder inkomen blijft, zal uit zijn huis gezet worden. Als hij onmiddellijk naar het OCMW gaat om sociale bijstand te vragen, kan hij misschien één maand de huur niet betalen, maar zal het misschien niet zo ver komen dat hij uit huis wordt gezet, omdat hij beetje bij beetje zijn achterstand zal kunnen inhalen." Tussen het risico op uitzetting en daadwerkelijke uitzetting zijn er vele individuele en structurele factoren aan het werk.

2.4. UITZETTING WEGENS BURENHINDER

Een tweede reden voor een vraag tot uitzetting, die wel duidelijk minder frequent voorkomt dan de onbetaalde huur, is zogenaamd "hinderlijk" gedrag. Dat kan binnenin de woonst zijn, door gedeeltelijk of volledig verval, of in de onmiddellijke omgeving, en dan praten we over burenhinder. **In de meeste gevallen die ons ter ore zijn gekomen, is het gedrag in kwestie relatief permanent en komen er dikwijls geestelijke**

gezondheidsproblemen (Kader 9), **verslavingen of situaties van teruggetrokkenheid, ook wel zogenaamd afwijkend gedrag of maatschappelijke marginaliteit, bij te pas.** In die gevallen kunnen we dat als **structurele verklarende factoren beschouwen.**

Dit fragment beschrijft de situatie van iemand met het syndroom van Diogenes: *“Onbewoonbaarheid dus (...) Een laag ongewassen kleren kriskras door elkaar, uitwerpselen van katten, van honden, die ertussen liggen... En dat tot bijna zes centimeter dik, met bierblikjes erbij (...) Overgelopen frituurketels, een gaskookplaat die nooit schoongemaakt is, een bad vol zeepresten, als het nog toegankelijk is (...) alles door elkaar. Wanneer je daar binnengaat, komt de geur zo tot in je neusgaten, het is nogal moeilijk en je moet je een weg door dat vuilnis banen. Dat zijn de ergste gevallen. Maar spijtig genoeg bestaan ze.”*

Wanneer de woonst in verval raakt, gebeurt dat geleidelijk door een gebrek aan onderhoud. Dikwijls zijn de betrokkenen ofwel ziek, en kunnen ze die taak dus niet uitvoeren (verlies van contact met de werkelijkheid), ofwel zich niet bewust van of onverschillig tegenover hun verplichtingen (wat betreft het onderhoud van elektrische voorzieningen of verwarmingstoestellen, ...). Soms zijn ze ook slecht of weinig geïnformeerd over de basisprincipes van hygiëne en van een goed onderhoud van een woning (zoals poetsen, vuilnis verzamelen, verluchting en condensatie, ...). In die gevallen van verval van de woonst, vooral wanneer het om oude gebouwen gaat, is het dikwijls moeilijk vast te stellen wat te wijten is aan de eigenaar en wat aan de huurder. Een vrederechter kan bovendien niet zelf langskomen om de staat van de woonst te beoordelen.

In geval van burenhinder gaat het voornamelijk om geluids- en geuroverlast

Geluidsoverlast kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van een ontspoorde levenswijze waardoor sommige huurders dikwijls de geluidsdrempels te overschrijden, in het bijzonder op het moment dat de burenrusten (zoals bij Frank, Kader 9). Het komt ook vaak voor bij gezinnen met ernstige familiale conflicten of conflicten met hun omgeving, die vaak uit de hand lopen. Soms wordt de eigenaar door de burenrusten ingelicht, komt hij al dan niet langs, en soms grijpt de politie in. Maar dat levert niet altijd iets op.

Kader 9: Het verhaal van Frank, wanneer geestelijke gezondheid de huisvesting in gevaar brengt

Frank

Frank woont alleen in een groot appartement met een mooi terras. Hij is niet helemaal tevreden over zijn woning, hoewel ze niet duur is.

Hij is in zijn volwassen leven meerdere keren verhuisd. Hij weet niet meer goed waarom.

Een uitzetting heeft hij weten vermijden door een gedwongen vertrek. De procedure was opgestart wegens burenhinder. *“Ik maakte wat te veel lawaai. Maar nu niet meer, en ik leef nu op een andere manier.”* Toen hij voor de vrederechter kwam, was hij niet alleen. Dus kreeg hij begeleiding van een transitopvangcentrum.

Frank lijdt aan schizofrenie. Ondertussen kan hij er beter mee leven, dankzij een betere opvolging van zijn medicatie en dankzij regelmatige begeleiding van een psychiater bij een dienst voor geestelijke gezondheidszorg. Hij heeft ook sterke banden met de mensen van het opvangcentrum dat hem ten tijde van de uitzettingsprocedure geholpen heeft, en hem opgevangen heeft toen hij zonder onderdak kwam te zitten. *“Ik ben minder verward, maar ik heb nog wel steeds dezelfde medicatie nodig want ik ben een beetje schizofreen. Maar dat is ok, want ik krijg hulp, ze helpen me hier veel.”*

Het centrum, dat hem ook na de opvang verder begeleidt, helpt vandaag met het betalen van zijn verschillende facturen, in samenwerking met de maatschappelijk werker van het OCMW. Ook zorgt het ervoor dat zijn situatie overzichtelijk blijft.

Geuroverlast die kan leiden tot een risico op uitzetting lijkt systematisch te wijzen op geestelijke gezondheidsproblemen of problemen van isolement. De meest gemelde gevallen hebben betrekking op mensen met vergevorderde ziekten te wijten aan het ouder worden, gecombineerd met een sterk sociaal isolement (als gevolg van ziektes die een fysieke immobiliteit veroorzaken), of mensen die aan diverse psychoses, vormen van schizofrenie of het syndroom van Diogenes lijden. Door dit gedragsprobleem stapelen en bewaren mensen alles onophoudelijk en voor altijd op. De woning wordt zo vanzelf onbewoonbaar, wat burenhinder kan veroorzaken. Een deurwaarder vertelt: *“De ziekte die we bij een uitzetting het meest tegenkomen, is het syndroom van Diogenes, het ophopen van vuilnisbakken, het ophopen van eender wat tot vuilniszakken toe. Dat komt redelijk veel voor.”*



GEKRUISTE BLIKKEN

De uitdagingen om iemand met geestelijke gezondheidsproblemen in zijn huis te kunnen houden, wordt toegelicht door het SMES-B – Geestelijke Gezondheid & Sociale Uitsluiting in: **“Huisvesting en mentale gezondheid: samenwerking en innovatie op vlak van behoud van huisvesting en preventie van uithuiszetting”**.

Oudere mensen hebben meer gezondheidsproblemen door hun leeftijd en hebben door hun ouderdom meer kans om hun autonomie te verliezen en om sociaal geïsoleerd te raken. Hun nood aan zorg, hulp en diensten aan huis is dikwijls hoger dan gemiddeld. Aan die nood wordt echter niet altijd gevolg gegeven of niet altijd opgemerkt. In de meest extreme gevallen ligt iemand zelfs onopgemerkt dood in zijn woning. Het gebrek aan aangepaste zorg en hulp kan leiden tot psychologische wanhoop of zelfs gevaarlijke situaties (weglopen, in het gebouw rondwalen en gedesoriënteerd raken ...) die uiteindelijk de kunnen ontsporen in burenhinder. Wie zware problemen met zijn geestelijke gezondheid heeft, kan te maken krijgen met conflicten met wie in de buurt woont, en soms zorgt die zwakke geestelijke gezondheid voor onvrede bij de eigenaar. In het geval van **Mevrouw B** (Kader 10) hebben haar geestelijke gezondheidsproblemen zeker bijgedragen tot een verergering van de situatie, maar we kunnen niet zeggen welk aandeel het heeft gehad bij het stoppen van de betaling van de huur.

Kader 10: Het verhaal van **Mevrouw B**, geestelijke gezondheid als bepalende factor voor sociale inclusie, verteld door een hulpverlener⁸⁰

Mevr B

Mevrouw B wordt door het OCMW geholpen. Voordat ze in België leefde, woonde ze met haar twee kinderen in het buitenland. Die kinderen bevinden zich nu in een gastgezin. Haar oom was de voogd van de kinderen, maar heeft dat later opgegeven.

Mevrouw B woonde in een appartement in een gebouw dat te koop stond. Al zeven maanden betaalt ze haar maandelijkse huur van 450 euro niet meer. Daarnaast zijn de andere bewoners van het gebouw bang van haar omdat ze op straat tegen zichzelf praat wat schrik kan aanjagen.

Toen ik het vonnis over de achterstallige huur heb gekregen, stuurde ik een brief naar **Mevrouw B** om haar bij mij op spreekuur uit te nodigen. Slechts maanden later is ze met spoed langsgesproken.

Ze wou dat we met haar eigenaar zouden onderhandelen en stuurde me zijn gegevens. Op het moment dat ik zag wat ze hem had geschreven (voornamelijk beledigende brieven), begreep ik de omvang van de situatie. De eigenaar had haar hulp aangeboden om te vertrekken. Na enkele gesprekken met **Mevrouw B** over haar opvangmogelijkheden zei ze me dat ze niet meer naar het psychiatrische ziekenhuis wou. Toen begreep ik dat ik de situatie niet in de hand had.

Op de dag van de uitzetting hebben we geen nieuws van **Mevrouw B**. We komen te weten dat ze in het psychiatrische ziekenhuis was opgenomen voor observatie voor veertig dagen, wat er uiteindelijk tachtig zouden worden. Momenteel is ze uit de instelling gevlucht. Er werd ons gevraagd om te wachten, zodat de politie haar werk kon doen. **Mevrouw B** komt regelmatig bij ons langs en slaapt soms op straat.

Wat moet het ziekenhuis doen? De politie? En ikzelf?

Naar de getuigenis van deurwaarders is er niet veel te doen aan een vraag tot uitzetting wegens burenhinder: *“Uitzetting wegens burenhinder komt voor, maar dat is echt niet de meerderheid van de gevallen ... Meestal is er geen oplossing.” De volgende situatie komt uit de context van sociale woningen: “Wanneer iemand uit een sociale woning wordt gezet wegens burenhinder, dan betekent dat dat de situatie onhoudbaar is en dat het al lang duurt. Dus we zien niet echt welke minnelijke oplossing we kunnen vinden, behalve misschien een psychologische opvolging van de betrokken personen.”* **Doordat geestelijke gezondheidsproblemen structureel zijn, is het nodig die mensen continu te begeleiden om hen te helpen hun woning te behouden** (bijvoorbeeld door begeleid wonen) **en om een uitzetting maar ook om het risico op uitsluiting te vermijden. Dat risico ontstaat immers als iemand ongerust is om een eigendom aan onstabiele mensen zonder opvolging te verhuren:** *“Er zijn huurders die veel geld hebben, maar die psychologische of psychiatrische problemen hebben, en die iemand rondom hen nodig hebben. Maar die mensen vinden geen onderdak, want sommigen, het spijt me dat ik het zo zeg, maar we zien gewoon dat er burenhinder van komt. En ja, ik overdrijf misschien een beetje, maar sociale begeleiding is dus belangrijk.”*



GEKRUISTE BLIKKEN

Het project Housing First probeert, in dat opzicht, een duurzame oplossing voor het probleem van dakloosheid te bieden door tegelijkertijd huisvesting en begeleiding aan te bieden. Zie de bijdrage van La Strada: **“De ontwikkeling van Housing First in Brussel: een wonderoplossing voor de stijgende dak- en thuisloosheid?”**

80 Verhaal van een interveniënt in de sector van hulp bij de huisvesting.

3. ANDERE MOGELIJKE SITUATIES

3.1. UITZETTING VOOR BEWONING ZONDER RECHT OF TITEL

Ter herinnering, er is sprake van bewoning zonder recht of titel wanneer er geen enkel huurcontract tussen de eigenaar en de bewoner(s) bestaat. Schematisch kunnen we twee mogelijke situaties onderscheiden die dit type bewoning kunnen verklaren. Ze kan het gevolg zijn van een niet-vernieuwd huurcontract, waarbij de huurders na de verlopen termijn in de woning zijn gebleven. Maar het kan ook zijn dat er nooit een huurcontract tussen de twee partijen bestaan heeft. De wettelijke procedure is voor beide situaties dezelfde, maar de betrokkenen zijn dikwijls relatief onderling verschillend.

In de tweede situatie hebben in de leegstaande gebouwen van de overheid het afgelopen decennium veel uitzettingen voor bewoning zonder recht of titel plaatsgevonden (van der Plancke en Bernard, 2019b)⁸¹. **Meerdere keren heeft een rechter die vraag echter ook verworpen of afgezwakt, wegens het recht op huisvesting in artikel 23 van de Grondwet.** Onder de elementen die doorwegen, halen van der Plancke en Bernard, 2019b (p24) deze eruit: de "openbare" aard van de eigenaar van het bewoonde gebouw; de voortdurende leegstand; het gebrek aan "mogelijke nieuwe huisvesting" en de gezondheidstoestand van de bewoners.

NA HET EINDE VAN EEN HUURCONTRACT

Verschillende situaties van een risico op uitzetting zijn het gevolg van bewoning zonder recht of titel na het einde van het huurcontract. In de gevallen die we tegenkwamen, komt dit vooral voor in de volgende situaties: de eigenaar heeft bekendgemaakt de huurvoorwaarden te willen aanpassen in een nieuw contract (om de huur te verhogen en/of om van bewoners te veranderen) of wilt zelf over zijn eigendom beschikken, ofwel om er te wonen, ofwel om er grote werken uit te voeren (waardoor bewoning terzelfdertijd onmogelijk is) om zo zijn eigendom aan een hogere prijs te kunnen verhuren. De wet bepaalt dat elke eigenaar zijn eigendom aan het einde van het huurcontract kan terugvragen of dat zelfs vervroegd kan doen als hij de daarvoor in het contract vastgelegde regels naleeft (zie deel III). We merken op dat er **geen controle op de feitelijke bewoning of de uitvoering van grote werken door de eigenaar achteraf is vastgelegd.** Toch lijkt het dat eigenaars deze redenen dikwijls oproepen, enkel en alleen van de huurders af te geraken, zonder de woning

echt te willen aanpassen of bewonen. **Wat de situatie van risico op uitzetting veroorzaakt, ligt in ieder geval buiten het bereik van de huurder.** Het verhaal van Vincent (Kader 11) illustreert zijn geval van opzeg zonder reden en de dramatische gevolgen ervan wanneer deze wordt toegepast zonder rekening te houden met de levensomstandigheden van de uitgezette persoon (hier met betrekking tot zijn leeftijd en financiële situatie).

Kader 11: Het verhaal van Vincent, een opzeg zonder reden

Vincent

Vincent is in de zeventig en woont al meer dan twintig jaar alleen in zijn appartement. Hij voelt er zich dus thuis. Op het moment dat de opzeggingsbrief bij hem aankomt, is hij stomverbaasd. De eigenaar geeft geen enkele reden om het huurcontract te beëindigen.

Vincent wil niet verhuizen. Aangezien de eigenaar niet naar hem wil luisteren, onderneemt hij verschillende gerechtelijke stappen om de verplichting tot vertrek en het aanhangige risico op uitzetting te laten annuleren. Er gaan rechtsacties en weken voorbij, maar Vincent slaagt er niet in om thuis te mogen blijven wonen.

Terzelfdertijd zoekt hij wel een plaats waar hij kan gaan wonen, maar zijn pensioen alleen geeft hem niet echt veel mogelijkheden in het private woningbestand van Brussel. Hij zou dus veel meer, te veel zelfs, moeten betalen, voor een kleine woonst. Zijn naam staat daarnaast, zoals vele andere, op de wachtlijsten voor een sociale woning.

Hij spant zich echter niet zozeer echt in voor de zoektocht naar een nieuwe woning, maar veel eerder voor de uitputtende procedures om thuis te mogen blijven. Op de dag van de uitzetting hoopt Vincent nog dat die geannuleerd wordt, vooral omdat de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties hem gelijk had gegeven en zich tegen de uitzetting verzette. Maar de situatie is niet veranderd, de uitzetting gebeurt effectief, manu militari, met hulp van de politie en Vincent op de eerste rij.

Vincent wordt vervolgens ondergebracht bij vrienden, maar enkele maanden later heeft hij nog steeds geen vaste nieuwe woonst. Met zijn kleine pensioen is hij niet opgewassen tegen de prijzen van de Brusselse huurwoningmarkt.

Het gebeurt ook dat het einde van een huurcontract voortkomt uit iets wat de huurder begonnen is, bijvoorbeeld door ontevredenheid over de woning of de huurvoorwaarden, of door een nieuwe financiële moeilijkheid (verlies van inkomen, scheiding,...). De huur wordt te hoog (beschouwd) en verhuizen lijkt onontkoombaar, ondanks de kosten die daarmee gepaard gaan en eventuele schadevergoeding aan de eigenaar. Soms zeggen huurders zelf op, hopen op de eigenaar van idee te doen veranderen (in verband met geplande werken,

81 Als voorbeeld, zie hof van beroep Luik (12de kamer), 9 januari 2015, J.L.M.B., 2015/23, p. 1076-1080.

een verhoging van de huur, ...). Dat is zelden succesvol gebleken.

Het risico op uitzetting ontstaat hier, in eerste instantie, altijd door de huurder die weigert om binnen de opgestelde termijn te verhuizen: ofwel omdat hij dat niet wil, ofwel omdat hij dat niet kan. Zelfs wanneer de eigenaar rechtmatig handelt, voelt de huurder zich soms beroofd van zijn recht (Kaders 11 en 12). Een woning huren betekent immers niet dat de huurder zich er niet aan kan hechten. Mettertijd ontstaan gewoontes en herinneringen, en hoewel ze niet aan de huurder toebehoort, wordt het toch zijn woning, door zijn manier van leven en de vereenzelving met zijn ruimte en plaats van persoonlijk leven. En hoe langer de huurder er woont, hoe meer hij er zich aan hecht. Voor sommigen, en in het bijzonder voor oude of zieke mensen, staat verhuizen gelijk met zijn thuis verliezen, of riskeren "zichzelf te verliezen", zoals we hebben gezien bij **Vincent** (Kader 11). Veel oude mensen die moeten verhuizen, maken dat mee. De impact van die verhuis kan hen een tijdelijke of meer blijvende desoriëntatie opleveren. Maar ze zijn lang niet alleen in hun geval ...

Kader 12: Het verhaal van Piet, gedwongen te verhuizen om een uitzetting te vermijden, nadat zijn huurcontract niet vernieuwd werd

Piet

Piet is in de dertig, hij is vrijgezel en heeft geen kinderen. Hij werd gedwongen te vertrekken uit het appartement waarin hij woonde. De

eigenaar wou er zelf over beschikken, voor enkele familieleden. De afgelopen maanden waren de bewoners van de andere verdiepingen allemaal veranderd, waardoor er, met uitzondering van **Piets** appartement, uiteindelijk enkel mensen van dezelfde familie woonden. In die omstandigheden wou de eigenaar het huurcontract niet vernieuwen.

In het begin wou **Piet** niet verhuizen. Hij voelde zich goed in zijn appartement en in zijn buurt, was tevreden met de huurvoorwaarden en wou er dus blijven. Maar de situatie ging achteruit. Hij voelde zich bekeken, beoordeeld door zijn nieuwe burens, vooral wat betreft zijn nachtelijke levensstijl. Hij voelde ook steeds meer de druk van zijn eigenaar om te vertrekken en uiteindelijk verzoende **Piet** zich met dat idee.

De huurprijzen waren intussen gestegen en het was dus niet makkelijk om een nieuwe woning te vinden. Zijn werkloosheidsuitkering was niet opgewassen tegen de Brusselse huurwoningmarkt. Uiteindelijk heeft hij, dankzij zijn netwerk dat hem contact bracht met hulpverleners uit de sociale huisvestingssector, een nieuwe woning gevonden waardoor hij nipt een effectieve uitzetting heeft kunnen vermijden.

De rekening is echter in alle opzichten niet min. **Piet** is niet tevreden met zijn nieuwe woning. Hij betaalt meer en wordt geconfronteerd met burenhinder (luidruchtige burens en onbeleefd gedrag in de gemeenschappelijke ruimtes). Daarbij komen nog de verhuiskosten (280 euro) en het verlies van een derde van zijn vroegere huurwaarborg. Hij probeert nieuw onderdak te vinden, deze keer buiten het Brussels Gewest.

Niet kunnen verhuizen heeft dan weer te maken met meer structurele elementen, die in het algemeen met economische factoren samengaan. Wie geconfronteerd wordt met een verplichting om de woonst te verlaten, of hij nu heeft bijgedragen aan de situatie die het einde van het huurcontract heeft veroorzaakt of niet, heeft niet altijd de financiële middelen om te verhuizen en een nieuwe woonst te vinden gezien de prijzen van de markt. Soms zijn ze daarenboven slachtoffer van verschillende discriminaties (economisch, maatschappelijk, etnisch, raciaal ...), waardoor ze er elders niet in slagen een nieuw huurcontract af te sluiten (zie deel I).

Buiten een meerderheid van de mensen die een tijdelijke of definitieve oplossing voor nieuwe huisvesting vond, blijven sommigen die op de hoogte zijn van de opzegging toch in hun woning, ook na het verlopen van het huurcontract. De eigenaar, als die zijn eigendom terug wil, moet dan een vraag tot uitzetting wegens bewoning zonder recht of titel indienen (zie deel III). Als hij dat niet doet, blijft de situatie van bewoning zonder recht of titel duren, met of zonder betaling van de huur (zie het verhaal van **Jozef**, Kader 3, die zijn huur bleef doorbetalen).

BIJ GEBREK AAN EENDER WELK CONTRACT

Wie ergens woont zonder ooit een huurcontract met de eigenaar afgesloten te hebben, valt ook onder de categorie "bewoning zonder recht of titel". Aan de oorsprong van deze situaties van "instabiele huisvesting"⁸² liggen enerzijds voor langere periodes onbewoonde of zelfs verlaten woningen⁸³ (privaat en openbaar), en anderzijds mensen die geen mogelijkheid vinden om zich te huisvesten, omwille van moeilijkheden op economisch, administratief en/of psychosociaal vlak. Zo bevinden zich onder de mensen die in een kraakpand leven, personen in een illegale situatie, vaak gezinnen met kinderen. Daarnaast zijn dit ook mensen die administratief niet meekunnen (zoals mensen die de wet ontvluchten, bijvoorbeeld weglopers) of die het economisch (bijvoorbeeld door een gebrek aan inkomen) en/of sociaal moeilijk hebben, en daardoor niet met volle rechten aanspraak kunnen maken op huisvesting. Ze willen

82 In de zin van categorie 8 van de Europese typologie van uitsluiting in het kader van huisvesting (FEANTSA, 2010, p10).

83 In zeldzamere gevallen kan het om bewoonde woningen gaan. Zie van der Plancke en Bernard, 2019b.

bovendien noch op straat slapen, noch in een opvangsysteem voor daklozen terechtkomen. Anderen kozen vrijwillig voor die levenswijze of omgeving (nomadenleven, gemeenschapsprojecten, ...).

De levensomstandigheden in kraakpanden zijn heel verschillend, maar in het algemeen wel steeds moeilijk en onzeker. Moeilijk in de zin dat de bewoning buiten de wet staat, zelfs als ze, ten minste voor even, door de eigenaar wordt toegestaan (zie de beschrijving van de Wet van 18 oktober 2017, "tegen kraken", deel III sectie 1.1). Zoals op straat ontstaan ook hier rechteloze zones. De leegstaande woning werd unilateraal binnengedrongen door mensen die deel uitmaken uit van een, al dan niet grote, groep en te maken hebben met een leven in een wisselende gemeenschap. Ze moeten regels opstellen, zich schikken naar deze die al bestaan, de aankomst en het vertrek van anderen ondergaan en het hoofd bieden aan bedreigingen van binnenuit (geweld, afpersing...) en buitenaf (dreiging van uitzetting, van arrestatie). Wat vooral onzeker is, is hoe lang ze de woning kunnen blijven bewonen. Weet de eigenaar van de situatie af? Zo ja, tolereert hij die en voor hoe lang? Wanneer zou een uitzetting plaatsvinden? De manier waarop ze de woning bezetten (onderhoud, verval, herstel, inrichting...) kan in sommige gevallen die tijd verlengen.

Dit type bewoning zal steeds eindigen op een manier die de bewoners niet hebben gekozen: "... dikwijls zien we lege gebouwen, *privaat of openbaar, en als we dan geen keuze hebben, gaan we over op plan B. We openen dat gebouw, wetende dat we er niet lang zullen kunnen blijven, maar gewoon voor de tijd dat we iets anders zoeken. Dikwijls wordt de tijd tussen het binnengaan in een gebouw en de opstart van een uitzettingsprocedure berekend. Vaak duurt dat lang, maar als de eigenaar bepaalde kennis heeft, kan dat ook sneller gaan dan gedacht. Soms is er binnen drie of vier dagen immers een bevel tot uitzetting.*"

3.2. SPECIFIEKE OORZAKEN VAN UITZETTING UIT SOCIALE WONINGEN

Zoals verduidelijkt in deel III zijn sociale woningen ook onderworpen aan de Brusselse Huisvestingscode en aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die behouden werden nadat de huurcontracten een gewestelijke bevoegdheid werden. **De wet betreffende de humanisering van uithuiszettingen is dus ook van toepassing op sociale woningen die beheerd worden door de OVM's** (Openbare Vastgoedmaatschappijen). Een uitzondering wordt gemaakt voor kwesties die niet door de gewestelijke regels behandeld worden. Specifieke regels worden dus toegepast voor ontbinding van het huurcontract en voor de omstandigheden waarin uitzetting kan plaatsvinden. Bijgevolg **zijn de oorzaken die tot uitzetting kunnen leiden verscheidener bij sociale woningen. De regels betreffende een vraag tot uitzetting nemen de huurder dan weer meer in bescherming, hoewel ze verschillen van de ene OVM tot de andere.**

In sociale woningen wonen daarenboven meer achtergestelde mensen (op sociaal en economisch vlak, of door geestelijke gezondheid...) dan in het private woningbestand, en dus zouden we kunnen verwachten dat er meer uitzettingen plaatsvinden. **Nochtans lijkt het erop dat uitzettingen er minder frequent zijn, wat vooral het gevolg zou zijn van de voorziene begeleiding: een consequente en vroegtijdige begeleiding, georganiseerd door sociale diensten die gespecialiseerd zijn in het sociale woningbestand** (zie deel VI, sectie 3.2). Volgens deze politieagent, die dagelijks met uitzettingen te maken heeft, **volstaat de beschikbaarheid van goedkopere woningen (woningen van de overheid) niet om het risico op uitzetting te vermijden voor een groot deel van het publiek die ook andere problemen kent.** Hij meent dat begeleiding noodzakelijk is, vooral wat betreft het onderhoud van de woning: "*Sociale woningen... [Die mensen] komen aan, vertrekken uit een woning die totaal onbewoonbaar is. We zetten hen in een propere, frisse en gepoetste sociale woning. Een maand later is die weer onbewoonbaar...*"

We beschikken over weinig getuigenissen over deze situaties en de waardeoordelen van professionele betrokkenen die dagelijks met uitzettingen geconfronteerd worden, zijn heel variabel. In het algemeen wordt de term "normaal" of verwacht onderhoud van een woning heel anders ingevuld door huurder, eigenaar of hulpverlener (huisvestingshulp, sociale bijstand, ambulante diensten...).

In het algemeen stellen de verschillende interveniënten ondersteuning van de maatschappelijke begeleiding voor die aan mensen met psychosociale problemen wordt aangeboden, als hoeksteen van een duurzaam behoud in hun woning.

Onder alle respondenten die met een risico op uitzetting geconfronteerd werden, bevonden er zich maar twee die in een sociale woning woonden. Voor een van hen, Nella, kwam de situatie uiteindelijk in orde, werd de uitzetting geannuleerd en kon ze in haar woning blijven. Maar de hulp die echt het ergste heeft kunnen vermijden, kwam van de verenigingssector. Zoals haar verhaal aangeeft, was de directe sociale bijstand zelf niet doorslaggevend (Kader 5). De andere persoon, Aliénor, heeft een gedwongen vertrek ondergaan, buiten het wettelijke kader. Ze moest dus uit haar woning vluchten, waar ze voortdurend werd mishandeld door de familie van haar man en geslagen werd door haar man zelf. Ze is alleen en zonder sociale bijstand te vragen, vertrokken, en door die situatie is ze onmiddellijk naar de noodopvang gegaan.

De professionele betrokkenen zijn het erover eens dat uitzettingen minder frequent zijn in sociale woningen, zelfs met de recente veranderingen (fusies van meerdere OVM's en de verduidelijking van omstandigheden rond verplaatsing en overplaatsing) die voor meer, vooral onvrijwillige, vertrekken zorgen. Zo gaan de OVM's systematischer na of een woning gepast blijft aan de gezingsamenstelling, wat vaak het verhuizen van bewoners tot gevolg heeft. De analyse van gedwongen

vertrek, risico's op uitzetting en effectieve uitzetting zou verder uitgediept moeten worden.

3.3. MENSEN DIE EEN REGULARISATIE AFWACHTEN

Onder de respondenten die een risico op uitzetting liepen, was er één iemand zonder officieel statuut: **Amadou** (Kader 13). Zoals zijn verhaal aangeeft, **stelt de afwezigheid van een administratief bestaan de mensen vanzelf bloot aan herhaalde uitzetting**.

Kader 13: Het verhaal van Amadou, het voortdurende risico op uitzetting

Amadou

Amadou is in de veertig, komt uit West-Afrika en woont sinds enkele jaren in België.

Amadou heeft geen papieren en heeft met andere woorden dus geen "administratief bestaan". Hierdoor, en doordat hij geen vast inkomen heeft, kan hij geen gewone woning krijgen. Hij leeft dus in opeenvolgende preciaire bewoningen (tot op vandaag meer dan tien) of in leegstaande gebouwen of woningen. Want mensen zonder papieren, zoals hij uitlegt, "hebben geen andere keuze dan in leegstaande gebouwen te gaan wonen (aangezien ze hier niet kunnen werken), anders moeten ze op straat leven."

Amadou loopt daardoor niet alleen het risico op uitzetting, maar hij wordt dikwijls effectief uit huis gezet. Bewoning zonder recht of titel leidt in het beste geval immers tot een akkoord over preciaire bewoning, die, zoals de naam aangeeft, van heel korte duur is (zie deel III, sectie 1.1). Soms werden voor die verschillende bewoningen kosten betaald, soms (zelden) heeft de gemeente die op zich genomen, vertelt Amadou ons. Wat er ook van zij, elke bewoning is geëindigd waardoor hij dus steeds moest verhuizen.

Amadou is meerdere keren met een uitzetting in aanraking gekomen. Naar zijn ervaring zijn de ingeroepen redenen dikwijls ongegrond. "Dikwijls zeggen ze dat het voor werken is, maar in de praktijk blijven de meeste gebouwen na vertrek leeg."

Enkele keren werd uitzetting vermeden, maar dat was dan enkel door gedwongen vertrek. In die gevallen hielpen en ondersteunden verenigingen of gewone mensen hem soms met de verhuis. Maar andere keren kon uitzetting niet vermeden worden doordat er te weinig informatie over de uitzetting zelf was of er geen andere mogelijke huisvesting was. Zoals Amadou uitlegt, gaat een effectieve uitzetting dikwijls gepaard met geweld (zie deel VII, sectie 1.5, wat betreft uitzetting bij bewoning zonder recht of titel) en zijn de gevolgen op maatschappelijk vlak en voor het welzijn van de betrokkenen zwaar (zie deel VIII, secties 3.4 en 3.5).

Een hulpverlener van een centrum dat gespecialiseerd is in bijstand bij herhuisvesting vertelde ons het verhaal van een gezin dat in afwachting van regularisatie een uitzetting heeft meegemaakt (Kader 14).

In het beschreven geval was het **verlies van uitkeringen van het OCMW** de aanleiding voor het risico op uitzetting. Naast het verlies van uitkeringen werd een bevel uitgevaardigd om het grondgebied te verlaten. Zonder financiële inkomsten stopte het gezin met het betalen van de huur en begon de achterstallige huur zich op te stapelen. Logischerwijs volgde er een vraag tot uitzetting; het risico op uitzetting was onontkoombaar. Die situatie is te vergelijken met die van Nella (Kader 5), die na het verlies van haar uitkering ook geconfronteerd werd met een risico op uitzetting. Nella kon dankzij een heropstart van haar uitkeringen een uitzetting vermijden, dit was echter niet het geval voor het gezin Zaadi.

Kader 14: Het verhaal van het gezin Zaadi, een bevel om het grondgebied te verlaten, verteld door een medewerker⁸⁴

Zaadi

Het gezin Zaadi, wiens uitzettingsverhaal we vertellen, bestaat uit twee volwassenen en vijf kinderen, waarvan het oudste zes jaar is.

Op het einde van hun asielpprocedure ontving het gezin anderhalf jaar geleden een bevel om het grondgebied te verlaten (BGV). Het onmiddellijke gevolg? Ze verliezen de financiële steun van het OCMW. Zonder inkomen, behalve via hulp van familie in Zwitserland om in hun eten te voorzien, moeten ze stoppen met het betalen van hun huur.

Het gezin gaat met zijn advocaat in beroep tegen het BGV. Ondertussen lopen de schulden op en lijkt het gezin niet geïnformeerd te zijn over de gevolgen van onbetaalde huur . . . Waarschijnlijk werd een terugkeer naar het centrum FEDASIL wel voorgesteld, maar dit kunnen we niet nagaan zolang het beroep nog loopt. Wat er ook van zij, mede door het zwakke begrip van het Frans lijkt het gezin nooit helemaal begrepen te hebben wat er allemaal op het spel staat.

Uiteindelijk worden ze bij de vrederechter geroepen voor een achterstallige huur van ongeveer 17.000 euro en krijgen ze het bevel om te vertrekken. Hun advocaat lijkt niet tussenbeide gekomen te zijn in het dossier huisvesting. Het is november. Het gezin wordt uit huis gezet en komt bij een sociale dienst [vzw] terecht.

Het belangrijkste punt voor het begeleidingscentrum op dat moment? Onderdak vinden voor het gezin, dat op straat slaapt. Ze zijn allemaal ziek aan het worden en de man kan het niet meer aan. De vrouw is de drijvende kracht in dit dossier.

84 Dit verhaal, dat een beetje werd ingekort, is ons door een maatschappelijk werker verteld.

In de winter van 2017 loopt het winterplan mis . . . Het opvangcentrum opent pas op 8 december. Om er toegang toe te krijgen, moet je om 17 uur het algemene nummer van de dienst noodopvang bellen maar de wachttijd aan de telefoon kan tot een uur oplopen. Aangezien de telefoonoperator steeds na enkele minuten de lijn verbreekt, kunnen ze onmogelijk een plaats krijgen . . . De vzw zet zich tot 15 december hard in om een telefonische inschrijving te verkrijgen. Zonder die hulp is er geen garantie dat het gezin opgevangen kan worden . . . Dit is het resultaat van een gebrek aan samenwerking tussen de twee instellingen aan het begin van de opening van de noodopvang. Uiteindelijk schrijft de noodopvang het gezin via intranet in.

Het regularisatiedossier is nog steeds in onderzoek. Het gezin blijft in hetzelfde ontvangstcentrum en wordt nog steeds door de sociale dienst [vzw] bij die vraag om regularisatie gesteund.

Uiteindelijk heeft het gezin **Zaadi** een maand op straat doorgebracht, met vijf kleine kinderen, in de enige periode van het jaar waarin het heeft gesneeuwd . . .

Bij die problemen kwam nog dat de noodopvang het gezin geen zorg kon aanbieden, ondanks de vijf kleine kinderen. Op het moment dat de hulpverlener ons dit verhaal vertelt, loopt het beroep tegen het bevel om België te verlaten nog steeds. Hierdoor hebben ze nood aan een, op zijn minst tijdelijke, woning nodig totdat de beroepsprocedure is afgerond. Het gebrek aan financiële middelen heeft ervoor gezorgd dat het gezin in de transitwoning terecht is gekomen.

De organisaties die hulp en sociaaljuridische begeleiding aanbieden aan mensen en gezinnen die geen verblijfsvergunning hebben, spelen een sleutelrol om situaties van dakloosheid of terugkeer naar illegaliteit te vermijden.

DEEL VI

VOOR DE UITHUISZETTING: ESCALATIE- EN DE-ESCALATIEFACTOREN VAN UITHUISZETTINGEN

1. CONTEXT VAN DE ESCALATIE- EN DE-ESCALATIEDYNAMIEK

Niet ieder risico op uithuiszetting leidt systematisch tot een effectieve uithuiszetting. Zo vermijden bijna 9 van de 10 personen die door een vordering geconfronteerd worden met het risico, een effectieve uitzetting (zie deel IV). Voor een aantal onder hen betekent dit echter het gedwongen vertrek uit hun woning. Dit cijfer is mogelijk een onderschatting (zie deel IV). Onder de in het vorige hoofdstuk beschreven motieven voor het introduceren van een uitzettingsprocedure, hebben sommigen voor de eigenaar een onherroepelijke karakter waarop hij niet gaat terugkomen. **Met andere woorden: het verlies van de woning komt zowel voor binnen als buiten de uitzetting en in totaal wordt een niet-verwaarloosbaar aandeel van de personen ermee geconfronteerd.**

Dit hoofdstuk is specifiek gewijd aan de factoren van escalatie en de-escalatie van een uithuiszetting, met of zonder gedwongen vertrek. **Er bestaan immers verschillende factoren, hierna als volgt genoemd:**

- **Factoren van de-escalatie** verhinderen, al dan niet gedeeltelijk, het verlies van de woning en/of de uithuiszetting;
- **Factoren van escalatie** zij verklaren, al dan niet gedeeltelijk, het verergeren van een crisissituatie die kan leiden tot de uithuiszetting.

In beide gevallen, zowel bij de escalatie- als bij de de-escalatiefactoren, vindt men enerzijds **elementen terug die behoren tot de activiteit of inactiviteit van de betrokken persoon** ten aanzien van het risico op uitzetting, en anderzijds **elementen eigen aan diens levenssituatie en aan belanghebbenden die hem omringen, waarop hij weinig of geen vat heeft**. In het geval van de-escalatiefactoren zullen deze elementen in het voordeel van de persoon met het risico op uitzetting werken, bij escalatiefactoren is dit omgekeerd. **Sommige factoren zijn overigens inherent verbonden aan de belanghebbenden van het huurconflict**, de huisbaas en de bewoner (zie hierna: 'de dynamiek eigenaar versus huurder'), en/of aan de professionele betrokkenen uit de sociale en juridische sfeer sector (zie hierna, 'de dynamiek van de professionele betrokkenen uit de sociale en juridische sector').

Tot deze **escalatie- en de-escalatiefactoren** behoren:

- de verschillende belanghebbenden
 - hun hulpbronnen, kennis en middelen
 - hun acties en attitude
- de bestaande hulpmiddelen en de manier waarop de belanghebbenden die inzetten



GEKRUISTE BLIKKEN

Preventie, onmisbaar om uithuiszettingen te vermijden, werkt op verschillende niveaus. Zie hieromtrent de bijdrage van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) **“Uithuiszettingen, beter voorkomen dan genezen”**

We benadrukken wel dat een vermeden uitzetting noch het risico op een eventueel nieuwe uithuiszetting tenietdoet op korte, middellange of lange termijn, **noch de impact in verband met de ervaring van het risico op uitzetting voor de betrokken persoon ongedaan maakt** (zie Kader 5).

2. DE DYNAMIEK EIGENAAR VERSUS HUURDER, RELAAS VAN EEN GEBREKKIGE COMMUNICATIE BINNEN EEN ONGELIJKE MACHTSVERHOUDING

Onder de de-escalatiestrategieën, opgemerkt door verschillende betrokkenen, rekent men voornamelijk de capaciteit en de wil van de hoofdspelers om een dialoog te voeren met het oog op het oplossen van het conflict. Deze is echter niet evident aangezien het verzoek tot uitzetting vaak voor een deel het gevolg is van slechte communicatie tussen de partijen bij een belangrijk geschil.

2.1. WAARDEVOLLE COMMUNICATIEVE HULPBRONNEN

Deze kwestie heeft zowel betrekking op de houding (namelijk de bereidheid) als op de communicatieve vaardigheid (namelijk de taalvaardigheid en de formaliteiten) van beide partijen. Het refereert in eerste instantie echter voornamelijk aan de huurder aangezien hij de enige is die een risico op uitzetting loopt. In die zin liggen de escalatie- en de-escalatiefactoren die in dit stadium van tel zijn eerder in de handen van de huurder, zoals men ziet in tabel 8.

Tabel 8: Escalatie- en de-escalatiefactoren, de kant van de huurder	
DE-ESCALATIEFACTOREN	ESCALATIEFACTOREN
<ul style="list-style-type: none"> › Streven naar een verzoening / akkoord met de huisbaas › Betrokkenheid bij de juridische procedure › Beroep op sociale diensten en juridische hulp 	<ul style="list-style-type: none"> › Geen toegang tot (correcte) informatie <ul style="list-style-type: none"> – Gebrek aan kennis van de wetgeving – Foutieve kennis – Ongeletterdheid/analfabetisme/ geen kennis van het Frans of het Nederlands (geen toegang tot informatie, eventueel beroep of hulpdiensten) › Geen betrokkenheid bij de juridische procedure › Geen reactie <ul style="list-style-type: none"> – Ontkenning (ongeoopende correspondentie) – Psychologische en/of sociale problemen (cf. het syndroom van Diogenes; burenruzies ...) – Weigering om weg te gaan › Geen beroep op sociale diensten, juridische hulp en/of huisvesting › Laattijdige reactie van de huurder om hulp te vragen aan het OCMW

De oplossing van dit huurconflict kan overeenkomen met een verschijning voor het gerecht. Om de de-escalatie te bevorderen, moet men wel beschikken over de nodige hulpmiddelen om deze procedure te begrijpen, waaronder de algemene voorwaarden opgelegd door het vonnis, om zo het 'wettelijke spel' te kunnen spelen. Met dat laatste verstaan we onder andere: antwoorden op correspondentie en officiële uitnodigingen; een advocaat zoeken; naar de rechtbank gaan om zijn zaak en argumenten voor te leggen aan de rechter opdat er rekening wordt gehouden worden met verzachtende omstandigheden, zodat men bijvoorbeeld kan komen tot een akkoord tot schuldvereffening of extra uitstel om een nieuwe verblijfplaats te vinden, ... (cf. geval van de 'tweede kans'; zie deel VI, sectie 3.4).

Volgens sommige actoren uit de juridische wereld neemt een belangrijk deel van de huurders die het risico lopen op uithuiszetting niet (meer) deel aan de procedure door een gebrekkige toegankelijkheid tot justitie voor precaire mensen (zie van der Plancke & Bernard, 2019a): *"Er is een probleem met de dialoog, er wordt geen uitleg meer gegeven, wat grosso modo wil zeggen dat ik vaststel dat het aantal vonnissen tot uithuiszetting dramatisch is gestegen. Het is misschien een sociaal-economisch fenomeen, maar ik geloof ook dat ons publiek in het algemeen een gebrek aan opleiding heeft. In sommige gevallen kunnen ze zelfs niet lezen, wat wil zeggen dat ze zonder een mondelinge uitleg extreem hulpeloos zijn. In het merendeel van de gevallen gaan ze niet naar het gerecht. De vrederechter, een rechter die dicht bij de mensen staat, doet de moeite om het uit te leggen maar ze gaan daar niet naartoe."* Sinds de Pot Pourri-wet van 1 november 2015 (zie deel III, hoofdstuk 1) blijkt afwezigheid op een hoorzitting echter zeer nadelig te zijn voor de huurder.

De eigenaar zou eventueel zwaar kunnen doorwegen op de hoorzitting, binnen de omvang van wat hij eist, maar dat is niet zeker. Hij kan ook doorwegen in de tenuitvoerlegging van het vonnis. Sommige uithuiszettingen worden geannuleerd, met een behoud van de personen in de woning, omdat er *in extremis* een akkoord is gesloten na het vonnis. In die zin is het vonnis soms onontbeerlijk opdat sommige huurders en/of eigenaars de ernst van de situatie werkelijk beseffen (zie sectie 3.4 hierna).

2.2. DE COMMUNICATIE TUSSEN VERHUURDER EN HUURDER

Het conflict kan ook worden opgelost in de aanloop naar de hoorzitting en het vonnis, door een minnelijke schikking tussen beide partijen. In dit geval zullen de huurder en de eigenaar moeten instemmen met deze oplossing en haar bekrachtigen. Niettemin denkt het grootste deel van de eigenaars volgens meerdere actoren uit de juridische wereld goed na over het opstarten van een uitzettingsprocedure. Het is vanaf dan niet altijd meer mogelijk of haalbaar voor hen om terug te krabbelen, zoals deze deurwaarder uitlegt: *"De eigenaar zit meestal al in een*

logica van uitzetting, hij weet al dat hij zijn huur kan vergeten. Hij zegt: 'Nu is het ermee gedaan, we gaan verder!' De eigenaar gaat meestal niet vrijwillig over tot een juridische procedure, alleen omdat hij daartoe wordt gebracht."

Naargelang de situatie kan het compromis betrekking hebben op: een afbetalingsplan van de achterstallige huur, een akkoord om de uithuiszetting maar niet het vertrek te annuleren of de totstandkoming van een nieuwe onderhandelde huurovereenkomst. Met uitzondering van dat laatste geval kunnen de andere punten ook bereikt worden via een vonnis van de rechtbank, maar dan laten de partijen de beslissing over aan de rechter.

Deze gang van zaken, zeker wanneer die plaatsvindt buiten de rechtbank, komt zelden voor bij personen met een risico op uitzetting die de taal waarin de procedure gevoerd wordt slecht of niet beheersen en die de procedure zelf niet kennen. Bovendien hebben we tijdens alle gesprekken kunnen vaststellen dat een ontelbaar aantal brieven – standaardvorm van communicatie tussen partijen die verwickeld zijn in een wettelijke uitzettingsprocedure – niet worden ontvangen. Hierdoor belanden het verzoek om of de kennisgeving van uitzetting slechts zelden in de handen van de betrokkenen.

Er zijn verschillende factoren die dat verklaren: problemen met de post, afwezigheid van een beveiligde brievenbus op naam, verwisseling van brieven enz. Zo ook volgens deze advocaat: *"... Er bestaan ook problemen met de post inzake huurkwesties. Inzake deze materie wordt een huurverzoek ingediend voor de achterstallige huur. Een verzoek dat is gestuurd door de post en niet door de gerechtsdeurwaarder. In grote gebouwen zoals die er zijn in Brussel ziet men een hele reeks brievenbussen en er zijn postbodes die gaan kijken naar de naam of het nummer en zich kunnen vergissen. Er zijn ook gevallen waarin de brief wegschiet en juist onder de drempel van de deur belandt, waardoor hij helemaal beschadigd is wanneer hij wordt geopend. Er zijn ook brievenbussen op naam van de huisbaas waarvan hij de sleutel heeft, wat ook voor moeilijke situaties zorgt."* De aanwezigheid van oneerlijke eigenaars die bij voorbaat van plan zijn de huurders in moeilijkheden te brengen, wordt ook aangekaart door verschillende actoren uit de juridische wereld die allemaal diefstal van brieven vaststellen, zoals deze rechter: *"Het is een feit dat veel brieven de geadresseerden op de een of andere manier niet bereiken ... als het telkens dezelfde eigenaar is met per toeval de huurder die niet daar is, dan weten we dat er iets mis is."*

Hoe kan men deelnemen aan een procedure of erover communiceren met de eigenaar als men niet weet dat ze bestaat? De problemen met de brieven zijn dus fundamenteel met betrekking tot de moeilijke toegankelijkheid van informatie voor de personen met een risico op uithuiszetting. We benadrukten reeds (cf. deel V) dat **de gevolgen van deze gebrekkige communicatie aanzienlijk zijn: ze hebben invloed op alle stadia van de procedure en confronteren een groot aantal personen met de ervaring van een uitzetting** (cf.

deel VII, sectie 1.2). Een OCMW-medewerker had hierover het volgende te zeggen: *"Een verstekvonnis komt heel vaak voor, waarna de betrokkenen ons komen zeggen dat ze niet op de hoogte waren en hun brief niet ontvangen hebben. In feite zijn er veel problemen met de brievenbussen. Wie neemt de post in ontvangst?... En dus ook met de uitzettingen, omdat de betrokkene niet op de hoogte is dat hij voor de rechter is gedaagd."*

Zelfs wanneer deze brieven goed en wel in hun handen terechtkomen, beseft een groot aantal personen nog niet wat hun overkomt en begrijpen ze niet goed wat ze moeten doen. Dat is de vaststelling van deze deurwaarder: *"Ze zijn zich niet bewust van het feit dat ze hun naam op de brievenbus moeten zetten, dat het belangrijk is dat ze hun post lezen en eventueel naar een maatschappelijk werker kunnen gaan om te vragen: 'Ik begrijp dit document niet. Kunt u mij uitleggen wat ik moet doen?' Of eventueel naar een bureau voor juridische bijstand kunnen gaan of iets dergelijks. En dus laten de mensen het passeren omdat ze het belang ervan niet inzien..."* Dit punt wordt eveneens uitgewerkt in deel VII, dat handelt over de profielen van personen die nog aanwezig zijn in hun woning op de dag van de uitzetting.

2.3. ANDERE ACTOREN EN DIENSTEN IN DE COMMUNICATIE TUSSEN VERHUURDER EN HUURDER

Eens geconfronteerd met het risico op uitzetting, kan een andere de-escalatiestrategie voor de huurders eruit bestaan om zich te wenden tot verscheidene diensten die hen helpen zich te verdedigen tegen of een compromis te zoeken met de eigenaar. Het volgende punt is gewijd aan de verlening van deze diensten in de dynamiek van (de-)escalatie van het risico op uithuiszetting. **Nogmaals is het belangrijk om op tijd een beroep te doen op deze diensten, idealiter zo vroeg mogelijk. Dat is zelden het geval volgens de hulpverleners:** *"Het is waar dat ze vaak toekomen wanneer ze de datum van de uitzetting gekregen hebben: 'Ik moet binnen twee weken vertrekken.' En dan is het te laat om te onderhandelen. (...) De huisbazen zeggen: 'wel, als u gekomen was bij het vonnis, had u bezwaar kunnen aantekenen' ... Nee, de mensen denken er niet aan en als ze niet ingaan op onze uitnodiging kunnen we hen ook niets meer zeggen, het is dus ook aan hen om in actie te schieten."* Maar het blijkt dat, in lijn met de wanhoop omdat de situatie uitzichtloos lijkt, de huurders verschillende ondoeltreffende strategieën tegelijk hanteren, waaronder ontkenning, zoals deze woordvoerder van het OCMW ons uitlegt: *"Anderen voeren een struisvogelpolitiek: 'Als ik er niet naartoe ga, gebeurt er niets.' Dikwijls gaat het om mensen die we al opvolgen en zijn we al op de hoogte nog voordat ze het vonnis ontvangen dat ze uit hun huis zullen worden gezet."* (zie hieronder sectie 3.1).

In deel V worden verscheidene **psychosociale en economische factoren, geassocieerd met de profielen van personen met een risico op uitzetting, beschreven. Het groot aantal kwetsbaarheden bij huurders met**

een risico op uitzetting verklaart bovendien het overwicht dat zich voordoet bij hen van zogenaamde escalatiefactoren of -gedragingen.

De **toegang tot juiste informatie** vormt het eerste belangrijke obstakel voor de de-escalatie van het risico op uitzetting (**niet kennen**). Dit gebrek aan informatie bij de huurders berust op het niet ontvangen of begrijpen van de brieven (zie hierboven), maar ook op een zwak niveau van kennis of begrip van de wet (inzake huurrecht, hulpdiensten, mogelijk beroep ...), en meer bepaald inzake uithuiszetting, wat in verband wordt gebracht met talrijke valse overtuigingen. Daartoe behoren de onmogelijkheid van een voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst door de huisbaas, de afwezigheid van gevolgen bij niet-deelname aan de procedure en de bescherming tegen uitzetting in geval van schuldbemiddeling (Kader 6). Deze verkeerde informatie of dit verkeerd begrip ten aanzien van de ernst van de situatie en de maatregelen die kunnen of moeten worden getroffen door de huurder verklaren deels de aanname van een houding die tegengesteld is aan een positief resultaat, waardoor de uithuiszetting of het gedwongen vertrek zouden kunnen worden vermeden.

Het **gebrek aan of een laattijdig beroep op de hulpdiensten zijn ook een gevolg van een zekere 'culturele vervreemding'** van verschillende kwetsbare bevolkingsgroepen **ten aanzien van de 'institutionele cultuur' (niet vragen)**. Voor ongeletterden, personen die zich reeds sociaal gestigmatiseerd voelen, maar ook personen die verzaagd zijn wat betreft administratieve stappen (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017), is het niet vanzelfsprekend of zelfs onmogelijk om naar de diensten te stappen en hulp te vragen. Een hulpverlener in schuldbemiddeling legt ons uit: *"Ik herinner me een dossier waarin we op basis van rekeninguittreksels ontdekten dat de huur nooit was betaald. De betrokkene heeft dat nooit toegegeven (...) Er zijn er die erin slagen niets te zeggen en dan wordt er niet verder gekeken en wordt de persoon uitgezet. Zo zet hij ons voor een voldongen feit."* Uiteindelijk zullen een hele reeks personen met risico op uitzetting door niet te reageren niet in staat zijn de uitzetting ongedaan te maken. Deze passiviteit die bij sommigen wordt vastgesteld, wijst in het algemeen op een staat van extreme psychosociale nood. Deze vaststelling wordt gedaan door de professionele betrokkenen op de dag van de uitzetting en niet ervoor, omdat deze mensen, die onzichtbaar en onhoorbaar zijn voor die datum, zich in het algemeen nog in hun woning bevinden. We verwijzen de lezer in dit verband door naar deel VII, waarin enkele situaties worden beschreven van personen die nog aanwezig zijn in de woning op de dag van de uitzetting.

Soms is het niet-vragen van hulp het gevolg van een herhaling van het weigeren of falen van gevraagde hulp. Hierdoor geloven mensen er niet meer in en vragen ze niets meer. Volgens deze deskundige *"gebeurt [hulp krijgen] wanneer er sprake is van super gemotiveerde mensen die het aangedurfd hebben en de moed hebben om aan te kloppen aan verschillende deuren. Want meestal, als een*

poging mislukt, heb je niet veel zin meer om er een nieuwe te ondernemen."

Voor de maatschappelijk werkers is het soms moeilijk om situaties te aanvaarden waarin hulp werd verstrekt maar de betrokkene er uiteindelijk geen, geen 'correct' of onvolledig gebruik van heeft gemaakt. Deze 'onbegrijpelijke' situaties raken de hulpverleners soms nog het meest, omdat ze op die manier machteloos staan tegenover de verergering of zelfs totale ontsporing van een situatie die nochtans gekend is en, op het eerste zicht tenminste, oplosbaar was. Het volgende voorbeeld, aangehaald door een bemiddelaar van het OCMW, toont dit duidelijk aan: *"Er was een dame die al diep in de schulden zat. We hadden haar een transitwoning voorgesteld voor de tussentijd, zodat ze een minder dure woning kon zoeken. Ze weigerde. Ze keert terug naar de woning die haar 70 % van haar leefloon kostte. [...] Het is een vrouw die altijd had gewerkt, die ten gevolge van een ongeval bij het OCMW was terechtgekomen en die daar zes maanden was ... Gedurende anderhalve maand had ik speciaal voor haar een transitwoning vrijgehouden ... Ze had ook een autistisch kind, dus er waren genoeg signalen om op te letten. ... Ja, het is een verhuis, maar er zijn ook psychologen. Een hele monitoring werd opgezet maar nee, het was gewoon 'Ik wil dit appartement niet verlaten, ik ben hier graag' ... Dat is dus echt zich vastbijten, zich vastbijten, dus maakte ik haar duidelijk: 'U bent aan de grond, maar graaft zichzelf nog dieper in de put.' Er knapte iets in mij ... Ik wist niet wat er met haar ging gebeuren ... Bij het OCMW zei iedereen: 'Pech, we moeten wachten, we kunnen verder niks doen.' Ze komt niet naar de dienst schuldbemiddeling, ze komt niet meer, we horen niks meer van haar."*

2.4. MEER DAN ALLEEN COMMUNICATIE

Maar wat ook de maatregelen zijn die de huurder treft met het oog op een de-escalatie, er blijven nog steeds situaties bestaan waartegenover hij machteloos staat. Bijvoorbeeld wanneer de financiële situatie onhoudbaar is of de huisbaas erop staat dat hij vertrekt.

In sommige gevallen wordt vastgesteld dat de huurder gepest wordt. Dit is met name het geval van **Piet** die, na het feit dat zijn huurcontract niet hernieuwd werd (wettelijke procedure), sterke druk onderging van zijn huisbaas en zijn omgeving om te verhuizen (Kader 12). Dit lijkt **Piet** nog meer dan de wettelijke procedure te hebben overtuigd om te verhuizen: *"Meneer wou me buiten hebben. Heel de familie was tegen mij: de zus, de ouders van mevrouw, mevrouw, meneer, de twee eigenaars en de familie van mevrouw, iedereen was tegen mij en wou mij buiten, dus zo geschiedde. Er was geen manier om ... Maar meneer was een beetje vriendelijker aan het einde. Toen ik hem zei dat ik zou vertrekken, zei hij me 'In het slechtste geval zou ik u een contract van een jaar gegeven hebben' ... Maar dat zei hij me pas achteraf. Ik zei hem: 'Nee, nee, het is goed, ik verhuis.'"*

3. DE DYNAMIEK VAN DE PROFESSIONELE BETROKKENEN UIT DE SOCIALE EN JURIDISCHE SECTOR

Verskillende betrokkenen uit de sociale en juridische sector hebben specifieke en cruciale rollen om een uitzetting te vermijden en huurconflicten op te lossen die aan de bron liggen van het ontstaan van uitzettingsprocedures. Onder degenen die ingezet worden voor specifieke opdrachten ter zake vindt men de OCMW's (Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn) en de aanverwante gemeentelijke spelers, de vrederechters, de gerechtsdeurwaarders en de verenigingsstructuren die actief zijn op het gebied van de huisvesting. Er bestaat ook een reeks losse actoren die, ook al hebben ze geen vaste rol in de wettelijke procedure, tussenbeide kunnen komen om een uithuiszetting te vermijden of om een persoon te helpen die een gedwongen vertrek meemaakt (diensten uit alle hulpsectoren, religieuze of liefdadigheidsverenigingen of -stichtingen, ...).

Tabel 9 geeft een overzicht van de belangrijkste escalatie- en de-escalatiefactoren in de handen van deze betrokkenen, die vastgesteld werden in de loop van de gesprekken met de professionals en met de personen die een risico op uitzetting hebben meegemaakt dat al dan niet tot een uitzetting heeft geleid.

Tabel 9: Escalatie- of de-escalatiefactoren, de kant van de sociale en juridische betrokkenen

DE-ESCALATIEFACTOREN	ESCALATIEFACTOREN
<ul style="list-style-type: none"> › De personen in een situatie met risico op uitzetting zijn goed geïnformeerd: rechten en plichten; effectiviteit van het recht op huisvesting en op hulp aan personen in het Brussels Gewest › Proactieve maatregelen voor personen met risico op uitzetting, zeker voor zij die zich ver van de hulpdiensten bevinden (telefonisch contact en aan huis) › Aanmoediging tot deelname van de betrokkenen aan de juridische procedure › Hulp bij verzoening en bemiddeling, wanneer mogelijk › Effectieve en adequate hulp bij nieuwe huisvesting wanneer de uitzetting uitgesproken is › Aandacht voor kwetsbaarheden bij personen met risico op uitzetting 	<ul style="list-style-type: none"> › De personen in een situatie met risico op uitzetting zijn slecht geïnformeerd (vooral inzake effectiviteit en recht) › Geen voorstel van rechten › Geen begeleiding van personen met risico op uitzetting door de sociale en/of juridische hulpdiensten › Aanbod is niet effectief of adequaat

3.1. HET OCMW, ACTOR IN DE PREVENTIE EN DE BEGELEIDING VAN UITZETTINGEN?

EEN OPDRACHT BEPAALD DOOR DE ONTVANGST VAN DE INFORMATIE

De wetgeving (wet van 1998 betreffende de humanisering van uithuiszettingen) bepaalt dat het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) een begeleidende rol vervult bij de preventie van uitzettingen zodra de procedure in gang wordt gezet en bij de eventuele ondersteuning van effectieve uitzettingen. Deze begeleiding kan verschillende vormen aannemen, maar alle OCMW's moeten de betrokkenen informeren over de mogelijkheid tot het verkrijgen van hulp. Op het terrein wordt er een zeer grote heterogeniteit vastgesteld in de praktijken tussen de OCMW's.

Om dit allemaal te kunnen doen, moet het OCMW zelf op de hoogte worden gehouden van de uitzettingsprocedures die lopen op haar actiegebied. Twee verschillende momenten in de uitzettingsprocedure worden aangehaald door de wetgever om het OCMW hierover te informeren: het moment van het verzoek en het moment van het vonnis. Naargelang het type procedure zal het gaan om een van deze twee momenten, en dus nooit de twee voor eenzelfde procedure. Als er zich op het terrein toch uitzonderingen voordoen, komen die voort uit vrijwillig ondernomen acties van professionals en niet door de wettelijke verplichting.

Het OCMW wordt in principe per brief op de hoogte gesteld van elk verzoek tot uithuiszetting in de gemeente, samen met een huurcontract van het hoofdverblijf. Dit geldt eveneens voor commerciële huurcontracten en onrechtmatige bezettingen. Deze verplichting tot melding aan het OCMW, zo voorzien in de wet, wordt verzekerd in geval van een gerechtelijke uithuiszetting hetzij door de griffier, hetzij door de gerechtsdeurwaarder. In geval van een administratieve uitzetting omwille van onbewoonbaarheid, wordt het OCMW door de DGH ingelicht over het verbod tot verhuur.

De huurder of onrechtmatige bezetter kan zich verzetten tegen deze melding aan het OCMW namens zijn recht op privacy⁸⁵. Andere uitzonderingen: het OCMW wordt niet op de hoogte gehouden van unilaterale verzoeken van de eigenaars wegens absolute noodzaak, van lopende verzoenings-, bemiddelings- of arbitrageprocedures of van verzoeken tot uithuiszetting bij huurovereenkomsten voor studentenwoningen van gemeen recht. Het aantal meldingen bij het OCMW is dus lager dan het aantal administratieve en juridische uitzettingsprocedures. Het laatste element dat de kloof

⁸⁵ Hij moet dit bezwaar dus schriftelijk aankaarten bij de griffier of de gerechtsdeurwaarder, als reactie op het verzoek of de dagvaarding die de vraag tot uitzetting jegens hem onder zijn aandacht heeft gebracht.

vergroot tussen het aantal overgebrachte meldingen en het aantal procedures is het verlies of de niet-ontvangst van opgevraagde brieven door bepaalde OCMW's.

Gezien de hulp aangeboden door het OCMW voorwaardelijkheid is aan de ontvangst van de informatie over lopende uitzettingsprocedures, informeert het aantal meldingen ons dus over het aantal personen die een uitzettingsverzoek ondergaan en aan wie het OCMW een begeleiding moet aanbieden. De verzameling van kwantitatieve gegevens laat ons niet toe om het totale aantal meldingen voor elk OCMW met precisie te kennen, maar **op basis van de beschikbare informatie schatten we het aantal meldingen van uitzettingen per jaar voor het hele gewest (zie deel IV) op 5.000.**

Verskillende spelers stellen het nut van de verwtiging van het OCMW in dit stadium van de procedure in vraag aangezien deze diensten immers al zwaar verzadigd met aanvragen. Het verschil tussen het verzoek tot uitzetting van de huurder en de uitvoering ervan is aanzienlijk (afgewezen verhuurder, minnelijke schikking, vrijwillig vertrek van de huurder ...): bij benadering zou er 1 effectieve uitzetting zijn bij elke 10 meldingen bij het OCMW.

Daar staat tegenover dat sommige betrokkenen vinden dat de melding te laat komt, omdat een eigenaar die reeds een geschillenprocedure in gang heeft gezet per definitie minder geneigd zou zijn om te onderhandelen. Wat er ook van zij, wanneer de neiging tot uitzetting 'enkel' berust op achterstallige huur, **kan de financiële tussenkomst van het OCMW voor het vonnis soms de uitzetting vermijden.** De beschikbare gegevens laten ons helaas niet toe de impact van de begeleiding door het OCMW op het aantal stopgezette uitzettingsprocedures te meten, en nog minder volgens het moment van interventie; wat een belangrijk argument zou kunnen vormen in dit debat.

Wanneer het een juridische procedure betreft, **licht de gerechtsdeurwaarder het OCMW ook door de in over de betekening van het vonnis tot uitzetting** in de volgende gevallen: huurovereenkomsten van gemeen recht (tweede verblijfplaats); huurovereenkomsten voor studentenwoningen; en huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats wanneer het gaat om een unilateraal verzoek tot uitzetting om reden van absolute noodzaak (zie deel III).

In deze kwestie van melding aan het OCMW heeft de rechter duidelijk geopteerd voor een binair en wederzijds exclusief model van informatieverplichting: hetzij op het moment van de vraag van wettelijke uitzetting, hetzij op het moment van het vonnis tot uitzetting. Dat zou betekenen dat er in de procedure afzonderlijke interventiemomenten van het OCMW zijn voorzien naargelang het type huurovereenkomst. **Wat betreft uitzettingsvonnissen met betrekking tot huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats is**

er echter wettelijk geen informatieverlening door de OCMW's voorzien, hoewel deze het meeste voorkomen. De OCMW's zouden nochtans op zeer zinvolle wijze kunnen tussenkomen in dit tweede kritieke stadium.

HET BEGELEIDINGSAANBOD VAN DE BRUSSELSE OCMW'S: EEN VERSCHIEDENHEID AAN PRAKTIJKEN

De wijze waarop de OCMW's personen met een risico op uithuiszetting informeren over de hulp die tot hun beschikking staat, wordt niet verduidelijkt in de wetgeving⁸⁶. Volgens ons onderzoek lijken de OCMW's in het algemeen te werk te gaan per brief⁸⁷. Echter zijn de drempels om deze te lezen, zeker voor mensen in precariteit, reeds veelvuldig vastgesteld. Volgens de cijfers tot onze beschikking schat een Brussels OCMW het aantal mensen dat een informatiebrief ontving en effectief hulp kwam vragen bij de dienst op 30 %. Niets bevestigt echter dat de brief goed ontvangen is, dat ze hem begrepen hebben of dat hij aan de bron ligt van het initiatief van degene met een risico op uithuiszetting om naar het OCMW te gaan. Bovendien maakt een groot deel van de personen in kwestie geen gebruik van de hulp van het OCMW omwille van a priori redenen (beeld van 'hulp') of omwille van slechte ervaringen uit het verleden (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

In 2010 analyseerde een studie al de verschillende manieren bij de OCMW's om te reageren op uithuiszettingen: *"Als de persoon nog niet gekend is door de sociale diensten, reageren de OCMW's op verschillende manieren op de vordering tot uithuiszetting van de vrederechter. (-) Ofwel onderneemt het OCMW niets, op basis van het principe dat het OCMW werkt in antwoord op een verzoek. (-) Ofwel stuurt het OCMW die persoon een brief met informatie over de bestaande diensten, of met een uitnodiging, maar laat het daar verder bij. (-) Ofwel probeert het OCMW de persoon voor de dag van uithuiszetting te bereiken, hetzij telefonisch hetzij door een of meerdere malen ter plaatse te gaan. (-) Ofwel stuurt het OCMW op de dag van de uithuiszetting iemand langs om de persoon te 'begeleiden' bij deze beproeving en hem vervolgens ten laste te nemen."* Het geval waarin het OCMW de uithuiszetting gebruikt als 'kantelpunt' om te gaan zoeken naar een nieuwe woning werd ook geïdentificeerd in het rapport. (Casman et al, 2010, pp. 88-89)

86 Een wetsvoorstel werd in 2014 ingediend om het versturen van een informatief document door het OCMW verplicht te maken, waarin de verschillende mogelijkheden tot hulp voor de huurder worden beschreven, zodat deze laatste gemakkelijk kan bepalen of hij een hulpaanvraag moet indienen bij het OCMW. Zie Kamer van volksvertegenwoordigers, Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 1344ter en 1344sexies van het Gerechtelijk Wetboek, teneinde de centra voor maatschappelijk welzijn de hun toebedeelde rol beter te laten spelen ingeval huurders hun woning worden uitgezet. – Philippe GOFFIN e.a. – 12 november 2014 – Doc 0597/001.

87 Vaststelling eveneens geformuleerd door de BBRoW (2018d).

De huidige en frequente **praktijk** op het terrein om **brieven te sturen van het OCMW kan worden verklaard door het grote aantal gevallen dat zich voordoet** – ongeveer 5.000 per jaar in het Gewest (zie deel IV): *“We sturen een brief, dat is alles. We kunnen niets meer doen ... Elk OCMW stuurt een brief maar we kunnen echt niet meer doen ... Het is een middelen- en geen resultaatsverbintenis, dus sturen we een brief waarin staat dat er een dienst bestaat maar meer kunnen we niet doen.”* Een andere verklaring die wordt gegeven door een andere maatschappelijk werker van het OCMW is die van een gebrek aan contactgegevens: *“...we hebben vaak hun gsm-nummer niet. Het gsm-nummer is vaak onjuist en verandert om de haverklap ... We krijgen hen zelden aan de telefoon.”* **In feite blijkt dat een meer direct contact, zoals een huisbezoek bij de betrokkene, waarvan nochtans bewezen is dat het efficiënter is dan een brief, niet de voorkeur heeft bij de OCMW's.**

Een uitzondering die een **goede praktijk op gemeentelijk niveau** is, wordt ons gemeld door een hulpverlener in de sector van de noodopvang, via de preventieve actie van een wijkagent die verantwoordelijk is om de fysieke verbinding tussen de OCMW's en de bewoners van de wijk of de gemeente op te zetten en te verzekeren: *“Het is de term ‘uitnodiging’ (vermeld in de brief waarin begeleiding wordt aangeboden) die een beetje problematisch is in de praktijk... We hebben goede resultaten gehad met een wijkagent... die is erg proactief geweest en heeft echt geprobeerd om een verbinding tot stand te brengen.”* Deze verbinding heeft ervoor gezorgd dat mensen met een risico op uithuiszetting zich bewust zijn daarvan en van de mogelijkheden om zich te laten begeleiden door het OCMW.

Vanaf deze fase lijken sommige OCMW's een verschillende benadering te hanteren in hun begeleidingsmaatregelen voor personen die reeds bekend zijn met hun diensten. Zo ook bekend een maatschappelijk werker van het OCMW: *“Bij de gevallen van uithuiszetting die bij ons komen, zijn er mensen die gekend zijn bij het OCMW, die een leefloon hebben. Hen verwittigen we niet per brief, het is de maatschappelijk werker die hen contacteert.”* Dit onderscheid dat vaak wordt aangehaald in onze gesprekken, komt soms tot uiting in de organisatie van de diensten die de uithuiszettingsprocedures behandelen: *“Onze dienst ‘uithuiszettingen’ houdt zich alleen bezig met personen die niet geholpen worden door het OCMW. Alle anderen sturen we door naar de maatschappelijk werker die hen helpt.”*

DE SOORTEN HULP VERLEEND DOOR DE BRUSSELSE OCMW'S

De hulp die door het OCMW aan personen in een situatie met risico op uitzetting wordt verleend, hangt sterk af van de organisatie van de diensten eigen aan elk Brussels OCMW. Sommige hebben een dienst Huisvesting of een dienst die Uithuiszettingen behandelt, andere hebben geen specifieke dienst.

De verleende hulp kan zeer uiteenlopende vormen aannemen: thuisbezoek; sociale en budgettaire begeleiding of schuldbemiddeling om een aanzuiveringsplan op te stellen en de eigenaar te overtuigen om af te zien van de uitzetting; in geval van mislukking, onderhandeling met de eigenaar om een uitgesteld, maar vrijwillig vertrek van de huurder te organiseren; advies in het kader van de verdediging voor de rechter (en bijstand om een pro-Deoadvocaat te vinden), ... (Ernotte, 2011, p. 16). Ze kan ook zorgen voor een stabiel inkomen via een aanvraag van een leefloon na een sociaal onderzoek en/of door de achterstallige huur te dekken (de schulden kunnen afgelost worden door het OCMW “in het geval dat de niet-terugbetaling kan leiden tot een inbreuk op een leven conform de menselijke waardigheid”), eventueel in de vorm van een terug te betalen voorschot. Deze laatste formule helpt de uitzetting of het gedwongen vertrek te voorkomen (en dus ook de schadevergoedingen van contractbreuk, kosten van huisvesting elders,...) en beschermt de belanghebbende zonder hem zijn verantwoordelijkheid te ontnemen (Bernard & Lemaire, 2010, p. 79). Ook in dit geval beoordeelt het OCMW enkel het nood om al dan niet een terugbetaling te eisen van de financiële hulp die de persoon in kwestie heeft gekregen: *“Wanneer we een brief van uitzetting ontvangen, roepen we de persoon op ... Wanneer we zien dat het mogelijk is om hem te helpen, omdat het gaat om een familie met 6-7 kinderen en dat het rampzaliger zou zijn om hen op straat te zetten dan om te betalen en af te spreken hun huur te betalen, ja, in zo'n gevallen is het OCMW al vaker tussenbeide gekomen bij betalingsachterstand.”* Voor meer juridische details over de rol van het OCMW in de opvolging van de uitzettingsprocedures, zie de sectie gewijd aan “de systematische verwittiging van het OCMW en zijn eventuele tussenkomst” (van der Plancke & Bernard, 2019b).

Concreet kunnen we, op basis van de gevoerde onderzoek, niet spreken van een systematische of gestandaardiseerde hulpverlening. De vormen van tussenkomst die de hulp van het OCMW effectief aanneemt, zijn niet alleen afhankelijk van de expliciete hulpvraag van de betrokkene, maar ook van diens noodsituatie, de interne organisatie en het beleid eigen aan het OCMW in kwestie. Het merendeel van de hierboven beschreven tussenkomsten in geval van uitzetting vallen onder het recht op sociale hulp en hangen dus af van het interne beleid van elk OCMW inzake maatschappelijke hulp; ze worden gefinancierd met eigen middelen en zijn hierdoor vaak onderhevig aan begrotingsproblemen.

Zo ook volgens deze OCMW-werknemer: *“Wij zorgen voor de opvolging van de lopende dossiers ... We onderhandelen met de deurwaarder of met de eigenaar, we zorgen voor een betalingsplan, of voor iets waardoor de persoon in kwestie tijdelijk in de woning kan blijven, totdat het betalingsplan is nageleefd, we kunnen voorstellen doen tot tussenkomst van het OCMW in sommige gevallen, altijd naargelang de situatie.”* Het komt er dus op neer dat de betrokkenen de verantwoordelijkheid

hebben om de omvang van hun situatie te melden aan de maatschappelijk werkers, zodat het OCMW adequaat hulp kan verlenen. De beoordelingsvrijheid en de keuze van de manier van tussenkomst zijn soms erg verschillend van OCMW tot OCMW, of van de ene bemiddelaar tot de andere binnen dezelfde dienst, afhankelijk van de interne organisatie, de structurering van de diensten (Bijzonder Comité voor de sociale dienst ...), specifieke voorzieningen of het algemene beleid ter plaatse.

HET MOMENT VAN TUSSENKOMST DOOR HET OCMW

Tot slot is ook de tijdigheid van de hulpvraag cruciaal. Op tijd komen, voordat het te laat is. Dit werd vaak herhaald door de respondenten, en niet alleen door de OCMW-medewerkers (zie hierna sectie 3.2).

Extremere gevallen onthullen een zekere nalatigheid ten opzichte van doelgroepen die niet van het OCMW komen: *“Toen we het OCMW opnieuw contacteerden omdat we geconfronteerd werden met mensen in moeilijkheden: ‘Ah maar we kunnen ons niet bezighouden met jullie brieven als ze geen betrekking hebben op mensen die regelmatig bij ons langskomen.’ Het OCMW reageert of handelt in veel gemeentes pas als de betrokkenen mensen zijn die regelmatig door hen worden opgevolgd.”*

Dikwijls maakt **de zware werklast** het echter erg moeilijk voor het OCMW om tijdig tussen te komen. Verschillende stappen moeten idealiter herhaaldelijk genomen worden om het doel te bereiken. De OCMW's beschikken echter niet – altijd – over de daarvoor noodzakelijke tijd: *“Heel zelden hebben we de tijd om iedere week de gerechtsdeurwaarder te bellen om te weten of ze tot de uitzetting zullen overgaan.”*

De expertise van de maatschappelijk werkers inzake deze complexe wetgeving vormt daarnaast een andere beperking op het terrein. Volgens de bekentenis van een advocaat krijgen sommige huurders met een risico op uitzetting te maken met akkoorden die de advocaat had kunnen aanvechten of verzwakken op grond van bepaalde aspecten van de woonsituatie. Maar de advocaat komt soms te laat: *“Er is een nadelige invloed van de maatschappelijk werkers. Zij lijken de huurder of huurster rechtstreeks te vertegenwoordigen en aanvaarden in hun naam één of ander betalingsplan. Daarna kan de advocaat geen kant meer op. Omdat bepaalde informatie naar voren gebracht had moeten worden (...) Er is echt een juridische dienst nodig in een vroeger stadium.”*

DE HULP VAN HET OCMW AAN DE RESPONDENTEN VAN HET ONDERZOEK

Op basis van het gevoerde onderzoek, waarin effectieve en geannuleerde uitzettingen voorkwamen, **stellen we een grote verscheidenheid vast wat betreft de hulp van het OCMW. We kwamen zowel situaties tegen van niet-**

beroep op de hulp als een gebrek aan doeltreffendheid van sommige geboden hulp aan personen betrokken bij een uitzettingsprocedure, gaande van helemaal afwezige hulp tot hulp waar meerdere maatschappelijk werkers bij betrokken waren.

Het lijkt er nochtans op dat de hulp van het OCMW er vaak voor zorgt dat het evenwicht in de machtsverhouding tussen eigenaar en huurder hersteld wordt. Zo kan de betrokkenheid van een dienst, temeer een openbare dienst zoals het OCMW, helpen om een regeling te treffen tussen vrijwillige partijen om de uitzetting te voorkomen. Dat is ook wat deze betrokkene uit de huisvestingshulp vaststelt: *“Ik denk dat er in het algemeen een gebrek is aan begeleiding van de personen voorafgaand aan de uithuiszetting. (...) Er zijn diensten die gaan proberen om de persoon in kwestie bij te staan in zijn traject, waardoor de eigenaar misschien meer zo moeilijk zal doen omdat er een instantie aanwezig is en het makkelijker is om de strijd aan te binden met iemand die helemaal alleen en geïsoleerd is. Als er een vzw is die zich ermee bemoeit of een sociale dienst of een openbare dienst, gaat het er misschien wat zachter aan toe en zal men misschien de witte vlag hijsen ...”*



GEKRUISTE BLIKKEN

Betreffende de actie van de OCMW's, zie ook de bijdrage van de Federatie van de Brusselse OCMW's getiteld: **“De rol van de OCMW's in de procedure van uithuiszetting”**.

3.2. DE ANDERE STRUCTUREN VOOR SOCIALE EN JURIDISCHE HULP EN BEGELEIDING

DE VORMEN VAN BEGELEIDING BIJ DE SOCIALE WONING

Algemeen genomen is een sociale begeleiding toegankelijk voor huurders van het sociale woningbestand (sociale woningen, SVK's, woningen van het OCMW, van de gemeente enz.) die ernaar vragen. Deze begeleiding is er ter preventie van probleemsituaties, meer bepaald uithuiszettingen. De invoering van zo'n systeem beantwoordt aan de inachtneming van de kenmerken van de doelgroep met een hoge sociale en economische kwetsbaarheid: het verband tussen hun kenmerken en een toegenomen risico op uitzetting is in de loop der tijd vastgesteld door actoren op het terrein. Het gaat hier dus om een evolutie van de maatregelen rondom sociale woningen, in die zin dat een dergelijke begeleiding niet altijd bestaan heeft, zoals deze maatschappelijk werker

ons verduidelijkt: *“In 20 jaar maatschappelijk werk in de huisvesting in Brussel is er veel veranderd bij de openbare actoren. Of het nu de vastgoedmaatschappijen of de grondregieën waren, we het hebben niet over de SVK's want die waren altijd gefocust op sociale begeleiding (...). In het begin, in de jaren 2000, waren er zo goed als elke maand uithuiszettingen... Er waren veel uitzettingen, omdat men dacht dat het echt een gebrek aan goede wil was. Er waren geen maatschappelijk werkers in de OVM's vroeger, het was gewoonweg een openbaar verhuurkantoor en vastgoedmaatschappij zonder begeleiding.”* **Die begeleiding van de huurders wierp zich op als een belangrijk instrument om het risico op uitzetting te verminderen.** Het wordt georganiseerd in antwoord op de vraag van de huurders en het contact vindt plaats zo vroeg mogelijk voor er een problematische situatie ontstaat. In de openbare sociale woningen vindt deze begeleiding zelfs plaats op een proactieve manier, zonder te wachten op een vraag van de huurder.

In de **sociale woning**, waar de opdrachten van de sociale dienst heel divers zijn, houden de OVM's zich bezig met het voorkomen van uitzettingen via de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH vzw). Deze dienst staat centraal in de begeleiding van sociale huurders en beantwoordt de vragen die hem gesteld worden door de huurders, door burens... De DMBSH helpt en begeleidt sociale huurders dagelijks bij alle aspecten van het leven, met inbegrip van financieel beheer – ondanks de recente afschaffing van de dienst van schuldbemiddeling die erin opgenomen was.

Een professionele betrokkene zegt hierover: *“het merendeel [van de verenigingen van sociale huisvesting] heeft een sociale dienst, die preventief werk doet, begeleidingswerk van huurders om gewoon (...) de huurder in zijn woning te kunnen houden (...) We laten ze nooit wegrotten, wanneer ze niet antwoorden na 3 maanden nodigen we hen uit om bij ons te komen of dan gaan we ter plaatse. Op dat moment proberen we de onderliggende oorzaken te begrijpen (...) We begeleiden hen bij hun traject, we verwijzen hen door naar het juiste netwerk naargelang de problematiek (...) Bij hygiënekwesties (...) worden ze doorverwezen naar onze sociale dienst om hen te helpen. We zijn nooit een controleorgaan (...) Het is een hulpmiddel om mensen bij te staan.”* Deze uitspraak moet echter gerelativeerd worden naar gelang de organisatie en de praktijken eigen aan elke OVM.

Wat de SVK's betreft, is een sociale begeleiding op vraag normaal gezien mogelijk. Volgens meerdere betrokkenen “bieden de sociale verhuurkantoren deze sociale begeleiding omdat die problemen in een vroeg stadium vermijdt en zo uitzettingen voorkomt”. Daarnaast zouden er ook enkele gevallen van SVK's zijn “die het subsidiespel spelen”, zonder dat er enige begeleiding van de huurders aan te pas komt. Uitzettingen zouden daar vaker voorkomen, gezien de kwetsbaarheid van het onthaalde publiek, zo legt deze betrokkene uit de huisvestingshulp uit: “Hoe meer problemen de mensen hebben, dus handicap,

drugsverslaving, alcoholisme, hoe meer ze de woning toekennen omdat ze [hiervoor] subsidies krijgen. Maar daarna worden de bewoners uitgezet omdat er geen opvolging is. Ze stellen begeleide woningen voor maar begeleiden niet. Dus dat creëert veel problemen, omdat ze vaak mensen uitzetten.” Anderen stellen de selectiecriteria van sommige SVK's aan de kaak, bijvoorbeeld de voorkeur voor huurders die stabiel bevonden worden (financieel of administratief...) of dat ze langs de gemeentelijke autoriteiten moeten zijn gegaan om hun aanvraag te ondersteunen.

Indien het plaatsvindt, komt dit begeleidingswerk op verschillende punten overeen met de dienstverlening van de OCMW's, belast met de hulp van personen met een risico op uitzetting. Vaak Er bestaat overigens een samenwerking met de OCMW's door samen hulp aan te bieden om personen hun woning te laten behouden. Maar aangezien het OCMW alleen zelden genoeg capaciteit voor een dergelijke opvolging heeft, **stellen we in de realiteit een tekort vast in het aanbod van begeleiding van kwetsbare Brusselse huurders met het oog op het voorkomen van uitzetting, of ze nu een sociale woning hebben of niet.**

Dit systeem “met twee snelheden” in de sociale begeleiding lijkt een systeem “met twee snelheden” te creëren in termen van risico op uitzetting.

Onder beschikbare hulpmiddelen van de sociale huisvestingsdiensten is er een **budgettaire begeleiding** (gezamenlijk beheer van de rekening door de schuldbemiddelaar en de rekeninghouder) die een opstapeling van onbetaalde huur moet voorkomen. Van de reeds genoemde huisbezoeken wordt ook gebruik gemaakt door de OCMW's om de grond van een verzoek tot uitzetting na te gaan: *“Nog voor ze een verzoek naar de vrederechter sturen, contacteren de sociale huisvestingsdiensten ons en dan gaan we er langs met een maatschappelijk werker. Als we geen oplossing vinden, zal het uitdraaien op een uitzetting. Maar ambtshalve brengen we dus samen een preventief bezoek.”*

Er bestaan overigens nog andere soorten diensten die de sociale huurders dagelijks helpen en begeleiden in verschillende soorten woningen: centra voor algemeen maatschappelijk werk, centra voor bijstand aan personen, verenigingen, ambulante diensten, Housing First, ...

De hoorzitting wordt ook vernoemd als een hulpmiddel, maar als laatste toevluchtmiddel voor de OVM's wanneer niets anders gewerkt heeft met de huurder: “sommige maatschappijen beslissen bijvoorbeeld om naar het gerecht te gaan om over een uitvoerende titel te beschikken. Maar het doel is niet hetzelfde, omdat het er deze maatschappijen niet om te doen is om de mensen uit te zetten, denk ik. Ze zijn er zich bewust van dat de uitzetting een echte nederlaag is. Dus ze gebruiken ergens gewoon de dreiging van het vrederecht...” (zie hierna: “de vrederechter staat dicht bij de burger en houdt rekening met individuele probleemsituaties”)

DE SOCIALE EN JURIDISCHE HULP VOOR HUURDERS VAN PRIVÉ- OF OPENBARE WONINGEN

Talrijke algemene of gespecialiseerde Brusselse structuren (juridische hulp, herhuisvesting ...) bieden personen met een risico op uitzetting hulp om zo te beantwoorden aan het schrijnende gebrek aan individuele ondersteuning en begeleidingsmogelijkheden. **Deze hulp en begeleiding, die op verschillende plaatsen in dit rapport worden beschreven, illustreren ruimschoots de noodzaak om een dergelijke ondersteuning te blijven bieden aan de personen met een risico op uitzetting, in het algemeen vaak mensen blootgesteld aan verschillende kwetsbaarheden.** De hulp moet derhalve kunnen bestaan uit het informeren over de huurverwachtingen; de grote noodzaak om deel te nemen aan de juridische uitzettingsprocedure; de stappen om de negatieve gevolgen van een gedwongen vertrek uit de woning, wanneer dit onvermijdelijk wordt, te beperken; de mogelijkheden en voorwaarden van huisvestingshulp; de mogelijkheden en voorwaarden van hulp bij herhuisvesting in een sociale woning; de hulp bij beroep tegen criminele huisbazen; de begeleiding bij het ondernemen van administratieve stappen, ...

3.3. DE GERECHTSDEURWAARDER, DIE Kiest OM AL DAN NIET MEER INFORMATIE TE DELEN DAN NOODZAKELIJK

In de periode 'voor de uitzetting' dient de gerechtsdeurwaarder tussenbeide te komen op twee cruciale momenten: het verzoek tot uitzetting, in het geval van een dagvaarding, en het vonnis tot uitzetting. Zijn opdracht bestaat er eerst en vooral in om formeel en effectief de wettelijke procedure na te leven. Eén van hen legt uit: *"Onze eerste rol is om de vormvoorschriften in acht te nemen. Dat is het eerste wat de wetgever ons vraagt. Daarna, omdat we een specialist zijn in de procedure en het ons vak is, komt het naleven van de termijnen, procedure en vormvoorschriften."*

De hulpmiddelen ter beschikking van de deurwaarder ten gunste van de persoon in kwestie met risico op uitzetting zijn van informatieve aard: het informeren van de persoon zelf over de lopende situatie (via brieven, telefonische gesprekken, huisbezoeken); het contact met de huisbaas om de context van zijn aanvraag te leren kennen (via brief en telefoon) en soms om een laatste keer te trachten te bemiddelen; en de contacten met het OCMW (hoofdzakelijk via brief) om het aanbod van begeleiding te verzekeren.

De toewijding waarmee de gerechtsdeurwaarder deze informerende rol ten aanzien van uitgezette personen op zich neemt, verschilt sterk op het terrein naargelang de persoon, de werkwijze of het deurwaarderskantoor die zich bezighoudt met de uitzettingsprocedure: *"Dus ja, inderdaad, in het beroep van deurwaarder zijn er zij die het*

beschouwen als wat er staat geschreven in het Gerechtelijk Wetboek, punt aan de lijn, dat is alles. En daarnaast zijn er zij die proberen om het met menselijkheid te doen, met respect voor de betrokkenen en die een breder en socialer beeld hebben van hun beroep. Er zijn dus deze twee tendensen en het is moeilijk om te zeggen of de ene beter is dan de andere. Of de ene zijn beroep beter doet dan de andere, dat is slechts een kwestie van standpunt. Alles bij elkaar genomen is ons beroep tot in de kleinste details bepaald door de wet, door de wetgever die vastlegt wat de handelwijzen zijn die sociaal aanvaardbaar zijn."

De rol van de deurwaarder **op het moment van het verzoek tot uitzetting verschilt naargelang de indieningswijze van het verzoekschrift.** Deze zou echter **niet sociaal neutraal** zijn (van der Plancke & Bernard, 2019b). Wanneer een verzoek tot uitzetting tot stand is gekomen door een **dagvaarding**, bepaalt de wet dat de betrokkenen niet per brief worden ingelicht maar persoonlijk door de deurwaarder die belast is met de zaak. **Dat directe contact thuis bij de mensen is erop gericht om deze laatsten zo duidelijk mogelijk te informeren over de situatie, alsook over hun rechten en plichten, en om hen aan te sporen om deel te nemen aan de lopende wettelijke procedure.**

Hoewel de dagvaarding aanzienlijk hogere kosten met zich meebrengt, die uiteindelijk voor de huurder zijn in het geval van een geschil in hun nadeel, ten opzichte van een gewoon verzoek, benadrukken de geïnterviewde betrokkenen uit de juridische wereld sterk haar **toegevoegde waarde op vlak van informatieverstrekking door het directe contact** met personen met een risico op uitzetting.

Bovendien, zo onderstrepen de geïnterviewde actoren uit ons onderzoek, **vermindert de dagvaarding het verhoogde risico op het niet-ontvangen** – volgens één deurwaarderskantoor wordt 10% van de aangetekende brieven niet ontvangen – **en niet-begrijpen van de informatie** – voor degenen die niet goed kunnen lezen. Dat geeft deze deurwaarder ook aan: *"...het verzoekschrift is een verwittiging gebracht door een postbode die helemaal niets uitlegt. Terwijl de dagvaarding de mogelijkheid biedt om de huurder te doen inzien in welke situatie hij zich bevindt. En soms, eigenlijk in de praktijk altijd, neemt men pas enkele weken voor de uitzetting kennis van het dossier."* In het kader van een verzoek tot uitzetting via dagvaarding houdt de deurwaarder zich bezig met de uitzettingsdossiers vanaf het begin van de procedure. In de andere gevallen komt hij pas tussenbeide op het moment van het vonnis (zie hierna sectie 3.4).

De dagvaarding laat sommige deurwaarders, die deze gelegenheid grijpen om een dialoog aan te gaan met de betrokken personen, **sporadisch toe om de communicatie tussen de huurder en eigenaar proberen te herstellen** en op die manier soms te helpen de uitzettingsprocedure stop te zetten. Zo legt een van hen ons uit: *"Het is altijd een kwestie van evenwicht en we*

proberen om de tussenschakel te zijn in het streven naar dat evenwicht [tussen huisbaas en huurder].”

Hoewel ze talrijke voordelen (geen financiële) met zich meebrengt voor de huurder, zeker voor precare personen die bij voorbaat aan een risico tot uitzetting zijn blootgesteld, **lost de dagvaarding niet alle gevallen op**. Zo gebeurt het dat de deurwaarder de huurder niet ter plaatse vindt: *“Dan ga je het vonnis duiden en de huurder is er niet, je ziet niemand die een telefoonnummer kan geven. Hij is niet te vinden op Infobel, je hebt geen gsm-nummer, hij belt je nooit. Als je hem schrijft, leest hij het nooit of begrijpt hij het niet, en dan is het moeilijk om iets uit te leggen.”* Deze informatieve opdracht wordt volgens de deurwaarder uitgevoerd met minder of meer energie en middelen: *“Er zullen er zijn die een derde, vierde keer ter plaatse gaan wanneer er geen contact is. Anderen gaan slechts één keer langs. Nog anderen sturen een derde brief.”*

Het persoonlijke contact met de deurwaarder garandeert echter niet per se begrijpelijke en nuttige informatie voor de huurder. De deurwaarder heeft als opdracht om een vonnis uit te voeren (in dit geval de uitzetting) en zijn interventie kan min of meer aangepast of adequaat blijken ten opzichte van de diversiteit van profielen van de ontmoete mensen. Dit contact met de deurwaarder zou idealiter moeten verzekerd of aangevuld worden door de sociale diensten, maar zonder bijkomende kosten voor de huurder (van der Plancke & Bernard, 2019b).

Zoals we zagen in het onderdeel gewijd aan het OCMW, is de deurwaarder in geval van een dagvaarding officieel belast met de taak om deze dienst te informeren, zodat het een aanbod van begeleiding kan voorstellen aan de persoon met een risico op uitzetting. **Geen enkel kwantitatief gegeven** stelt ons in staat om **de eventuele kloof** te beoordelen **tussen de verplichting van de deurwaarders om beide partijen (huurder en OCMW) te informeren en de realiteit op het terrein**. Wat betreft de OCMW's wordt de niet-ontvangst van bepaalde brieven genoemd. Het is onmogelijk te achterhalen of dit falen te wijten is aan de deurwaarder (niet-systematische verzending) of aan de post (slechte bezorging van de brief).



GEKRUISTE BLIKKEN

Betreffende de visie van de deurwaarders op hun rol in het kader van uitzettingen, zie de bijdrage van de UFHJ – Union Francophone des Huissiers de Justice: **“De communicatierol van de gerechtsdeurwaarder in het kader van de procedure van uithuiszetting”**.

3.4. DE VREDERECHTER STAAT DICHT BIJ DE BURGER EN HOUDT REKENING MET PROBLEMSITUATIES

De vrederechter is de buurrechter voor de burger, zoals deze juridische actor benadrukt: *“hij doet de moeite om alles uit te leggen aan de mensen”*. In het kader van juridische uitzettingen spreekt hij zich uit over het verzoek tot uitzetting overeenkomstig de wet van 30 november 1998 ‘betreffende de humanisering van uithuiszettingen’. Ter herinnering: **de huisbaas kan de uitzetting aanvragen naar aanleiding van twee verschillende motieven: het beëindigen van de huur bij ernstige contractuele tekortkoming en de afloop van de huurtermijn zonder vrijwillig vertrek van de huurder.**

Wanneer het geschil hem wordt voorgelegd, **moet de rechter eerst proberen om de partijen tijdens de zitting te verzoenen**. Deze bepaling voorziet dat een akkoord als vonnis geldt en vervangt de procedure van verplichte bemiddeling die vroeger aan de zitting voorafging, maar, tot spijt van deze juridische actor, geschrap is: *“Enkele jaren geleden werden bemiddelingen ingevoerd maar de wetgever is daarop teruggekomen, omdat het niet werkte. Men legde een bemiddeling vast en niemand kwam... er zijn twee partijen nodig om tot een akkoord te komen. Eén volstaat niet.”* Niettemin hebben de advocaten sinds 1 januari 2019 de verplichting om de gedaagde te informeren over de mogelijkheid tot bemiddeling, verzoening en iedere andere manier van minnelijke schikking. Ze moeten proberen om die naar voren te schuiven alvorens zich tot de rechtbank te wenden (van der Plancke & Bernard, 2019a).

De rechter kan hier een actieve en preventieve rol spelen in de minnelijke schikking van het geschil. In deze fase van de procedure zou een redelijk betalingsplan van de achterstallige huurgelden op passende wijze, en met inachtneming van de belangen van beide partijen, kunnen leiden tot een snelle en menselijke oplossing van het huurconflict. **Dit is de hypothese van de tweede kans voor de huurder, die ondersteund wordt door sommige bemiddelaars**. Zo preciseert ook deze juridische actor: *“Men gaat niet licht over uithuiszettingen, de magistraten voorzien vaak een beëindigingsclausule en geven een tweede kans aan de huurders. Men voorziet in het algemeen een relatief ruim betalingsplan.”* **Desalniettemin kunnen de exacte voorwaarden van dit akkoord verschillen van de ene rechter tot de andere en zo de huurder tot een min of meer draagbaar akkoord brengen**, in het licht van bijvoorbeeld zijn financiële, familiale en persoonlijke situatie.

Het verschijnen voor de vrederechter betekent een waar keerpunt in de uitzettingsprocedure. Het stelt beide partijen in staat hun argumenten te doen gelden en nog te hopen op een oplossing van het conflict of een uitweg opgelegd door de wet. In het geval van **Armand** was het verschijnen voor de rechter beslissend

en heeft dit duidelijk zijn uitzetting kunnen vermijden, ondanks de kolossale achterstallige huur (Kader 7).

Kan de rechter dus een uitzetting voorkomen? De actie van de rechter wordt omkaderd door de wet. Binnen deze grenzen, alsook naargelang de informatie tot zijn beschikking en zijn beoordelingsruimte, zal hij de partijen min of meer sterk aansporen om tot een akkoord te komen. Algemeen gesteld **spreekt de rechter een vonnis tot uitzetting uit hetzij bij een fysiek gevaar dat verbonden is aan de plaats, hetzij in geval van nalatigheid van de huurder**, voornamelijk wat betreft het niet-betalen van de huur, en dit in die mate dat de schuld niet meer weggewerkt kan worden. De rechtvaardiging van de uitzetting zal in dat laatste geval voor sommige rechters zijn dat er **vermeden moet worden dat de put van wanbetaling van de huurder nog dieper wordt**. Wat betreft **een verlenging van de termijn tussen de uitspraak en de uitvoering van de uitzetting, doet deze zich voor hetzij bij een vormfout van de verhuurder betreffende de huurvoorwaarden**, een situatie die kan samengaan met een verlaging van de huur, **hetzij bij 'dwingende redenen' die een opschorting van de effectieve uitzetting rechtvaardigen**, zodat de huurder de tijd krijgt om een nieuw onderkomen te regelen.

Sommige actoren gaan zelfs zover dat ze **deze fase als essentieel** beschouwen in bepaalde gevallen, omdat ze soms ervoor zorgt dat **'de betrokkenen wakker worden'**. Zo ook volgens deze maatschappelijk werker: *"Soms hebben de mensen deze stap nodig om zich te herpakken, er weer bovenop te komen en hulp of begeleiding te aanvaarden."* **Het verschijnen voor de vrederechter** wordt dus gezien als **een middel om uitzetting te vermijden**. Het had *"als doel een vonnis te vellen om druk te zetten op de huurder van de sociale woning zodat hij een oplossing aanvaardt. Dat wil zeggen, hetzij een intensieve begeleiding, hetzij een schuldbemiddeling, hetzij een bewindvoerder. Het zijn hoofdzakelijk die drie dingen die worden voorgesteld in het vonnis van de vrederechter. We werken goed samen met het vredegerecht dat ons steunt,"* verduidelijkt deze betrokkene uit de huisvestingshulp ons.

De aanwezigheid van de huurder op de hoorzitting is dus van vitaal belang. Dit blijkt **des te meer het geval daar de speelruimte van de rechter verkleind is**. Voortaan, volgens het nieuwe artikel 806 van het Gerechtelijk Wetboek, *"... willigt de rechter de vorderingen of verweermiddelen van de verschijnende partij in, behalve in zoverre de rechtspleging, die vorderingen of middelen strijdig zijn met de openbare orde,"* tot de grote spijt van deze actor uit de juridische sector. Een andere juridische betrokkene stelt hierover: *"Artikel 806 heeft de rechtspraktijk enorm veranderd en naar mijn mening is dat echt een rampzalig artikel."* Op die manier **geeft enkel zijn aanwezigheid op de hoorzitting de huurder de mogelijkheid om zich te verdedigen en om een uitstel te bekomen van de uitvoering van de contractuele verplichtingen of een verlenging van de uitzettingstermijn** (van der Plancke et Bernard, 2019b). De dwingende aanwezigheid van de huurder op de zitting geldt meer in het algemeen voor

alle geschillen in verband met de uitzetting (om aan de rechter te vragen om de opzegging ongeldig te verklaren, de gerechtskosten te verminderen, ...) ⁸⁸. Niettemin zijn de huurders heel vaak afwezig op de zittingen (zie hoofdstuk 2).

Voor andere betrokkenen lijkt het belang van de discussies tijdens de hoorzittingen zeer relatief.

Zo ook voor deze juridische actor: *"Het is erg moeilijk om daar cijfers op te kleven, maar het merendeel van de vonnissen tot uitzetting geeft geen aanleiding tot grote juridische pleidooien. 99 keer op de 100 werd de huur al 3 of 6 maanden niet betaald, dus men gaat over tot een betalingsplan."* Een zeer snelle maar toch geen overhaaste rechtspraak, benadrukt deze andere juridische betrokkene: *"De magistratuur is naar mijn gevoel niet overhaast maar de materie is eenvoudig en vraagt niet om een ingewikkeld debat."*

In ieder geval **blijkt de aanwezigheid van de huurder op de zitting onontbeerlijk, in de eerste plaats omdat de vrederechter geen uitspraak meer kan doen ten gunste van de afwezige partij**. Als de subjectiviteit van de rechter benadrukt wordt door verschillende respondenten, en kan tussenbeide komen hetzij in het voordeel, hetzij in het nadeel van de huurder, is de aanwezigheid van deze laatste op de zitting een voorwaarde voor een positieve uitkomst. Bijvoorbeeld, in het geval van onbewoonbare woningen waar werken uitgevoerd moeten worden, zoals deze juridische actor ons uitlegt: *"Dat is vaak wat aangehaald wordt door de eigenaar om zich gerechtelijk te verdedigen en dan hangt het echt van de vrederechter af, wiens oordeel nogal willekeurig en tegenstrijdig kan zijn. Sommige vrederechters gaan eerder zeggen 'Maar nee, de eigenaar moet werken uitvoeren en heeft de middelen om dat te doen terwijl de huurder daar is.' En anderen zullen zeggen: 'Hij moet het gebouw verlaten zodat de eigenaar de werken kan uitvoeren.'"*

Bij gebrek aan een betere communicatie naar de huurders toe omtrent de uitzettingsprocedure (gelet op de niet-ontvangen, slecht begrepen brieven ...) die hen bewust zou moeten maken van het belang van hun aanwezigheid op de zitting, is de kans groot dat deze recente herziening het aantal vonnissen in hun nadeel zal doen toenemen en uiteindelijk het aantal effectieve uitzettingen zal doen stijgen.

⁸⁸ Brandon, "Le point de vue des magistrats", In Bernard N (dir), 2010, p.122.

4. UITZETTING VERMIJDEN, UITSLUITEND DOOR EEN GEDWONGEN VERTREK

Wanneer het vonnis tot uitzetting valt, wordt de uitspraak doorgegeven aan de huurders. De betekening van het vonnis 'met bevel om te vertrekken' aan de huurder of bezetter wordt uitgevoerd door de deurwaarder. Dit is verplicht en het startpunt van de termijn waarna de fysieke uitzetting kan plaatsvinden en er niet meer in beroep kan worden gegaan. Zelfs in geval van een beroep tegen het vonnis van de rechter zullen de huurders in het algemeen in deze fase geen andere keuze meer hebben dan de woning te verlaten. Sinds de invoering van de Pot Pourri I-wet op 1 november 2015 geldt er tegenwoordig, zelfs in geval van een beroep, de voorlopige uitvoering van een vonnis tot uitzetting. De enige uitzonderingen zijn wanneer de rechter er anders over beslist mits een speciaal gemotiveerde beslissing of wanneer de eigenaar zelf beslist om uiteindelijk toch af te zien van de uitzetting.

De belangrijkste kwestie in deze fase is dus dat de personen die getroffen zijn door een vonnis tot uitzetting, toegang hebben tot informatie over het vonnis, de situatie aanvaarden door te verhuizen en de sleutels aan de gerechtsdeurwaarder te geven (of aan de huisbaas, mits een ontvangstbewijs) nog voor de geplande datum van uitzetting. Alleen deze complexe keten van communicatie en acties zal de annulering van de uitzetting tot gevolg hebben. Dat is een punt waarop alle actoren op het terrein overeenkomen: de huurder overhalen om de sleutels terug te geven, zoals deze schuldbemiddelaar uitlegt: *"Ik raad de mensen aan, als ze worden uitgezet en er geen enkele mogelijkheid is om dat te voorkomen, om het appartement leeg te maken en de sleutels vóór de uitzetting aan de deurwaarder te geven, omdat er anders extra kosten aan verbonden zijn."* In alle andere gevallen zal de uitzetting gehandhaafd worden en zullen de daaraan verbonden kosten ten laste van de huurder vallen – ongeacht of deze de woning verlaten heeft met al zijn bezittingen of niet. Voor dergelijke gevallen verwijzen we de lezer naar deel VII dat over het verloop van effectieve uitzettingen gaat – alsook over de gevallen van onwettelijke uitzetting.

Wat zijn dus in deze laatste fase de belangrijkste factoren van de-escalatie voor de betrokkenen?

Drie cruciale punten komen voor uit het onderzoek:

- Goede informatie wat betreft de stappen die de personen kunnen ondernemen om een effectieve uitzetting te vermijden;
- Voldoende tijd voor de uitzetting om ervoor te zorgen dat ze kunnen verhuizen;
- Doeltreffende herhuisvestingsoplossingen.

4.1. DE INFORMERENDE ROL VAN DE DEURWAARDER EN HET OCMW NA HET VONNIS TOT UITZETTING

De goede ontvangst en begrip van het vonnis tot uitzetting blijken cruciaal te zijn. Om zich daarvan te verzekeren duiden de respondenten twee kanalen aan die efficiënter zijn dan de ene brief aan de huurder: eerst de interventie van de deurwaarder, die vervolgens een direct effect heeft op de interventie van het OCMW.

DE INFORMERENDE ROL VAN DE DEURWAARDER NA HET VONNIS TOT UITZETTING

Ten aanzien van het OCMW

De deurwaarder heeft een informatieverplichting ten aanzien van het OCMW met betrekking tot de uitzettingsvonnissen⁸⁹. Een cruciaal punt: hij is niet verplicht de datum van de uitvoering van de uitzetting mee te delen aan het OCMW. Met andere woorden: tenzij het OCMW rechtstreeks gecontacteerd wordt door de persoon getroffen door een vonnis tot uitzetting, kent het de geplande data van uitzettingen op zijn gebied niet.

In de praktijk blijkt dat enkele deurwaarderkantoren er toch soms voor kiezen om systematisch deze informatie door te geven aan het OCMW (zie deel VII).

Ten aanzien van de uitgezette huurder(s)

Om hun bescherming te versterken, moet de deurwaarder de huurder of de bezetters verwittigen over de effectieve datum van uitzetting met een opzegtermijn van vijf werkdagen.

Sommige deurwaarders die gevoelig zijn voor de moeilijke omstandigheden waarmee personen die uitgezet worden te maken krijgen, lijken complementaire stappen te ondernemen bij de betrokkenen, met het oog op het vermijden van een effectieve uitzetting: brieven, telefoontjes, langsgaan op het laatste moment, ... *"We komen soms nog ter plaatse op de vooravond van de uitzetting om het met de persoon te proberen te bekijken: 'Morgen komen we, met de hele cavalerie!'"* Deze maatregelen laten echter enkel nog plaats voor een gedwongen vertrek, en beogen daarnaast de teruggave van de sleutels aan te moedigen.

De aanbeveling om de sleutels terug te geven is niet vanzelfsprekend, hoewel ze benadrukt wordt door alle

⁸⁹ Ter herinnering, enkel voor huurovereenkomsten van gemeen recht (tweede verblijfsplaats), huurovereenkomsten voor studenten en huurovereenkomsten voor het hoofdverblijf in geval van eenzijdig verzoekschrift. Deze informatieverplichting heeft dus geen betrekking op andere gevallen.

actoren die in contact staan met mensen die uitgezet zullen worden. **Soms wordt er geluisterd naar het advies, soms niet. In dat laatste geval is de reden voor die beslissing – als ze bewust genomen wordt – vaak de onmogelijkheid om iets anders te beslissen: wanneer het onmogelijk blijkt om te verhuizen bijvoorbeeld** (zie deel VII, sectie 1.2). **Een uitzondering zijn degenen die de woonst verlaten hebben zonder er iemand van te verwittigen en dus ook zonder teruggave van de sleutels.**

Onder de in het onderzoek vastgestelde redenen van **personen die de sleutels niet teruggeven wanneer ze wel de woning verlaten hebben vóór de uitzetting** vinden we angst en verwarring omtrent de (juiste) maatregelen die genomen moeten worden ten aanzien van deze noodsituatie. Het verhaal van **Ismail** (Kader 15) illustreert dit patroon waarin het vertrek zo laat plaatsvindt dat een tijdige teruggave van de sleutels in gedrang komt. Voor anderen is het een vlucht uit een stresserende situatie waarbij het verlies van controle totaal lijkt. De angst die tot stand komt door het verlies van de woning en de zeer concrete waarschijnlijkheid van op straat te slapen, overheerst de bezorgdheid over toekomstige bijkomende kosten verbonden met de uitzettingsprocedure, waar de mensen vaak geen weet van hebben (zie deel VII, hoofdstuk 2).

Kader 15: Het verhaal van de familie van Ismail, na het gedwongen vertrek uit zijn woning

Ismail

Ismail is getrouwd en vader van 3 kinderen, waarvan de oudste 12 jaar is. Het gezin is gedesillusioneerd, gedwongen de woning te verlaten ten gevolge van het afronden van de uitzettingsprocedure. Ze werden slachtoffer van afpersing door de huisbaas: hij eiste het in orde brengen van de huurachterstand voor de rechtbank (die echter wel werd betaald, maar zonder bewijs en 'onder tafel') en verhoogde illegaal de huurprijs (van 580 euro naar 770 euro).

Extreem wantrouwig tegenover de autoriteiten vonden ze het niet nodig om hulp te vragen aan het OCMW. Het enige ingewonnen advies bij een advocaat bleek rampzalig. Ze hebben uiteindelijk niet deelgenomen aan de gerechtelijke procedure, noch hun versie van de feiten verdedigd, noch zich verzet tegen de uitzetting. Ze hebben niet op voorhand overwogen om langs te gaan bij diensten die helpen bij herhuisvesting.

Hun nieuw appartement hebben ze met eigen middelen gevonden door de straten af te gaan op zoek naar leegstaande woningen. Het gehuurde appartement behoedt hen voor uitzetting en ze hebben er al hun spullen naartoe kunnen nemen. Ze hebben wel de kosten en de stress van deze gedwongen verhuis moeten dragen. Ze zitten bovendien met een hogere huurprijs (830 in plaats van 770 euro) waar nog ongegronde schulden bij komen ten gevolge van de procedure van de vorige eigenaar.

Na deze ervaring is het gevoel van onrecht groot voor **Ismail** en zijn vrouw, net zoals het wantrouwen ten aanzien van de instellingen dat erdoor is versterkt.

In het algemeen wordt de rol van de deurwaarder regelmatig bekritiseerd door sommige maatschappelijk werkers. Zij zijn van oordeel dat een groot aantal deurwaarders enkel geïnteresseerd zijn in de procedure en de uitvoering ervan, en dat ze voornamelijk mechanisch en winstgericht hun werk doen. De sociale dimensie speelt dus geen centrale of zelfs relevante rol in het werk van alle deurwaarders.

DE INFORMERENDE ROL VAN HET OCMW AAN DE HUURDER(S) NA HET VONNIS TOT UITZETTING

Voor het OCMW bestaat er geen enkele specifieke verplichting in dit stadium van de procedure, tenzij hun aanbod van diensten kenbaar te maken en te antwoorden op de vragen van de personen die in een uitzettingssituatie zitten.

Dezelfde vaststelling van een gebrek aan middelen wordt naar voren gebracht om de lage inzet van het OCMW te verklaren voor personen die uitgezet zullen worden en nochtans erg kwetsbaar zijn. Ook hier weer, net als op het moment van indiening van een vraag tot uitzetting, lijkt het merendeel van de OCMW's genoeg te nemen met het verzenden van een brief naar de uitgezette personen. Volgens een maatschappelijk werker: *“Wat betreft de ongelukkige gevallen die we zien, heeft het OCMW ons uitgelegd dat ze qua personeel niet de mogelijkheid hebben om meteen ter plaatse te gaan, te proberen aan te bellen en te zeggen ‘er is een uitzetting gepland bij u op’ ... , ik weet het niet, als het 21 februari is, het is voor de 24ste maart zeggen, ‘zijn jullie op de hoogte?’ De betrokkenen kunnen een gezin zijn waar iedereen analfabeet is of geen Frans of Nederlands verstaat. Dus daarom gaan ze op het OCMW bekijken met wie ze te maken hebben, of het onderhuurders zijn of niet, of ze op de hoogte zijn of niet van de wetten en van wat er aan de hand is. Soms zijn er ook woningen waar de brievenbussen nergens op lijken of geplunderd zijn. En dus ondanks dat de deurwaarder te goeder trouwe de brief zelf naar het adres brengt, kan die verdwijnen.”*

De informatieverstrekking, een essentiële stap naar de-escalatie toe, is noch optimaal, noch prioritair in de ondernomen actie door het OCMW. Het gewoon verzenden van een brief met informatie betreffende het bestaan van het OCMW en de ter beschikking staande hulp zorgt zelden voor een oplossing van de kritieke situatie van mensen in dit stadium van het traject.

Enkele zeldzame uitzonderingen worden vermeld, voornamelijk wanneer het OCMW weet dat het om bejaarden gaat. Dan wordt er soms een huisbezoek gedaan om zich ervan te vergewissen dat de personen de informatie ontvangen hebben en weet hebben van de bepalingen om hun woning te verlaten op een bepaalde wijze en tijdstip, zoals deze maatschappelijk werker ons uitlegt: *“Uitzonderlijk voor bejaarden bijvoorbeeld gaan we ter plaatse aanbellen. We sturen geen brief. We nodigen ze uit op onze permanenties.”* Deze praktijk is echter niet algemeen gangbaar bij alle OCMW's.

4.2. DE DOOR DE RECHTER TOEGEKENDE TERMIJNEN VOOR HET VERTREK

De termijnen tussen het vonnis en de uitvoering van een uitzetting zijn variabel; ze hangen af van de omstandigheden en van de gevoeligheid van de rechter daarvoor. De wet betreffende de ‘humanisering van uithuiszettingen’ die van toepassing is sinds 1998 legt een termijn van een maand op tussen de betekening van het vonnis en de uitvoering ervan. Maar deze termijn kan naar boven of naar onder herzien worden door de rechter, volgens verschillende hypotheses. *“[De termijn] duurt een maand maar men kan hiervan afwijken op een gemotiveerde manier ...”* Zo kan hij verkort worden als de huurder en de eigenaar hierover een overeenkomst gesloten hebben of als er ‘bijzonder ernstige omstandigheden’ worden vastgesteld, zoals een extreme beschadiging van het goed door de huurder. Omgekeerd kunnen deze ‘bijzonder ernstige omstandigheden’ de termijn verlengen, hoofdzakelijk wanneer de huisbaas in gebreke is. Zo verduidelijkt deze rechter ons: *“Ik denk dat men een onderscheid moet maken tussen ontbinding van de huurovereenkomst met uitzetting door toedoen van de huisbaas, dan zijn er extra respijttermijnen, of door toedoen van de huurder ... Dan kan de termijn niet verlengd worden ...”*

Volgens de respondenten houdt de rechter voornamelijk rekening met antecedenten en de gedane inspanningen van de partijen, met de voorspelbaarheid van de aangevoerde omstandigheden, met de persoonlijke en familiale situatie van de betrokken partijen: kwetsbaarheid, aanwezigheid van kinderen of bejaarden, slechte gezondheidstoestand ... Voor een vrederechter bijvoorbeeld krijgen gezinnen een voorkeursbehandeling, maar enkel op voorwaarde dat ze niet in fout zijn: *“[bij een fout van de huisbaas] ga ik er natuurlijk mee akkoord om een zekere termijn te voorzien om een andere woonst te vinden. En alles hangt af van de samenstelling van*

het gezin. Gaat het om één enkele persoon die vrij makkelijk iets kan vinden? Met een huishouden met 4 kinderen is het veel moeilijker om een betaalbaar onderkomen te vinden. Maar ik durf tot 6 maanden uitstel te gaan. En ik houd altijd rekening met de schooltijd. (...) Ik houd ook rekening met examens. (...) Als ze vrijwillig willen vertrekken, kunnen ze dat, maar ik verplicht hen nooit voortijdig te vertrekken.”

De rechter, bij wie een verzoek tot inkorting of verlenging van de termijn voor de uitzetting terechtkomt, beschikt dus over een grote beoordelingsvrijheid om de situatie te evalueren. **Geen enkele wetgeving voorziet echter in een winterstop op de privéwoninghuurmarkt, in tegenstelling tot de sociale woningmarkt, waar die van toepassing is van 1 december tot 15 maart.** Maar de vrederechter kan ook hier beslissen om de uitzetting uit te stellen tot het eind van de winter; een rechtspraak in die zin bestaat (van der Plancke & Bernard, 2019b, p19). Hoewel er vóór 2010 enkele wetsvoorstellen werden ingediend om een wintermoratorium in te voeren, bleven deze zonder resultaat. Sinds 2010 is hieromtrent geen enkel federaal initiatief genomen.

Voor sommige respondenten, blijkt het moeilijk voor de rechter om in te spelen op deze seizoenaspecten, rekening houdend met de **kloof tussen de theoretische termijn tot de uitzetting en de effectieve termijn**, zoals deze advocaat benadrukt: *“Je kan je voorstellen, je hebt een vonnis, je moet het exploit bestellen, vervolgens is er de betekening en dan nog een maand. Stel dat het een vonnis wordt uitgesproken in juni, daarna volgt het gerechtelijk verlof in juli-augustus, wordt een exploit geleverd eind juli, men betekent begin augustus, men kan uitzetten in de maand september, de verhuiscwagen is niet klaar, de politie is niet klaar, men zet uit in de maand november, december, het is koud. Het vonnis dateert van juni. Hoe wil je dat een rechter de datum van uitzetting plant wanneer hij het vonnis uitspreekt? Volgens mij is dat niet mogelijk.”*

Tijdens de termijn tussen het vonnis en de geplande datum van de uitzetting moet de huurder zijn huur (‘woonvergoeding’) of het herziene bedrag vastgelegd door de rechter betalen. In geval van achterstallige huur weigeren sommige rechters daarom om de termijn te verlengen, om te vermijden ‘de put nog dieper te graven’ (zie punt 3.4 hierboven). Het onderzoek van het dossier moet dit punt verduidelijken, zoals een rechter hierover stelt: *“Wat ik doe, is eerst vragen stellen om te zien of het realistisch is om termijnen toe te kennen. (...) Wanneer ze me hun redenen uitleggen en het doenbaar is, kan ik termijnen toekennen. Alles hangt van de situatie en van het huurbedrag af, maar bij het geringste niet-nakomen van de bemiddeling volgt onmiddellijk de uitzetting, ontbinding enz.”*

In feite vormt de rechter dus maar een van de schakels in de keten die de werkelijke termijn tussen het vonnis en de effectieve uitzetting zal bepalen. Verschillende andere factoren hebben een effect op de termijn, zoals we hierboven hebben gezien, wat voor sommige rechters de perceptie van hun impact op de vastlegging van de termijn lijkt te verminderen: *“... we hebben geen enkele invloed op de*

termijn die ze hebben om weg te gaan, dus is het moeilijk te zeggen. Zelfs als we twee maanden in plaats van dertig dagen geven, zijn er ambtshalve twee maanden, de tijd waarin men alle papieren ontvangt, de tijd waarin de deurwaarder ter plaatse kan gaan, de tijd waarin de verhuiscwagen komt. We hebben daar niet genoeg vat op. Het is alleen in het geval dat de huisbaas een zware fout begaat, hetzij omdat zijn goed onbewoonbaar is, hetzij omdat hij niet aan de normen voldoet, alleen in die gevallen voorzien we langere termijnen. Meestal is het dan op vraag van de huurder dat we een beslissing nemen. Voor eenvoudige uitzettingen komt de huurder vaak niet naar de zitting, waardoor we geen enkele invloed hebben op de termijn. En zelfs als hij naar de zitting komt, de tijd die nodig is om de persoon in kwestie effectief uit te zetten ..."

In het specifieke kader van een bezetting zonder recht noch titel, ten slotte, impliceert de uitgevoerde uitzetting verkorte termijnen ten opzichte van de andere types uitzetting. Afhankelijk van het geval kan de uitvoering van de uitzetting onmiddellijk volgen op de uitspraak van het vonnis of maximaal binnen acht dagen. De betrokkenen beschikken dan over zeer weinig tijd om zich te verweren als ze niet hebben geanticipeerd op de procedure of er geen weet van hebben (zie deel III).

Voor meer details over deze termijnen, zie van der Plancke et Bernard, 2019b.

4.3. HULP BIJ HERHUISVESTING

De onmogelijkheid om een nieuwe woning te vinden is een van de grootste redenen waarom de effectieve uitzetting plaatsvindt. Zoals we zien in deel VII is een deel van de personen aanwezig in hun woning op de dag van de uitzetting bij gebrek aan een oplossing voor dit probleem.

De personen die geconfronteerd worden met een vonnis tot uitzetting zijn vaak al gedurende lange tijd in hun woning, die goedkoper is dan op de huidige privéwoning-huurmarkt. Naast deze aanzienlijke prijsverhoging op de privéwoninghuurmarkt is er de vermindering van de vraag naar sociale woningen. Dit zijn effectieve obstakels in de zoektocht naar een verblijfplaats voor mensen in bestaansonzekerheid.

Naast de extreme tijdsdruk om de uithuiszetting te vermijden, beschikken de uitgezette personen meestal over zeer lage inkomens. Hun keuze is hierdoor beperkt, of zelfs onbestaande. **Deze mensen bevinden zich dus in een staat van stress en in een zwakke positie bij een hypothetische onderhandeling over een huurovereenkomst met een eigenaar.** Deze context blijkt ongunstig voor een serene zoektocht naar een nieuwe woning en leidt vaak tot opeenvolgende weigeringen (zie deel V, hoofdstuk 1, sectie 1.2).

Voor degenen die een andere woning hebben kunnen vinden, betekent de situatie die volgt op het gedwongen vertrek meestal een woning van mindere kwaliteit, die duurder of minder gunstig gelegen is (zie deel I).

Bij de kosten veroorzaakt door een nieuwe, hogere huurprijs komen ook nog die van de verhuis. Zoals een maatschappelijk werker ons uitlegt: *"... voor een verhuis (...) is dat meteen 400, 500 euro. Dus de betrokkenen zitten niet alleen zonder geld maar weten ook niet tot wie ze zich hiervoor moeten wenden. Dus moeten ze opnieuw een beroep doen op solidariteit binnen de familie, onder vrienden enz."* Op voorwaarde dat ze over zulk netwerk beschikken (zie deel VIII, sectie 1.1).

Volgens het OCMW is het, ondanks de expliciete hulpvragen van personen die uitgezet worden, vaak niet in staat te voorzien in hun behoefte aan individuele begeleiding. **Wanneer de vragen betrekking hebben op huisvesting lijken ze geen enkele oplossing te kunnen bieden in dringende situaties, zelfs niet wanneer de betrokkenen vooruitziend zijn. Zo bevestigt deze maatschappelijk werker: "Het probleem is dat er niet genoeg woningen zijn. En zelfs als we de mensen informatie geven en ze naar onze diensten komen (...) is er niets dat we hen kunnen aanbieden."** Vandaar de vraag: **moet men wachten tot een uithuiszetting om in een gunstigere situatie te komen van een nieuwe woning?** (zie deel VII).

Onder de personen die we ontmoet hebben, is enkel **Piet** (Kader 12) een succesvoorbeeld inzake begeleiding bij herhuisvesting, in die zin dat dit hem effectief heeft geholpen om de uithuiszetting te vermijden.

DEEL VII

TIJDENS DE UITZETTING: REALITEIT VAN DE EFFECTIEVE UITZETTINGEN

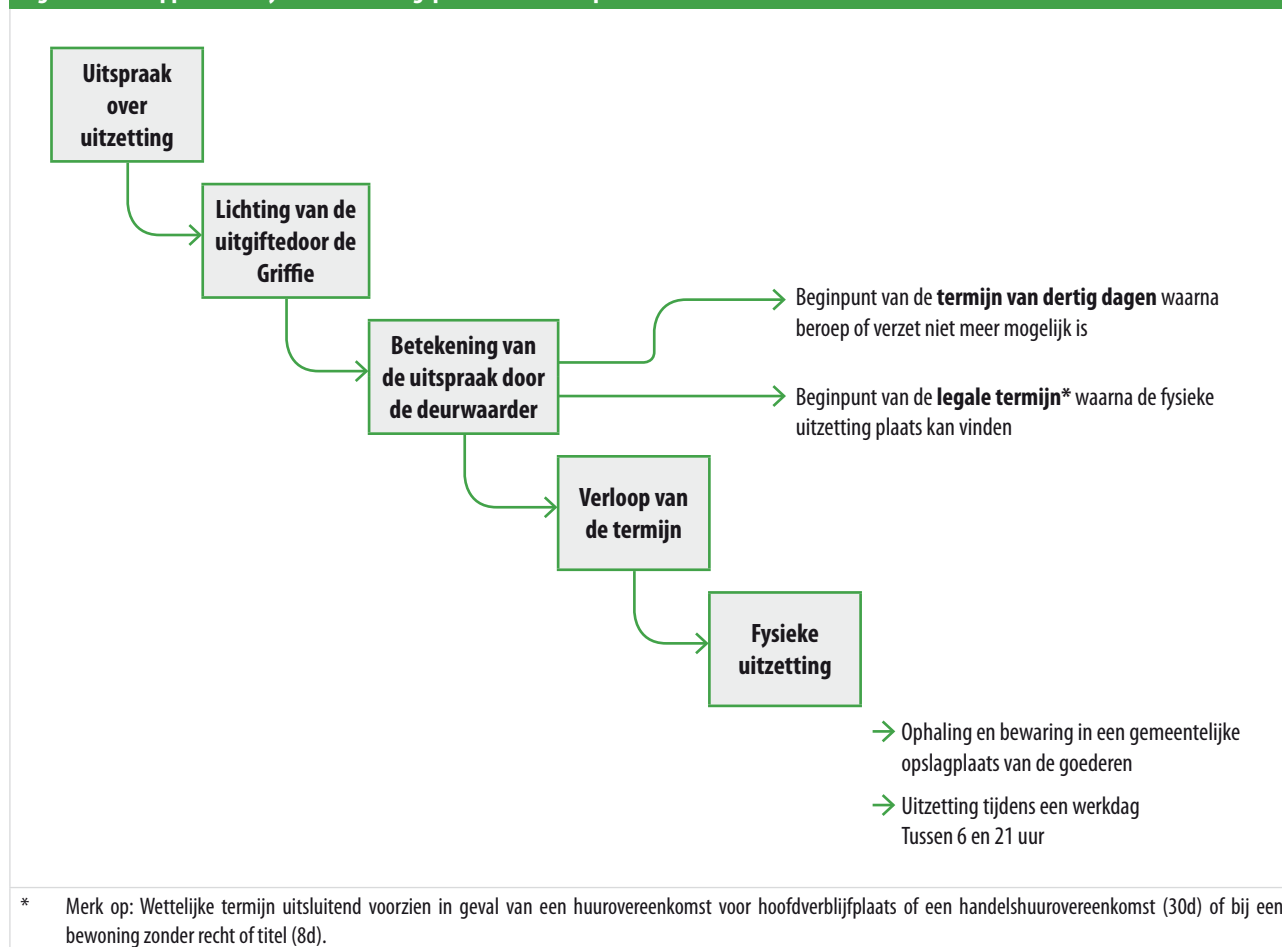
De uitzetting wordt concreet en tastbaar in de zogenaamde uitvoeringsfase. Bij legale uitzettingen heeft die plaats omdat de huurder zich niet heeft neergelegd bij de beslissing van de rechter – dikwijls omdat dat onmogelijk was – om de woonst te verlaten. Iets meer dan een op de tien verzoeken tot uitzetting zou tot een effectieve uitzetting leiden (zie deel IV). Die doet zich voor op het moment waarop de beslissing van de rechter “door de gerechtsdeurwaarder wordt uitgevoerd, met behulp van de openbare macht die ingrijpt op de woonplaats van de bewoner (die soms al vertrokken is)⁹⁰”. De uitzetting heeft dus tot doel de woning helemaal en onmiddellijk vrij te maken van bewoners en hun bezittingen, om ze zo aan de eigenaar terug te geven. Of de uitzetting nu administratief of gerechtelijk is, verschillende vertegenwoordigers van de openbare machten moeten in principe aanwezig zijn om

te waarborgen dat de procedure gevolgd wordt en dat de rechten van elke partij gerespecteerd worden (Figuur 18).

Bij illegale uitzettingen is er geen enkele wet van kracht, zij het dan de wet van de sterkste. Alle literatuur en gegevens waarover we beschikken, gaan in dezelfde richting: illegale praktijken blijven hevig, frequent en onbestraft in het Brussels Gewest (Bernard & Lemaire, 2011; Bernard & Louveaux, 2010; Bernard 2013; BBRoW, 2018; Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2018).

Maar ongeacht het type uitzetting, legaal of illegaal, zijn er steeds twee elementen die terugkomen: kortstondigheid en geweld. Kortstondigheid als in de uitvoeringstijd van de uitzetting van alle goederen en mensen die zich nog in de woonst bevinden. In enkele

Figuur 18 – Stappen in de fysieke uitzettingsprocedure na uitspraak



90 ONPES, 2014. Mieux connaître le processus d'expulsion locative. [Het proces van uitzetting van huurders beter leren kennen] http://www.onpes.gouv.fr/IMG/pdf/lettre_no2_-_juin_2014.pdf

uren, of zelfs minder, wordt de woonst leeggemaakt en wordt elk teken van bewoning weggehaald. Symbolisch, verbaal en soms fysiek geweld komen voor. De mensen worden aan de deur van hun eigen huis gezet, hebben geen dak meer boven hun hoofd en geen thuis. Voor alle betrokken partijen, de uitgezette personen en degenen die de uitzetting moeten uitvoeren, is geweld alomtegenwoordig: *“Dat is heel speciaal, want er is geen echt geweld, de mensen worden niet geslagen maar het gebeuren zelf is extreem gewelddadig. En je voelt dat iedereen niet op zijn gemak is, de deurwaarder was niet op zijn gemak, wij waren niet op ons gemak, de vrouw, ik hoef niet eens te zeggen in welke staat zij verkeerde, maar zij wou niks zien en deed haar afwas, weigerde helemaal zich ermee bezig te houden, wat ik kan begrijpen ... Dat kan je niet vatten, het is ondraaglijk. En dan nog die gasten die alles moesten overladen, die waren op hun werk geconcentreerd want die wilden ook niks zien, wat logisch is, want ze weten heel goed waar ze mee bezig zijn.”*

Naast wat de terugkerende elementen moeten we de eigenheid van elke uitzettingssituatie niet verdoezelen. Deze komt voort uit de intensiteit van wat er gebeurt, zowel voor de uitgezette personen als voor de aanwezige betrokkenen, en ook uit de intensiteit van de gevolgen die dat voor de uitgezette mensen op korte, middellange en soms lange termijn kan hebben.

In dit hoofdstuk beschrijven we wat er eigenlijk bij effectieve uitzettingen gebeurt: hoe verlopen ze? Wat gebeurt er met de uitgezette personen, zowel wanneer ze aanwezig of afwezig zijn? Wat doen de interveniënten, zowel degenen die aanwezig of afwezig zijn? En, ten slotte, wat gebeurt er met de materiële goederen in de woonst en de kosten voor de uitzettingen? We sluiten het hoofdstuk af met drie verschillende getuigenissen over illegale uitzettingen.

1. **HET VERLOOP VAN UITZETTINGEN: OVEREENKOMSTEN EN VERSCHILLEN**

1.1. **EEN THEORETISCHE, MIN OF MEER VOORSPELBARE, OPEENVOLGING VAN GEBEURTENISSEN**

Behalve in specifieke gevallen kan een uitzetting slechts op werkdagen tussen 6 en 21 uur plaatsvinden. Tijdens de uitzetting zijn naast de **deurwaarder in principe ook verhuizers, de dienst gemeentewegen en de politie** aanwezig. Het is niet wettelijk vastgelegd dat het OCMW aanwezig moet zijn (zie hierna “De actoren die bij een legale uitzetting betrokken zijn”).

De procedure voorziet in principe in meerdere opeenvolgende gebeurtenissen bij een legale uitzetting:

- De aankomst ter plaatse van de deurwaarder, slotenmaker, verhuizers, dienst gemeentewegen wegendienst en politie (die niet noodzakelijk tegelijkertijd of gecoördineerd aankomen);
- De opening van de deuren door de slotenmaker als de huurder afwezig is of niet reageert;
- Het vertrek van de slotenmaker;
- De controle van de woonst door de politie;
- Wanneer de huurder aanwezig is,
 - De betekening van de uitzetting door de deurwaarder;
 - De uitleg van het verloop van de uitzetting door de deurwaarder en/of door de politie;
- Het vertrek van de politie, voor zover de situatie onder controle wordt geacht;
- De opberging in zakken van wat nog in de woning ligt, door de verhuizers;
- Het definitieve vertrek uit de woning van de huurder;
- Het verplaatsen van de bezittingen en meubels van de woning naar de straat door de verhuizers;
- De opberging in de vrachtwagen van alles wat de uitgezette personen niet onmiddellijk kunnen meenemen door de gemeentelijke ambtenaren (wegendienst of andere) of de verhuizers (volgens de gebruiken van de betrokken gemeente);
- Het vertrek van de vrachtwagen naar een gemeentelijke of private opslagplaats en het vertrek van de aanwezige verhuizers en gemeentelijke ambtenaren;
- Het vertrek van de deurwaarder.

Het vertrek van de tijdens de uitzetting aanwezige huurder(s) uit hun woning kan op elk moment gebeuren, want ze hoeven niet aanwezig te zijn. Maar niemand kan hen verhinderen om bij de hele uitzetting aanwezig te zijn. Van persoon tot persoon en van situatie tot situatie zal dat vertrek eerder vroeg of laat gebeuren; meestal zijn ze alleen, soms begeleid door eventuele helpende betrokkenen (maatschappelijk werker, naasten, burens ...).

Het typische verloop, dat hier vooral bij wijze van voorbeeld wordt voorgesteld, kan in werkelijkheid

erg variëren, vooral door toedoen van de uitgezette personen. Hun reacties kunnen immers alle vormen aannemen (zie hierna sectie 1.2).

Volgens de professionele betrokkenen die we in het kader van ons kwalitatief onderzoek hebben gesproken, zou de helft van de uitgezette personen op de dag van de uitzetting nog in de woning zijn. Met de gedeeltelijke cijfers die we hebben (zie deel IV, sectie 1.3), kunnen we dat niet bevestigen noch preciseren. Wanneer iemand uit de woning vertrokken is, maar de deurwaarder niet heeft ingelicht of de sleutels niet heeft teruggegeven, zal de uitzetting toch doorgaan, op kosten van de huurder (zie hierna hoofdstuk 2).

Het verloop van de uitzetting varieert ook duidelijk wat betreft de professionals ter plaatse doen. Er wordt bijvoorbeeld gerefereerd naar specifiek gedrag dat wijst op verschillen in gevoeligheid tussen professionals maar ook getuigt van hun werkomstandigheden. Wanneer iemand bijvoorbeeld geconfronteerd worden met een te zware werklust, kan dit een negatief effect hebben op de uitoefening van zijn opdracht waarbij hij rekening zou moeten houden met wat de betrokken personen bij een uithuiszetting beleven.

1.2. EEN GEWELDDADIG GEBEUREN DAT EEN REALITEIT WORDT

EEN GEWELDDADIGE SITUATIE

Een uitzetting meemaken is gewelddadig en zelfs traumatiserend: zowel betrokkenen als personen die het ondergaan zeggen dat. In de situatie wordt dwang, en soms brute kracht, gebruikt om mensen met al hun goederen uit hun woonst te zetten.

Wat de staat van de woonst of de huurvoorwaarden ook zijn, het verlies van onderdak en op straat gezet worden zijn traumatiserende ervaringen. Het vertrek is in die zin altijd gedwongen. En hoewel een uitzetting voortkomt uit een juridische beslissing blijkt geweld ook hier het juiste woord. Volgens een maatschappelijk werker *“is elke uitzetting, legaal of illegaal, gewelddadig. Het gebeurt nooit op een goede manier. Ik ken geen concrete gevallen waar dat goed verlopen is.”*

Wanneer de uitgezette personen op de dag van de tussenkomst aanwezig zijn, of ze nu beseffen wat er gebeurt of niet, is dat dus altijd problematisch, zowel voor hen zelf als voor de actoren die de uithuiszetting moeten uitvoeren. Het fenomeen van een gedwongen vertrek uit de woning kan misschien niet volledig vermeden worden, aangezien de eigenaar zijn eigendom aan het einde van het huurcontract of ook vroeger (met een kennisgeving, zie deel III) kan terugvragen, maar uitzettingen en vooral ervaringen met uitzetting zijn wel te vermijden. **Wanneer mensen dus**

ter plaatse aanwezig zijn, betekent dat dikwijls dat ze zich niet hebben voorbereid op een gedwongen vertrek uit hun woning en dat ze in ieder geval geen herhuisvestingsoplossing hebben gevonden (Kader 16). De actoren die de uitzetting moeten uitvoeren, geven aan dat het moeilijk is om die gewelddadige gebeurtenis te beleven en aan andere mensen op te leggen. Hun optreden wordt dan gerechtvaardigd door te verwijzen naar de wet en de wettelijkheid van de uitspraak, maar ook door de huurder “die in de fout is” te beschuldigen van de verantwoordelijkheid voor het gebeuren.

Kader 16: Het verhaal van Mai, een wettelijke uitzetting



“De politie komt bij mij aan, met deurwaarders, een vrachtwagen beneden, ze kloppen op de deur en vragen dat ik buitenkom . . . Ze zijn er om 8u, om 9u zet ik de kinderen af op school, ik ga onmiddellijk terug . . . ze geven me een kwartiertje om . . . dingen te pakken . . . Maar wat moet ik doen? Ik had dingen van de kinderen in de zak gedaan. Maar ik kan niet alles meenemen. Ik had maar twee of drie zakken met kleren . . . De deurwaarder wil niet veel tijd geven, maar een kwartier . . . Ik woonde daar al tien, vijftien jaar, ik betaalde altijd alles, correct en zonder problemen . . . Maar er is overal schimmel en vocht. Ik heb altijd tegen de eigenaar gezegd dat er werken gedaan moesten worden. Maar hij wou niet. Nooit. Zelfs de boiler en alles, ik vervang dat, ikzelf, dat is mijn geld en ik heb dat nooit teruggekregen. Toen de politievrouw dat zag, zei ze: ‘Maar dat is niet normaal!’ Ze praatte met de deurwaarder: ‘Ze woonde in z’n appartement en die eigenaar heeft geen werken gedaan!’ Maar de deurwaarder antwoordt: ‘Daar trek ik me niks van aan, mijn werk is naar hier komen omdat je de huur niet betaald hebt, dat’s jouw probleem. Jouw fout.’ De politievrouw zegt dan: ‘Nee, meneer, het is 50/50. Ze heeft misschien de huur niet betaald, dat is haar fout, maar kijk eens naar dat huis!’ . . . De politievrouw heeft me [naar het OCMW] gestuurd om een slaappleaks te vragen. De deurwaarder zei toen: ‘Kijk, geef dit bewijs af dat ik hier vandaag geweest ben.’”

SCHOK EN ONGELOOF

Schok en ongeloof zijn frequente reacties bij uitgezette mensen die op het moment zelf aanwezig zijn. “Ik begrijp niet wat er gebeurt”, “Ik was niet op de hoogte”, “Ik verwachtte het niet”, “Dat is niet mogelijk” zijn allemaal uitspraken die in interviews met uitgezette personen en maatschappelijk en gerechtelijk (mede) werkers terugkomen. Ondanks de vele stappen van de procedure, de berichten en eventuele waarschuwingen die voorafgaan aan de uitzetting, is er toch niets ondernomen. Er heerst een diepe ontreddeering bij de uitgezette personen. Ze zijn onvoorbereid en neergeslagen door het nieuws en de onmiddellijke gevolgen van het verlies van hun woning, en staan aan de rand van de afgrond. Ze zijn in shock, de grond zakt onder hun voeten weg.

Hoe is die situatie mogelijk? Als we de procedure van legale uitzettingen bekijken, zien we dat een van de belangrijke factoren de gebrekkige kennis is van de betrokken personen over de procedure is, met inbegrip van zijn gevolgen. Een uitzetting brengt menselijke en financiële kosten met zich mee, en dus lijkt het onwaarschijnlijk dat iemand zich vrijwillig daartoe laat brengen. **Voor de geïnterviewde professionele respondenten is het moeilijk om, wat betreft de verklarende factoren van die schok, bij de uitgezette personen een grens te trekken tussen een gebrek aan informatie enerzijds en ontkenning anderzijds.**

Mensen die de uitzettingsprocedure niet kennen

Sommige mensen die met een uitzetting geconfronteerd worden, beschikken echt over te weinig informatie, hetzij omdat de informatie nooit of niet op tijd is aangekomen (niet-ontvangen), hetzij omdat ze de informatie niet hebben begrepen (niet-begrijpen).

In het eerste geval (niet-ontvangen) is dat dikwijls het gevolg van **problemen bij de post** (vergissing, geen bezorging, nalatigheid, ...) of van **het feit dat er geen individuele brievenbus op naam is**. De post werd niet correct bezorgd of is tijdelijk of (vaker) definitief verloren gegaan. Buren gooien de brief uit verstrooidheid, onwetendheid of onverschilligheid gewoon in de vuilnisbak. Soms komt volgens de politie, deurwaarders of maatschappelijk werkers ook **diefstal van brieven** voor, door andere huurders of door eigenaars. Bij dit laatste geval lijkt het de bedoeling te zijn dat de huurder zich niet tegen de uitzetting kan verzetten.

De verplichting om een individuele en beveiligde brievenbus op naam te hebben, waar veel mensen waarmee we gesproken hebben, het over hadden, is zeer nuttig in dit opzicht (zie deel V sectie 2.3 en deel VI hoofdstuk 2). Hetzelfde geldt voor de toegang tot rechtspraak, met een systeem dat bijna volledig op het geschreven woord vertrouwt, ondanks de ongelijkheden die daaruit voor de meest kwetsbaren voortkomen (zie deel III).

Ook **mensen die het slachtoffer zijn van illegale onderverhuur** krijgen te maken met het niet-ontvangen van informatie. De officiële huurder heeft met hen een onderverhuurovereenkomst gesloten zonder dat de eigenaar hiermee akkoord ging. Onderverhuur bestaat officieel niet. Specifiek bij een uitzettingsprocedure komen berichten dus niet bij die mensen aan, want die werden niet naar hen, maar naar de officiële huurder verstuurd. Voor die misbruikte mensen is de uitzetting als een donderslag bij heldere hemel. Bijvoorbeeld in dit geval waarmee een deurwaarder geconfronteerd werd: *"Ik ben zo'n geval tegengekomen bij een contract met een brouwerij, het is iets dat redelijk vaak gebeurt ... De brouwerij huurt een café, dat zich meestal in een huis bevindt. Ze onderverhuurt dat aan iemand die de zaak dan uitbaat en zelf de verdiepingen onder-onderverhuurt aan gezinnen. En zo wordt de zaak rendabel. En dan betaalt die onderhuurder*

niet meer. De brouwerij verkrijgt een vonnis tot uitzetting van de onderhuurder en vraagt ons om dat uit te voeren, zonder ons te zeggen dat er daarboven appartementen met gezinnen zijn." Die praktijken van illegale **onderverhuur** lijken veel voor te komen en misbruikte onderhuurders worden te weinig door de wet in bescherming genomen (zie deel III, sectie 1.4 over het beroep tegen uitzetting).

Bij de mensen die niet geïnformeerd zijn, moeten we ook de **slachtoffers van leugens van een lid van het huishouden** rekenen. De leugens kan gaan over de uitzetting zelf, uit schaamte of schrik om de situatie aan de ander te bekennen, maar kan ook teruggaan tot de redenen voor het begin van de procedure. Meestal wordt er verzwegen dat er geld achtergehouden werd of dat de huur niet meer betaald werd. Zoals een betrokkene uit de huisvestingshulp uitlegt: *"Bij mij in het tehuis wonen vrouwen waarvan de man de huur niet meer betaalde, of ze deelden de huur, maar zij betaalde haar deel en hij betaalde het zijne niet. Dus worden ze uit hun huis gezet en vraagt zij zich dan af waarom ..."* De slachtoffers zijn, op enkele zeldzame uitzonderingen na, vrouwen, dikwijls met kinderen. Degene die loog, en dikwijls verantwoordelijk was voor de uitzettingssituatie, is soms gevlucht. Het moment van uitzetting is voor die slachtoffers dus een brutale confrontatie met zowel het verlies van de woning als het misbruik van vertrouwen door een naaste. Een medewerker van huisvestingshulp vertelt: *"Het pijnlijkste dat ik heb meegemaakt, helemaal in het begin van mijn loopbaan, was het volgende: Op een ochtend had ik de papa bij mij geroepen, de hoofdhuurder en degene die in het huurcontract vermeld werd. Ik had hem drie keer gezien, ik had hem alles uitgelegd en zaken voorgesteld, maar hij stak zijn kop in 't zand en toen dacht ik dat ik: 'Die ochtend moet ik erbij zijn' ... want er waren twee kinderen in dat gezin ... Ik kwam aan voor alle anderen, ik belde aan, stelde me voor, en hij was niet daar, hij was vertrokken. Zijn vrouw was daar met de twee kinderen en hij had niets tegen zijn vrouw gezegd. Zij wist van niks, noch van de schulden, noch van de uitzetting. En toen zijn ineens de verhuizers aangekomen, en die hebben alles meegenomen, boekentassen, alles wat rondslingerde, die kinderen hadden niets meer om mee naar school te nemen. Toen dacht ik bij mezelf: 'Dat nooit meer!'"* In sommige gevallen ontdekte de vrouw of de samenwonende partner de problemen met de huur al vroeger. Maar omdat ze in de tussentijd geen woning heeft kunnen vinden, moet ook zij de uitzetting ondergaan, of wegvluchten net voordat die plaatsheeft.

In al die gevallen van niet-ontvangen van de informatie konden de betrokkenen zelfs niet deelnemen aan de stappen van de uitzettingsprocedure. Er kon niet naar hen geluisterd worden, en ze konden zich niet verdedigen. Zo verliezen ze hun woning in één klap.

In het tweede geval (niet-begrijpen van de ontvangen informatie) is het gebrek aan informatie vooral te wijten aan de complexiteit van de procedure en aan de juridische taal, die soms veel jargon rond uithuiszettingen bevat. Sommige betrokkenen ondervinden ook moeilijkheden met geschreven taal, omdat ze

de taal waarin de informatie is opgesteld slecht of niet begrijpen, last hebben met lezen of hier helemaal niet in slagen. In alle gevallen zijn het kwetsbare mensen, die het heel moeilijk hebben om de lopende procedure het hoofd te bieden en te begrijpen. Uit schaamte, schrik of onwetendheid nemen ze niet of niet onmiddellijk hun toevlucht tot maatschappelijke hulp. Doordat ze het fijne ervan niet kennen, kunnen en laten ze hun rechten niet gelden.

Mensen in ontkenning

In gevallen van ontkenning is de uithuiszetting de top van de ijsberg. Deze mensen kennen heel veel moeilijkheden van allerlei aard (economisch, familiaal, maatschappelijk, psychologisch, ...). Hun problemen lijken onoplosbaar en hebben hen ertoe gebracht om alles los te laten, het op te geven en zich van de werkelijkheid af te schermen. Op de dag van de uitzetting vinden gerechtelijke actoren bij hen dikwijls stapels ongeopende brieven. Iemand vertelt: *“Soms, op de dag van de uitzetting, zien we alle brieven daar liggen, en de uithuisgezette persoon heeft die niet geopend.”* Soms zijn de brieven wel gelezen, maar volstaat dat niet. De mensen negeren dan de concrete uitzetting, eerder dan de voorafgaande procedure. Zij geloven tot op het einde dat de situatie in orde zal komen.

Een medewerker vertelt een uitzonderlijk geval van ontkenning: *“Een gezin, twee volwassenen, vijf kinderen ... De kinderen waren op school. Toen ze 's avonds thuiskwamen, was er niemand meer ... Je kan je het trauma voorstellen! En op het moment zelf was het ook gekkenwerk, we waren met drie, de deurwaarder en wij twee, maatschappelijk werkers, tegenover ... een vrouw die de afwas aan het doen was en niet doorhad dat we bezig waren met een uitzetting ... En terwijl ze aan het afwassen was, hebben we geprobeerd om het haar uit te leggen: ‘Luister, mevrouw, ruim uw spullen op, neem enkele zaken mee, neem een koffer ...’ En ze bleef de afwas maar doen, terwijl de man met de eigenaar probeerde te onderhandelen over een extra termijn. Wat niet mogelijk was, aangezien de uitzetting al bezig is. Dat is te laat!”* De uitzetting roept op een brutale manier het onontkoombare karakter van hun problemen weer op, in het bijzonder het verlies van de woning. Dat is echter niet altijd het geval.

WANHOOP TEGENOVER HET VERLIES VAN DE WONING

Wanhoop komt zonder twijfel voor bij uitzettingen en is vooral zichtbaar wanneer mensen nog in de woning zijn. Het is deels een reactie op het geweld inherent aan een uitzettingssituatie, zoals eerder beschreven. Maar daarnaast is het ook het resultaat van een staat van onzekerheid en kwetsbaarheid die veel dieper gaat bij heel wat mensen die uitgezet worden.

Sommige betrokkenen zijn op de hoogte van de dreigende uitzetting en twijfelen er niet meer over dat die plaats zal vinden. Ze hebben er vrede mee genomen,

omdat ze **tegenover een onmogelijkheid staan, namelijk die om de uitzetting te vermijden, doordat ze geen nieuwe woonst en/of middelen om te verhuizen hebben gevonden. Zonder sociaal of familiaal netwerk, zonder geld en vervoersmiddelen, zitten ze letterlijk vast met hun spullen, hebben ze nergens waar ze heen kunnen gaan.** Dat gebrek aan middelen verergert hun situatie, aangezien een uitzetting veel kost, op psychologisch, sociaal maar ook materieel vlak (zie hierna hoofdstuk 2, “de financiële kosten van een uitzetting”).

In termen van kwetsbaarheid worden kinderen extra blootgesteld aan uitzettingssituaties.

In meerdere getuigenissen over uitzettingen die we in het kader van dit onderzoek verzamelden, waren de kinderen afwezig, vaak omdat ze op dat moment op school waren. Die kinderen **die tijdens de uitzetting afwezig zijn**, zullen geschokt te weten komen dat ze nooit meer naar huis kunnen. Door hun afwezigheid zullen ze bijgevolg het geweld van het verlies van hun woning anders beleven.

Kinderen die wel **tijdens de uitzetting aanwezig zijn**, ondergaan, ondanks de eventuele inspanningen van ouders en/of professionals om ze van dit geweld weg te houden, de stress van hun ouders en verliezen ook hun woning. Meerdere verhalen beschrijven situaties waarin kinderen ongewild getuige zijn van het geweld dat hun gezin wordt aangedaan: *“Voor de eerste keer heb ik ... angst in de ogen van een kind gezien vanwege mijn functie. De eerste keer in achttien jaar bij de politie. En ik geef zeker toe dat dat een invloed heeft. Dus ik ben nu van het principe dat als we de kinderen kunnen weghalen, we dat ook doen, want zij hebben om niks gevraagd.”*

De aanwezige kinderen worden **soms vrijwillig op de voorgrond gezet**. Voor sommige ouders die wanhopen, zou de aanwezigheid van kinderen de uitzetting immers moeten kunnen voorkomen. Een deurwaarder vertelt ons deze situatie: *“Ik geef jullie het voorbeeld van een uitzetting die ik heb meegemaakt. Ik ga de dag voordien langs bij die mensen: ‘Pas op, morgen ...’ ‘Ja, ja, geen probleem, alles zal ingepakt zijn!’ En ik zie dat er twee kleine kinderen zijn. De volgende dag gaan we erheen omdat ze de sleutels niet hadden teruggebracht zoals beloofd, en ik zie dat die kinderen komen opendoen. Dus ik vraag: ‘Waar zijn jullie ouders?’ ‘Oh, die zijn gaan werken.’ Ze zetten ons dus voor twee kleine kinderen, en denken dat we dan wel zullen weggaan.”* Maar op dat moment kan de uitzetting niet meer vermeden worden, met of zonder aanwezige kinderen. Zoals iemand van de noodopvang vermeldt: *“De mensen kunnen zich niet voorstellen dat kinderen op straat gezet kunnen worden. Maar jawel, er zijn wel kinderen op straat ...”*

Soms krijgen kinderen de **rol van vertaler** toebedeeld, met alle mogelijke gevolgen voor hen wanneer ze die middenpositie innemen. Een politieagent vertelt: *“Een mevrouw, met vijf kinderen, waarvan de oudste volgens mij zestien of zeventien was, de jongste een jaar of vier, en meneer was de dag ervoor naar Turkije vertrokken. De mevrouw sprak geen woord Frans, het oudste kind moest vertalen. Ze dacht*

dat ze een akkoord met de eigenaar had, voor nog een maand extra, maar dat was dus niet het geval. Dus die eigenaar had ja gezegd, maar het was eigenlijk nee. Maar het appartement was nog helemaal gemeubileerd, alles stond nog in de kasten ... een ramp, want de moeder huilde tranen met tuiten en de jongen moest de hele situatie beheren. Maar we hadden geen keus."

In overeenstemming met zijn taken ervaart de politie vanop de eerste rij situaties van extreme wanhoop, die sterke en soms gewelddadige reacties bij de mensen teweeg kunnen brengen. Dat geweld kan naar de aanwezige actoren of naar zichzelf gericht zijn. De betrokkenen die we hebben gesproken, hebben voor beide vormen schrik. *"Ik heb al wel eens een stoelendans met de deurwaarder, de uithuisgezette persoon en het open raam voor de lift gedaan. Met degene die uit het huis wordt gezet in het midden. Om er zeker van te zijn dat hij niet gaat lopen ... [naar het raam]. Dus zorg ik ervoor dat als hij of zij zich uit het raam wil gooien, ik op hem of haar kan springen. Maar zolang hij of zij niks doet, kunnen wij ook niks doen. Maar wij gaan ook niet zeggen 'Kom er niet te dicht bij!', want we gaan hem of haar ook niks influisteren. We voelen dat de betrokkene depressief is, dat hij of zij er genoeg van heeft en zegt: 'Ja, ik heb er genoeg van, ik maak me kapot, ik maak me van kant, het leven geeft me toch niks meer en niemand kan me helpen."*

WANNEER WANHOOP SAMENGAAT MET GEZONDHEIDSPROBLEMEN

Armoede en gezondheid zijn sterk met elkaar verbonden. Armoede, in al zijn aspecten, kan iemands gezondheid verslechteren, en een slechte gezondheid kan op zijn beurt tot financiële verarming leiden.

In sommige zeldzame gevallen veroorzaakt een uitzetting wanhoop die tot dramatische gevolgen kan leiden voor mensen die geen uitweg meer zien, en **het kan dus voorkomen dat iemand zelfmoord pleegt voor of tijdens de effectieve uitzetting.** Zoals een gerechtelijk medewerker getuigt: *"Op een dag ga ik naar een uitzetting, we gaan binnen en de huurder heeft zich opgehangen. (...). Ik meld de situatie aan de advocaat die me zegt: 'Ah ja, we wisten dat hij depressief was.' Maar waarom heeft hij ons dat niet gezegd? Dat is uiteraard belangrijke informatie, die ons misschien doet beslissen om alles nog voorzichtiger aan te pakken."*

Hoewel het geen meerderheid vormt, **kampen sommige uithuisgezette mensen naast hun precare situatie ook met geestelijke gezondheidsproblemen.** De vergevorderde wanhoop op het moment van de uitzetting komt soms voort uit de onmogelijkheid om hulp en zorg te vragen of de weigering van zorg, maar in sommige gevallen ook uit een gebrek aan ondersteuning door maatschappelijke en gezondheidszorgdiensten, dikwijls in combinatie met een sterk sociaal isolement. Deze som van factoren is vaak de oorzaak van het begin van een

uitzettingsprocedure, soms wegens burenhinder (zie deel V).

De betrokkenen wijzen op verschillende problemen bij sommige mensen tijdens een uitzetting, zoals depressies, onbehandelde verslavingen of, zelden maar wel heel ingrijpend, het syndroom van Diogenes. Een gerechtelijke actor beschrijft ons een dergelijke situatie: *"Enkele maanden geleden had ik het geval van een vrouw, rond de zestig, die het appartement van haar ouders nooit had willen verlaten. Ze was begonnen met van alles bij te houden in dat appartement, en dus was er een hele laag op de grond, over de hele oppervlakte van het appartement. Ik open het toilet, en ik zeg: 'Mevrouw, maar u woont hier toch niet ...' 'Jawel hoor.' En ik zeg: 'Maar u kunt toch niet naar het toilet of de badkamer gaan.' Het lag er vol, ze had enorm veel bijgehouden en we hebben de uitzetting zelfs moeten uitstellen ... We hebben tegen de eigenares gezegd: 'Wel, we moeten Net Brussel laten komen, en u laat ze alles weghalen want er is niks meer dat nog waarde heeft.' Er hing een ondraaglijke stank, het was verschrikkelijk, en die vrouw, wel, die had een psychologisch probleem."*

Bij sommige mensen die fysiek zwaar afhankelijk zijn, is het mogelijk dat ze geen aangepaste zorg krijgen wat kan tot burenhinder leiden. Een deurwaarder: *"Het aantal keren dat ik met gehandicapten te maken heb gehad ... Twee gehandicapten uit huis zetten, en niet voor achterstallige huur maar gewoon voor burenhinder."* **Geïsoleerde mensen, waarvan ouderen in bijzonder met fysieke en/of geestelijke gezondheidsproblemen te maken hebben, dat kan ontsporen in burenhinder.** De ervaring van deze betrokkene bevestigt dat: *"In september heb ik voor een bejaarde het noodnummer gebeld, omdat ze niets meer kon doen door artrose. Ze kon het appartement niet meer uit, omdat ze geen oplossing had, en leefde in de viezigheid. We hebben haar trouwens volledig naakt gevonden, in haar eigen ontlasting, om maar te zeggen. En ja, wat doe je dan? Daar moet je geen twee keer over nadenken, je belt het noodnummer en die persoon is dan vijftien dagen in het ziekenhuis gebleven. Geld was niet het probleem, er was een doorlopende opdracht, de huur was altijd betaald, maar er was sprake van burenhinder, onaangename geuren."*

Die mensen, die zowel in een precare situatie zitten als fysieke en/of geestelijke gezondheidsproblemen hebben, komen duidelijk in verhouding veel meer voor bij diegene die op het moment van de uitzetting nog in de woning aanwezig zijn. De combinatie van hun kwetsbaarheid en moeilijkheden is de belangrijkste reden waarom ze niet kunnen verhuizen en de uitzetting vermijden.

BETWISTING VAN DE PROCEDURE, BETWISTING VAN DE UITZETTING

De laatste reactie bij mensen die met een uitzetting te maken krijgen: een duidelijke en uitdrukkelijke weigering om de situatie te aanvaarden. Ze verzetten zich tegen de verplichting om de woning te verlaten en

denken dat niemand hen ertoe kan dwingen. Verbaal en/of fysiek verzet is het gevolg.

Verzet berust in de meeste gevallen, wat betreft betrokken personen die nog ter plaatse aanwezig zijn, op onbegrip van de wetgeving of van de redenen die de uitzetting veroorzaakt hebben. Een van de “typische” gevallen betreft de voorwaarden voor het verbreken van het huurcontract. De huurder wil zijn woonst niet verlaten, maar de eigenaar verbreekt het contract of beslist om het niet te verlengen, volgt de wettelijke procedure en wint de zaak. De huurder blijft de huur betalen en blijft in de woning, en is ervan overtuigd dat er geen uitzetting kan plaatsvinden (Kader 3). Zoals een betrokkene uit de huisvestingshulp vertelt: *“Wanneer ze burgers met papieren zijn, die in België wonen, denken sommigen dat het dan onmogelijk is dat ze uit huis gezet worden.”*

Verzet kan ook, maar minder vaak, berusten op een betwisting van de wettelijke gang van zaken die bepaalt dat, ondanks het internationale en Europese recht ter zake, een huurder aan de deur van zijn woning gezet kan worden, ook al veroorzaakt die geen problemen. Die mensen, die een uitzettingsprocedure tegen zich hebben lopen, en er middenin zitten, zijn toch van plan tot op het einde ertegen in te gaan, inclusief het moment van de effectieve uitzetting.

De verschillende manieren waarop het protest duidelijk wordt, kunnen heel ver gaan, met inbegrip van vlucht- of chantagestrategieën (zie hierboven de twee punten over wanhoop). **In meer uitzonderlijke gevallen kunnen deze ook dreigend of agressief worden, vanwege de woede. Toch zal in dat stadium niets meer de uitzetting tegenhouden.**

Betwisting is voor de professionele betrokkenen de minst gewaardeerde reactie op de dag van de uitzetting. Wanneer ze over die zeldzame gevallen praten, gebeurt dat met veel nadruk. Het maakt bovendien indruk op de betrokkenen omdat **het fundamentele meningsverschil daardoor gestalte krijgt: de uitdrukkelijke weigering van de uitgezette persoon om zijn woning kwijt te raken.** Het gaat dan niet meer over het informeren van de persoon die van niets zou weten over de procedure en huidige situatie, of over hem helpen omdat hij niets anders kon doen dan blijven en wachten. Hier gaat het over **het met harde, maar legale, hand dwingen van de betrokkene moet om zijn woning definitief te verlaten.** De reacties van de betrokkenen variëren van ongemak, onmacht tot ergernis en zelfs woede, maar ze bezwijken nooit. De effectieve uitzetting wordt systematisch tot het einde uitgevoerd.

Wie de diversiteit van reacties (schok, angst, verwarring, woede, betwisting ...) van de mensen die uit huis gezet worden, kent, kan beter de aard en de omvang van de ervaring van het verlies van een woning begrijpen. Voor mensen in preciaire situaties zijn die reacties hun individuele antwoord op een extreem gewelddadige situatie.

1.3. DE ACTOREN DIE BETROKKEN ZIJN BIJ DE UITVOERING VAN EEN LEGALE UITZETTING

VERANDERENDE AANWEZIGEN

Er zijn tot zes soorten actoren bij een uitzetting aanwezig: de deurwaarder, politie, slotenmaker, verhuizers, wegedienst en het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn⁹¹. Die professionals zijn evenwel niet allemaal steeds aanwezig. De redenen voor hun aanwezigheid lijken te maken hebben met kwesties van juridische orde en lokaal bestuur. Als een actor afwezig is, kan dat soms door de wet verklaard worden, omdat die bepaalt wie wanneer optreedt, of soms door de strategieën en de middelen ingezet voor het omkaderen van uitzettingen, bepaald op het lokaal niveau. Verschillende uitzettingen lijken niet altijd op elkaar, wat vooral te wijten is aan de verschillende praktijken van de verschillende actoren en de organisatie van de lokale diensten.

Het verloop van een legale uitzetting kent dus sterke verschillen, die vooral te maken hebben met de eventuele aanwezigheid ter plaatse van verscheidene professionals, en in voorkomend geval, met hun gedrag tijdens de uitvoering volgens hun functie, gevoeligheid, de specifieke situatie op de plaats van uitzetting en andere factoren.

DE DEURWAARDER

De deurwaarder is onmisbaar wanneer een legale uitzetting uitgevoerd wordt: hij vormt er de hoeksteen van, leidt de procedure en blijft tijdens de hele operatie aanwezig. Ter voorbereiding op de uitzetting koos en contacteerde hij verhuizers en besprak hij met de politie de datum. Op de dag zelf zet hij de uitzetting in beweging: hij betekent de uitvoering van de uitzetting aan de bewoners; geeft zijn goedkeuring voor het openen van de deuren door een slotenmaker als de bewoners niet reageren; geeft zijn goedkeuring aan de verhuizers om alle spullen die nog in de woning zijn, in zakken of kisten op straat te zetten; geeft zijn goedkeuring aan de gemeentewerkers of aan het verhuisbedrijf dat de gemeente heeft aangewezen om de spullen die de mensen niet onmiddellijk kunnen meenemen, naar de opslagplaats te brengen; en informeert ten slotte de mensen over het lot van hun spullen.

⁹¹ Andere interveniënten of sociale diensten voor hulp aan personen, maatschappelijk werk of huisvestingshulp, die door de uithuisgezette personen erbij gevraagd worden, zijn soms, maar minder, ook aanwezig. Zij kunnen dan getuigen zijn van of ondersteuning bieden bij de uitzettingssituatie.

Het belang van informatie voor de deurwaarder bij de uitvoering van een uitzetting

De procedure mag dan vast lijken te liggen, ter plaatse en naargelang de werkwijze van de deurwaarders verloopt ze zeker niet steeds op dezelfde manier. **In het algemeen beschikken ze over weinig informatie wat betreft de context van de mensen die uit huis gezet worden.** Wat de stappen ook zijn geweest om de bewoners te contacteren, naargelang de deurwaarder minder of meer doortastend, het heeft duidelijk niets uitgehaald. *“Er zijn deurwaarders die drie, vier keer op dezelfde plaats langsgaan wanneer ze niemand vastkrijgen. Anderen gaan maar één keer langs. En nog anderen zullen voor de derde keer een brief schrijven.”*

Wanneer een uitzetting uitgevoerd wordt, betekent dat sowieso dat de bewoners de sleutels niet hebben ingeleverd. De deurwaarder, net zoals de politie, tast daardoor dikwijls in het duister. Er zijn veel onbeantwoorde vragen: gaan de bewoners er zijn? Zo ja, in welke fysieke en mentale staat? Zullen andere diensten daarvoor moeten tussenkomen? In welke staat zal de woning zich bevinden? Een deurwaarder vertelt: *“Dikwijls, zelfs bijna altijd, is het een ontdekking, een voldongen feit zowel wat betreft de inhoud als wat betreft de mensen. Dus in negen op de tien gevallen beseffen we op het moment dat we de deur openen pas hoe de situatie in elkaar zit.”* Maar dat is niet altijd zo geweest, en die evolutie zou volgens de deurwaarder te wijten zijn aan het wegvallen van de **wijkagent**: *“De wijkagent was heel dikwijls de persoon die ons [bij uitzettingen] begeleidde. De wijkagent kende de bewoners, en dat wil zeggen dat hij op voorhand al contact opnam: ‘Pas op, we hebben een oproep gekregen voor een uitzetting.’ Hij ging bij de mensen langs, hij bereidde het terrein voor. Nu geven ze ons iemand van een cel die niemand meer kent.”*

In het algemeen bemoeilijkt het gebrek aan informatie het werk van de deurwaarders. Want naast het ongemak voor de professionals die de uitzetting uitvoeren, vormt vooral voor de uithuisgezette mensen hun gebrek aan voorbereiding een probleem, wat op korte en/of middel-lange termijn schadelijk kan zijn voor hen.

Een goed begrip van de context waarin die mensen leven, geeft de deurwaarder, als hij dat wil, de mogelijkheid om de interventie voor te bereiden, indien hij ze niet meer kan vermijden. Sommige situaties hebben zeer duidelijk nood aan extra diensten ter plaatse die gespecialiseerd zijn in hulp of zorg, maar zijn zelden ter plaatse (zie vooral hierna, het punt “Het OCMW”) **omdat ze daarvoor uitdrukkelijk op voorhand op de hoogte gebracht moeten worden.** Een deurwaarder geeft het volgende voorbeeld: *“Een vereniging van sociale woningen zet twee huurders uit hun huis. En mij wordt niet verteld dat het gehandicapten zijn. En dat hebben ze achteraf geweten, want ik was geschokt dat die vereniging me gestuurd had zonder me te waarschuwen dat die gehandicapten waren. En toen heb ik naar het*

OCMW gebeld, die hebben me ook gehoord en ik zei: ‘Luister, het is heel simpel, ik ga hier niet weg voordat jullie zich komen ontfemen over deze mensen.’” **Hierdoor trachten sommige deurwaarders, gevoelig voor de ontredderde situaties die ze tegenkomen, extra informatie te verzamelen om de context van de interventie en de nodige middelen te kennen alvorens tot actie over te gaan.** Soms zoeken ze die informatie bij andere interveniënten. *“In sommige gevallen nemen we rechtstreeks en herhaaldelijk contact op met het OCMW, omdat we hebben vernomen of vastgesteld dat de situatie ter plaatse moeilijk is.”*

De samenwerking tussen deurwaarder en andere actoren tijdens de uitzetting

Interne reorganisaties bij elke politiezone hebben de specifieke cellen voor het organiseren en uitvoeren van uitzettingen opgeheven, of deelden het werk van agenten anders in. Dit heeft invloed op de uitvoering van een uitzetting en op het werk van een deurwaarder in dat verband (zie hierna, het punt gewijd aan “de politie”). **De context waarin een uithuisgezette persoon leeft, is niet alleen ongekend, maar ook de aanwezigheid en betrokkenheid van de politie ter plaatse is niet zeker, hoewel die er wel voor de veiligheid van alle deelnemende partijen moet zorgen.** Hoewel de interventie gepland is met de politie, gebeurt het dat de deurwaarder ter plaatse is zonder politieagenten. Hij moet dan op het laatste moment beslissen of hij de uitzetting *“zonder veiligheidsnet” uitvoert of uitstelt, met alle kosten die een tweede interventie met zich meebrengt.* Een van hen preciseert: *“Nu komen ze meestal niet meer. We hebben een afspraak, maar ze komen niet. En dan moeten we die uitzetting dus zonder de politie uitvoeren. Maar de werkmannen voelen zich niet veilig zonder de politie, dus die werken niet meer. Maar we kunnen de uitzetting ook niet annuleren, want die verhuizers gaan hun factuur wel sturen, en wat gaat de verhuurder zeggen? Gaat die twee keer betalen?”*

De aanwezigheid van maatschappelijk werkers in kritieke situaties is noodzakelijk volgens zowel gerechtelijke als maatschappelijk (mede)werkers. Deurwaarders kunnen dan de verantwoordelijkheid voor de zorg voor de uithuisgezette personen uit handen geven, alsook een goede opvolging van wat er na de uitzetting met hen gebeurt, zodat ze bij een gespecialiseerde dienst terecht komen. **In het algemeen wordt het OCMW geacht een maatschappelijk werker te sturen naar de uitvoering van een uitzetting. Hun herhaaldelijke afwezigheid in de praktijk veroorzaakt echter verontwaardiging** bij enkele deurwaarders, die bezorgd zijn over de situaties die ze tegenkomen: *“Ik had die mensen, die werden opgevangen door de werkmannen, gewoon buiten kunnen gooien en zeggen: ‘Bedankt en tot ziens!’ en dan kunnen weggaan. En wanneer ik me in een dergelijke situatie bevind, dan ben ik razend, in het algemeen, op de maatschappij, want als deurwaarder zou ik me nooit in een dergelijke situatie mogen bevinden. Bij een vrouw met jonge kinderen, gehandicapten, bejaarden ... daar moet het OCMW echt bij zijn.”*

Tot de goede praktijken van de deurwaarder, die niet in een meerderheid van de gevallen voorkomen, behoort de mededeling aan het OCMW van de datum van de uitzetting. Enkele deurwaarders en kantoren vermelden dat als hun systematische manier van werken: *“Normaal gezien mogen we geen informatie over de procedures en over de mensen delen buiten dat wat door de wet geregeld is. Dus als we echt alles volgens het boekje doen, dan verbreekt iemand die een kopie van een uitspraak naar het OCMW stuurt zijn beroepsgeheim. Iemand die de datum van een uitzetting aan het OCMW laat weten, verbreekt het beroepsgeheim. Er zijn er echter wel die dat doen. Ik geef zelf de datum door, en ik stuur de dagvaarding door, ik doe geen half werk. Ik geef de uiteindelijke datum van de uitzetting door, vanaf het moment dat die vaststaat, maar enkel als informatie, omdat ik wil helpen. Maar ik verbreek mijn beroepsgeheim, ik moet dat niet doen. Als er iemand is die dat moet doen, is dat normaal gezien de politie.”* Die enkele deurwaarders hopen op deze manier de interventie en de zorg van het OCMW voor de uithuisgezette mensen te vergemakkelijken, om zo iedereen na de uitzetting ook te beschermen tegen dramatische en dringende situaties zonder uitweg.

In de weinige gevallen waarin de informatie over de datum van de uitzetting – of over de uitvoering die bezig is – aan het OCMW wordt bekendgemaakt, gaat het OCMW ook niet altijd mensen ter plaatse sturen (zie hierna, het punt over “het OCMW”).

DE POLITIE

Als we de verschillende stappen van een uitzettingsprocedure bekijken, zien we dat de interventie van de politie zich concentreert op de uitvoeringsfase, “tijdens de uitzetting”.

Praktische organisatie in het Brussels Gewest

In het Brussels Gewest zijn er veel verschillen in de praktijken tussen de politiezones: de ene heeft een speciale eenheid “uitzettingen”, in de andere is iedereen, zonder bijzondere specialisatie, hiervoor verantwoordelijk. Speciale uitzettingscellen vroeger veel couranter in het hele Gewest, maar op twee uitzonderingen na zijn ze allemaal volledig ontmanteld. De manier waarop de wettelijkheid van de uitzettingsuitvoering gecontroleerd wordt, hangt af de aangeduide agent(en), hun dienst en hun ervaring. In sommige gevallen organiseert de politie de uitzetting voor een deel, stemt ze alles op elkaar af, legt ze een datum vast en verwittigt ze de deurwaarder en het OCMW. Dit gebeurt echter niet systematisch en hangt af van het al dan niet bestaan van een speciale cel in die zone.

Algemeen genomen evalueert de politie wie naar een uitzetting gestuurd wordt naargelang de prioriteiten en de noden aan manschappen van de dag en naargelang het geschatte risico voor de veiligheid. Soms verlaten agenten de uitzetting vroegtijdig

wanneer die rustig en veilig genoeg geacht wordt. In andere gevallen waar de politie aanwezig is, wordt deze laatste soms opgeroepen voor een andere interventie, die kritieker wordt geacht. De keuze om al dan niet bij de uitzetting te blijven, hangt dus niet meer van de agenten ter plaatse af. De aanwezigheid van agenten en de vorm van de interventie tijdens een uitzetting kunnen dus heel sterk verschillen.

Rollen van de politie tijdens de uitzetting

De politie moet aanwezig zijn om de deuren te openen wanneer de bewoners er niet zijn of niet reageren. De politie is dan een garantie op de wettelijkheid van de indringing, maar ook op een goed verloop van de procedure zonder strafbare feiten (diefstal, geweld en andere). De veiligheid van de deelnemende partijen moet worden verzekerd, net als de integriteit van de spullen die op straat staan voordat ze door de wegendienst worden meegenomen. Een agent legt uit: *“Wij zijn daar om het vonnis uit te voeren, en de deurwaarder is dus de baas ter plaatse. Wij zijn gewoon daar om ervoor te zorgen dat alles goed verloopt. Dat er geen problemen zijn, geen rebellie, geen diefstal of overdreven zaken, zodat het daar ter plaatse niet in de soep draait ... En wij controleren dus of alles goed verloopt.”*

Belangrijke acties volgens aanwezige agenten

Enkele goede praktijken worden door de agenten zelf geïdentificeerd, maar deze zijn echter niet overal van toepassing. Ze trachten hiermee een uitvoering te garanderen zonder confrontaties, die rekening houdt met de deelnemende partijen en in de mate van het mogelijke de negatieve gevolgen voor de uithuisgezette mensen zoveel mogelijk probeert te vermijden.

Tijdens de uitvoering van de interventie proberen sommige van de geïnterviewde agenten om de mensen op drie punten te helpen:

- Hun goede begrip van het hele gebeuren
- Tips over wat eerst mee te nemen
- Diensten waar de mensen naartoe kunnen als ze geen oplossing voor een nieuwe woning hebben.

De eerste stap, heel belangrijk, zou moeten zijn om ervoor te zorgen dat de betrokkenen de situatie begrijpen en aanvaarden. Vaak is er enige diplomatie van de agenten nodig: *“Wij zien dus zeker twee, drie versies. We zeggen: ‘Nee, we oordelen niet, zoals we zeggen, u hebt zeker iets ontvangen, mevrouw, u hebt dat zeker gestuurd, meneer, blijkbaar hebt u dat niet aangekregen, u bent niet op de hoogte maar dit is toch aan het gebeuren’. En wij kunnen dus niets anders doen dan de situatie uitleggen, zo professioneel, vriendelijk en aardig mogelijk, maar me moeten wel met die uitzetting doorgaan. En dus kunnen we zeggen: ‘Wel, we zullen proberen het uit te leggen, neem alvast enkele spullen.’*

We laten de verhuizers even wachten en wanneer ze zich zo goed mogelijk voorbereid hebben en wanneer het OCMW is ingelicht, dan zet de procedure zich in beweging en komen de verhuizers aan."

De tijd gewijd aan deze stap van informatie en opheldering door de agenten die openstaan voor de situaties van de uithuisgezette mensen, **varieert naar gelang de wanhoop en de reacties van de mensen**, zoals dit verhaal getuigt: "Er was eens een vrouw die we uit huis moesten zetten, ze was bejaard, rond de 85 jaar denk ik, en moest haar huis verlaten ... het was een ongezonde woning, ze betaalde niet ... Dus we hebben haar eerst wakker gemaakt ... En zij had beslist om op haar gemak op te staan, 'Ik ga eerst mijn koffie drinken.' We hebben haar haar koffie laten drinken, terwijl we het hele gebeuren uitlegden. En dat is niet altijd makkelijk, we moeten ons aanpassen aan wie we voor ons hebben. Hier was het een bejaarde vrouw, die kunnen we niet ruw behandelen. Het OCMW zorgde ook voor haar, maar ze wachtte nog op iemand die zou komen. Ze wou daar niet weg, ze was gebonden met die plaats ... Maar de meeste meubelen waren verrot, onhygiënisch ook, dus ze kon daar niet meer blijven. Maar spijtig genoeg moesten we haar zeggen: 'Wel, mevrouw, neem uw medicijnen, documenten, papieren, verzekering enzovoort en dan gaan we.' 'Dat zal ik doen, maar ik drink eerst mijn koffie.' 'Ok, drink uw koffie dan maar.' We gaan niet zeggen dat dat niet kan."

Zoals we in de vorige sectie hebben gezien, kunnen de reacties alle vormen aannemen. **Elke politieagent of elk duo reageert op zijn eigen manier, volgens aanwijzingen, zijn professionele verleden, zijn ervaring in het algemeen en met uitzettingen. Gezien het OCMW slechts zelden aanwezig is, vervullen sommige de agenten die gevoelig zijn voor deze kwesties, de facto de sociale rol die nodig is bij een dergelijke interventie. Een geïnterviewde agent vertelt:** "Soms werkt het ook tussen echtgenoten ... de man ontvangt dat ding maar zegt niks aan zijn vrouw of omgekeerd en hij/zij valt dan samen met de kinderen uit de lucht ... En wij zijn toch verplicht, want de akte is er, het is een wettelijke beslissing, wij moeten die uitvoeren, het is zoals een huiszoeking. Dus zelfs als we het hand op het hart hebben en triest zijn om de situatie, proberen we toch onze handschoenen aan te doen, maar nemen we er onze tijd voor, praten we met die mensen die dikwijls in tranen uitbarsten voor ons. Het is ook voor ons niet makkelijk om daar mee te leven. Maar daartegenover staat dat we toch proberen om hen hun spullen te laten voorbereiden, ik bedoel, op een rustigere manier en respectvol ten opzichte van die mensen, en op dat moment geven we aan dat er een uitweg via het OCMW is, dat normaal gezien voor hen een noodopvang kan vinden."

De complexiteit van de situatie ter plaatse kan ook voortvloeien uit de aanwezigheid van meerdere uithuisgezette mensen, die wegens familiale redenen of de vorm van samenwonen anders reageren. De reacties van wanhoop en woede verschillen en verzet wordt door de bevoegde interveniënten slecht ontvangen, zoals in deze situatie, verteld door een agent: "Ik vertel nu iets over iemand die dat expres deed. Ik kom aan voor die

uitzetting en ik zie dat gezin, die kinderen nog in hun bed ... De bedjes van de baby's, twee die naar school zijn ... En die man zelf zegt dus: 'Wel, ik ga hier niet weg, het kan me niks schelen, buiten of ik gooi jullie buiten!' En die wordt echt lastig en ik zie die arme moeder die er niks van begrijpt, zij staat daar met haar baby in haar armen. Dus ik zeg: 'Mevrouw, u moet hier nu weg, maak uw spullen klaar, begrijpt u?' 'Nee.' Ik toon haar een doosje medicijnen, papieren, paspoorten en dergelijke. 'U stopt dat allemaal in een zak en u moet ook de baby's meenemen. Dus denk aan luiers, babyspulletjes, alles wat u voor de baby's nodig hebt.' En die man gaat verder met zijn show, hij wil echt provoceren, ruzie zoeken en gaat dus van de ene verdieping naar de andere. De verhuizers kunnen niet werken, de deurwaarder is een beetje overrompeld, en op een bepaald moment zegt hij: 'Nu is het genoeg, we moeten verder met de uitzetting.' En ik ben daar en (...) sommige verhuizers zeggen: 'Wel, pak hem mee en 't is gedaan ...' Maar iemand die uit huis gezet wordt, heeft het recht om er tot op het einde van de uitzetting te blijven."

Uitzettingen worden vooral gekenmerkt door hun korte duur, die het gewelddadig karakter voor de betrokkenen, die zelden voorbereid zijn, versterkt. Sommige gespecialiseerde politieagenten die gevoelig zijn voor de gewelddadigheid van de situatie kiezen ervoor om de interventie al vroeger te starten. Zo willen ze de mensen meer tijd geven, voordat de verhuizers binnenkomen: "In het algemeen, wanneer we bij een uitzetting aankomen, nemen wij al contact op met die mensen als de deurwaarder er nog niet is. Zo kunnen we uitleggen wat er gebeurt, als ze zich dat afvragen, en dan hebben ze meer tijd om hun spullen voor te bereiden. Want meestal, wanneer de deurwaarder en de verhuizers er zijn, dan gaat het heel snel. Het is al gebeurd dat mensen hun spullen klaarmaken en dat de verhuizers al begonnen met inpakken." **De tips van de politie over welke spullen mee te nemen, getuigen van de urgentie van de situatie.** Het gaat om het strikte minimum: identiteitsdocumenten en belangrijke papieren, geneesmiddelen, toiletgerief ... wat in een zak of koffer past. Alle andere spullen zullen in de vrachtwagen naar de opslagplaats gaan, en zal al dan niet later door hen opgehaald worden, op een nog onbekende datum.

In de gevallen waarin geen maatschappelijk werker aanwezig is (een meerderheid), verwijst de politie soms ook door naar enkele adressen of diensten voor wie er duidelijk nood aan heeft: "We zeggen hen: 'Wij hebben geen keuze, er is een vonnis, we moeten dat uitvoeren. Maar we willen wel begripvol zijn. Maak enkele spullen klaar.' En dan zeggen we: 'Jullie kunnen het OCMW bellen.' We geven referentienummers, we wijzen hun aan waar ze naartoe kunnen maar op dat moment kunnen we niet meer doen." De politie verwijst mensen dus door naar het OCMW, maar meestal helpt ze de mensen niet direct om daar contact mee op te nemen (zie bijvoorbeeld het verhaal van **Mai**, Kader 16).

Het belang van de politie, hoewel die niet systematisch aanwezig is

De politie kan een belangrijke rol spelen bij de uitvoering van een uitzetting; in de praktijk is ze echter niet altijd aanwezig of blijft ze niet tijdens de volledige uitzetting. Dit is te verklaren door de werkdruk van uitzettingen voor de agenten, en de plaats die dat soort interventies krijgt in de verschillende politieactiviteiten (niet-prioritair tegenover kritieke en dringende situaties). Sommige gerechtelijke actoren vinden dat dat vooral een prioriteitskeuze is: *“Dat hangt af van de welwillendheid van de politie zelf om zich al dan niet goed te organiseren. (...) Dus dat is echt gewoon politieke wil.”*

Wat betreft het aantal benadrukken veel maatschappelijk en gerechtelijke actoren dat er de laatste jaren meer uitzettingen zijn waardoor politiediensten meer voor dit soort interventies zouden worden opgeroepen. De verzamelde gegevens waren echter onvolledig (zie deel IV), waardoor we deze praktijkobservatie niet hard kunnen maken. Een van de hypothesen hieromtrent stelt dat er een factor ‘gemeente’ speelt. In die zin moeten benadrukken dat er grote verschillen tussen de Brusselse gemeenten zijn in het aantal behandelde en geregistreerde uitzettingen. Volgens de gegevens die we hebben verkregen, zou het aantal effectieve uitzettingen tussen de gemeenten variëren in een verhouding van één tot veertien voor de jaren 2016-2017.

Een van de goede praktijken om het fenomeen tegen te gaan, is het oprichten van een specifieke cel. Drie tot vier agenten per zone krijgen dan de speciale taak om tijdens uitzettingen en inbeslagnemingen een systematische aanwezigheid bij de deurwaarder te garanderen. Vroeger waren er redelijk veel dergelijke cellen in het Gewest, maar op twee uitzonderingen na zijn ze allemaal opgedoekt.

ACTOREN BIJ DE VERHUIS EN OPSLAG

Bij uitzettingen is ook de manier waarop wordt omgegaan met de spullen, voorwerpen, kleren en meubels van de uitgezette perso(o)n(en) belangrijk. Dit kan het trauma dat met de ervaring en met de gevolgen van uitzetting geassocieerd wordt, permanent versterken. Een maatschappelijk werker vertelt: *“Voor mij was dat het moeilijkste bij een uitzetting. Zelfs die spullen ... Je moet je toch inbeelden wat dat is, aan de deur gezet worden, en daarbij zien dat je spullen zo op straat gezet worden.”*

Alle spullen die nog in de woning zijn, daarbij inbegrepen de diegene nodig zijn voor een waardig leven⁹², worden op de openbare weg gezet. **Als de huurder ze daar niet weghaalt, neemt de gemeentelijke dienst ze en**

bewaart ze voor zes maanden. Spullen die snel bederven of schadelijk zijn voor de gezondheid vormen hierop een eerste uitzondering en worden vernietigd of verkocht. Een tweede uitzondering zijn de spullen die de huurder zegt nooit te zullen ophalen: de gemeente neemt deze mee en kan er onmiddellijk vrij over beschikken. De spullen die effectief in de opslagplaats terecht komen, worden eigendom van de gemeente maanden als de eigenaars ze niet zijn komen halen na een termijn van zes. Er is weinig beschikbare informatie over wat er uiteindelijk gebeurt met de spullen die de gemeente ophaalt.

Twee soorten actoren zijn betrokken bij de verhuis en de opslag: privéverhuizers en gemeentewerkers. Het werkterrein van de eerstgenoemde is in principe van de woning naar de straat, en dat van de laatstgenoemde van de straat naar de vrachtwagen en de opslagplaats. Soms besteedt de gemeente deze taken uit aan verhuis- en/of opslagfirma's, wat volgens de respondenten steeds meer gebeurt.

Verhuis van de spullen en goederen naar de straat

De deurwaarder kiest privéverhuizers, die alles wat zich in de woning bevindt in zakken of kisten moeten doen en, samen met de meubels, op straat zetten.

Het is geen verhuis in de klassieke betekenis van het woord, aangezien het doel een snelle uitvoering is en niet zozeer de zorg voor de spullen van de uithuisgezette mensen. De verhuizers worden nochtans goed betaald voor hun werk. Een betrokkene benadrukt: *“Het probleem is dat de verhuizers dat niet, zoals bij een echte verhuis, in mooie kartonnen dozen gaan verpakken. Ze nemen grote zakken en stoppen daar alles in.”* Dit zou te verklaren zijn door de keuze van de deurwaarder voor verhuizers die de beste tarieven en “snelheid” aanbieden. Een betrokkene: *“(…) als je een verhuisfirma hebt gecontacteerd, dat kost echt heel veel. En hier gaat het om een vast bedrag voor twee of drie uur werk, onafhankelijk van de situatie.”* **De meeste betrokken actoren praten benadrukken dat gebrek aan zorg, zelfs de nalatigheid van de verhuizers in hun manier van inpakken en van spullen naar beneden brengen en op straat zetten.**

Verskillende respondenten stellen dat dikwijls dezelfde verhuisfirma's bij de uitzettingen aanwezig zijn. Een betrokkene uit de huisvestingshulp vertelt: *“De aanpak van verhuizers is heel gewelddadig. Soms zijn het echt mensen die zich er niets van aantrekken, en die spullen pakken, die in kisten gooien en die kisten dan door het raam werpen, zodat iemand beneden ze kan opvangen. Mensen zien hun spullen in stukken uiteen vallen. Sommige dingen verdwijnen op die momenten, sommige verdwijnen daarna. Meubels worden dikwijls zwaar beschadigd, omdat ze niet stevig zijn. En ze worden dan ook slecht vervoerd. Er zijn wel heel wat beschadigingen.”* Daardoor wordt het trauma voor iemand die bij zijn uitzetting aanwezig is en getuige van het hele gebeuren is, nog groter.

⁹² Daaronder bevinden zich een bed, kleren, een tafel en een stoel, een wasmachine, een fornuis, een koelkast.

Inladen in de vrachtwagen, opslaan en bewaren van de spullen en goederen van uithuisgezette mensen

Het personeel van de gemeente (of van een privéfirma, wanneer de gemeente het uitbesteedt) moet alles wat op straat gezet wordt, in de vrachtwagen zetten en naar de opslagplaats brengen. **De gemeente is verantwoordelijk voor het bewaren van de goederen en moet daarom een register met alle goederen bijhouden, dat door iedere betrokkene ingekeken kan worden. Hoe de gemeente dat in de praktijk brengt, verschilt echter sterk wat betreft de opslag zelf** (kosten van de opslag, bewaringstermijn, mogelijkheid om enkele spullen op voorhand te komen halen...). Steeds meer gemeenten besteden het uit aan privéfirma's, ook wat betreft het bijhouden van de registers: *"De politie doet dat niet, dat is niet haar taak en de gemeente doet het blijkbaar niet meer... het hangt af van de gemeente... Want ze zeggen dikwijls: 'Ja, maar dat is ongezond, dat is vies, dat is oud, dat heeft geen waarde meer' en dat is het dan."*

Wanneer de registers niet perfect worden bijgehouden kan er zich een risico op misbruik of, op zijn minst, een gebrek aan duidelijkheid over het lot van de spullen van uithuisgezette mensen voordoen. Want naast de financiële waarde van de goederen, vaak beschadigd door het weghalen en de opslag, is er vooral de emotionele waarde: *"Wanneer de gemeente iets van emotionele waarde niet wil meenemen, blijft dat daar ter plaatse, en moet de verhuurder dat uiteindelijk wegbrengen, naar een containerpark of iets dergelijks. En je kan je de drama's achteraf wel inbeelden. Het is een beetje algemene improvisatie, want in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden we geconfronteerd met een totaal gebrek aan middelen bij de politie en gemeentewerkers."*

Actoren ten dienste van de uitzetting en niet van de uithuisgezette personen

Meestal zijn de praktijken van degenen die spullen op straat zetten en opslaan vooral in het nadeel van de uithuisgezette mensen. Alle actoren staan namelijk ten dienste van de uitvoering van de uitzetting, en niet ten dienste van de uithuisgezette persoon of zijn spullen. Iedereen is bezig met een snelle en strikte uitvoering van zijn taak, om de kosten te drukken, zonder zich zorgen te maken over de gevolgen voor de spullen van die mensen. *"We waren aan het onderhandelen, en we stonden in de weg van de mensen van de gemeente. Er waren er vier of vijf, ik weet niet meer, die spullen pakten. De verhuizers openden dus kasten, ze namen dingen, wat we dan hebben gezien is dat ze het servies in kartonnen dozen zetten... Ze namen de tv mee en zetten die op het voetpad, maar het regende wel hé. Dus het regende op de tv totdat de mensen van de gemeente die in de vrachtwagen hadden gezet... Dus die spullen stonden op het voetpad terwijl die bezig waren met de vrachtwagen in te laden..."* Uiteindelijk komen vele spullen er beschadigd uit en wanneer de mensen langskomen om hun spullen op te halen – wanneer ze dat kunnen en dat ook doen –, dan is die schade er.

HET OCMW

Het OCMW is niet wettelijk verplicht om aanwezig te zijn bij een uitzetting. Bovendien moet volgens de wet geen enkele actor het OCMW op de hoogte brengen van de berichten van uitzetting, waarin de vastgestelde plaatsen en data van de fysieke uitzettingen vermeld worden.

Verklarende factoren voor de aanwezigheid van het OCMW bij een uitzetting

Alleen **mensen die het OCMW uitdrukkelijk gevraagd hebben om aanwezig te zijn** op de dag van de uitzetting, zullen in principe steun krijgen bij het gebeuren.

Daarnaast kan dit ook voorvallen wanneer dat het gaat om **uitkeringsgerechtigden die al door het OCMW begeleid worden**: ze kennen dan ook de datum van uitzetting en kunnen dus (ervoor kiezen om) aanwezig (te) zijn: *"Als ik ter plaatse ga, is dat omdat ik die mensen heb gevolgd, omdat ik weet dat ze uit huis gezet zullen worden, dat we niet genoeg hebben kunnen doen om die uithuiszetting te voorkomen en soms omdat ze er niet in geloven, en dan zeg ik dat het inderdaad wel zal gebeuren."*

Uiteindelijk zijn er twee **goede praktijken** van wat een OCMW kan doen: aan de vrederechters van de gemeente **vragen** om hen te in te lichten over de **vonnissen tot uitzetting**, en aan de deurwaarders vragen om een **bericht van uitzetting** door te sturen. Een geïnformeerd OCMW kan dan aanwezig zijn bij de uitzetting, wanneer dat mogelijk of nodig geacht wordt. Het probeert er dan op voorhand te zijn om een optimale psychosociale begeleiding te verzekeren.

Verklarende factoren voor de afwezigheid van het OCMW bij een uitzetting

In andere gevallen beschikt het OCMW in principe niet over de informatie. **Dat komt omdat de wet stelt dat begeleiding door het OCMW van uithuisgezette mensen of van mensen met een risico op uitzetting na een verzoek van die mensen moet komen.** Het wordt dus niet standaard aangeboden. Echter, zoals ons onderzoek aangeeft, bevinden veel uitgezette mensen zich in heel moeilijke situaties: ze zijn niet geïnformeerd, niet bewust of niet op de hoogte van de situatie. Hoe kunnen ze dan hun rechten laten gelden om een dergelijke hulp aan te vragen voor het moment van de uitvoering van de uitzetting?

Onder de acht uithuisgezette mensen die we ontmoet hebben, heeft niemand van de effectieve aanwezigheid van het OCMW op het moment van de uitzetting gebruik kunnen maken. Rekening houdend met de grenzen van wat het OCMW kan doen en met onze gegevens over de uitzettingsparcoursen, kunnen we niet weten in welke mate die afwezigheid te wijten was aan het feit dat niemand een specifiek verzoek om begeleiding en aanwezigheid bij de uitzetting had ingediend. Volgens

de geïnterviewde actoren lijkt het OCMW echter zelden aanwezig te zijn.

Naast de wettelijke grenzen voor de actie van het OCMW zien we dat uithuisgezette mensen en professionele betrokkenen ook wijzen op een gebrek aan zorg. **De begeleiding van de Brusselse OCMW's zou niet helemaal volgens de voorschriften verlopen**, zelfs wanneer ze worden ingelicht, is er niet altijd iemand ter plaatse. *“Naar wat ik hoor, kunnen de OCMW's hun verplichting tot bijstand niet meer vervullen. Ze hebben de middelen niet, het is te veel.”* Deze getuigenis toont dat er **te veel werk is**, wat de situatie kan verklaren, en komt overeen met de gegevens van de POD Maatschappelijke Integratie: de laatste jaren zijn er steeds meer mensen die steun van het OCMW krijgen⁹³.

Een afwezig OCMW op het moment van de uitvoering van de uitzetting kan ook overeenstemmen met een **gemeentelijke strategie**. Zo zouden sommige OCMW's enkel begeleiding aanbieden aan bekende uitkeringsgerechtigden die al door de dienst begeleid worden: *“Toen we het OCMW opnieuw contacteerden, omdat we met mensen in moeilijkheden zaten: ‘Ah maar jullie brieven, wanneer die niet over de mensen gaan die we hier regelmatig zien, dan houden we ons er niet mee bezig!’ Het OCMW reageert niet, doet niks in veel gemeenten als de betrokkenen niet al door hen worden opgevolgd.”*

Het prioriteren van bepaalde mensen of missies binnen het OCMW wordt zowel veroorzaakt door de vragen die toekomen, maar ook door het belang dat de gemeente aan de problematiek van uitzettingen hecht. Het beleid van de OCMW's en de gemeenten stuurt aan op bepaalde structureringen van de diensten, wat bijgevolg zorgt voor een specifiek aanbod van diensten voor uithuisgezette mensen of mensen met een risico op uitzetting, hetzij via een algemene huisvestingscel, hetzij via een gespecialiseerde cel “uitzettingen”, hetzij via een cel “strijd tegen huisjesmelkers”. In sommige OCMW's houdt de sociale dienst of de dienst schuldenbemiddeling zich bezig met de uitzettingsdossiers.

Het nut van een aanwezig OCMW, voor de professionele betrokkenen ter plaatse

Maar wat is het nut van de aanwezigheid van het OCMW op het moment van uitzetting? De standpunten van de respondenten lopen uiteen, ook bij de OCMW's zelf. Een betrokkene uit de huisvestingshulp vindt hun aanwezigheid overbodig: *“Ik denk dat het een kwestie van interventie is. Wat doet een maatschappelijk werker ter plaatse om de mensen te helpen? Die kan niks doen. Waar brengt hij hen naartoe nadat alles op de gemeentelijke opslagplaats is? Meestal zijn het de verhuizers die zich*

daarmee bezighouden. Wat kan men doen met die mensen? Niets.” Het zou dan “volstaan” dat uithuisgezette mensen naar het OCMW gaan om hulp te vragen. In dit opzicht zou een psychosociale begeleiding ter plaatse, tijdens de uitzetting, niet nodig zijn, enkel een materiële hulp bij herhuisvesting is op zijn plaats.

Maar in het overgrote deel van de gevallen vinden de respondenten de afwezigheid van het OCMW. Het profiel van de uithuisgezette mensen wordt namelijk gekenmerkt door veel kwetsbaarheden, wat dikwijls hun mogelijkheden om effectief hulp te vragen verhindert. Maar net die reden rechtvaardigt de aanwezigheid van iemand die psychosociale begeleiding biedt nog meer. Die begeleiding zou er ook voor kunnen zorgen dat mensen en gezinnen, soms extreem kwetsbaar zijden dikwijls op zichzelf aangewezen, ondersteund worden om te vermijden dat zij alleen staan tegenover de actoren die het gerechtelijk vonnis moeten uitvoeren. De begeleiding zou ook sociale noodhulp kunnen voorzien, door mensen onmiddellijk naar de bevoegde diensten door te sturen, voornamelijk om een snelle oplossing voor een nieuwe woning te vinden en te vermijden dat ze dakloos vallen.

Wanneer ze geconfronteerd worden met deze omstandigheden vervullen sommige agenten of deurwaarders die nodige rol van hulpverlener. Dit blijft echter zeldzaam: meestal kunnen of willen ze de uithuisgezette persoon op dat gebied niet helpen, zoals deze betrokkene vertelt: *“Maar het is belangrijk [om ter plaatse te zijn], want we zien soms deurwaarders die dat niet op menselijke wijze doen, we moeten ze een beetje bijsturen. Tijd geven aan die mensen om hun spullen bijeen te zoeken. Het gebeurt dat er mensen zijn bij een uitzetting die we nog nooit gezien hebben, hoewel we ze wel proberen op voorhand te kunnen zien. Maar soms lukt dat niet. En dus denk ik niet dat ze niet naar ons zouden komen als ze gewoon een papier van de politie kregen. We proberen heel snel een oplossing met hen te vinden.”*

1.4. HURDERS DIE IN STILTE VERTROKKEN ZIJN

Er is heel weinig informatie beschikbaar over mensen die hun woning vóór de uitzetting ontvluchten: enkel de standpunten van derden hierover maken deel uit van dit rapport. In deel VI (zie hoofdstuk 4), dat gewijd is aan factoren van (de-)escalatie, wordt het teruggeven van de sleutels beschreven als het laatste middel, na het vonnis, voor de huurder om de uitzetting en de extra kosten die ermee gepaard gaan, te vermijden.

Veel mensen vertrekken, om verschillende redenen, zonder de sleutels te hebben teruggegeven, wat volgens onze respondenten gebeurt bij ongeveer een op twee uitzettingen. Ook zij moeten echter de kosten van de procedure betalen: aangezien hun nieuwe adres misschien nog niet gekend is bij de betrokkenen, zullen ze

⁹³ Tussen 2008 en 2018 is het aantal mensen dat een (equivalent) leefloon ontving met bijna 50% gestegen in het Brussels Gewest (43.318 mensen krijgen dat inkomen op 1 januari 2018). Bron: POD Maatschappelijke Integratie, Berekeningen Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel.

gezocht worden en krijgen ze uiteindelijk toch de rekening gepresenteerd.

Zoals deel VI reeds stelde is dit volgens de respondenten een gevolg van een slecht begrip van de redenen om de sleutels terug te geven, sleutels die te laat of niet volgens de procedure (zoals ze achterlaten bij iemand van het gebouw) worden teruggegeven, of vluchten zonder de sleutels te hebben teruggegeven. Het zijn redenen die in verband worden gebracht met urgentie, angst, vlucht of totale ontredding, allen situaties waarmee de uitgezette mensen geconfronteerd worden⁹⁴.

1.5. BEWONING ZONDER RECHT OF TITEL

Een snelle uitvoering van de uitzetting lijkt vooral van toepassing te zijn bij bewoning zonder recht of titel, wanneer er geen huurcontract tussen de partijen bestaat (zie deel V, sectie 3.1). *“Waar er het meeste geweld was... De politie was met helikopters en al gekomen... Er was al een arrest, dat verlopen was, dus we dachten de termijn te kunnen verlengen, maar dat was spijtig genoeg niet waar... Op het moment dat de termijn verstreken was, is de politie al om 4.00 uur 's ochtends gekomen. We hadden op dat moment al een gebouw gevonden, de verhuis was bezig. Dus was er alleen een kleine groep ter plaatse gebleven, want daar was onze bagage en alles wat achtergebleven was, de anderen waren de andere kant op gegaan... Dus 's nachts, die nacht zijn ze rond 4.00 uur 's ochtends gekomen en hebben iedereen die ter plaatse was, gearresteerd. Er was veel geweld.”* **Deze getuigenis, van de enige respondent die verschillende dergelijke uitzettingen heeft meegemaakt, lijkt te benadrukken dat er grote verschillen in de praktijken tussen de gemeenten bestaan, waardoor mensen bepaalde gemeenten gaan vermijden of net gaan verkiezen voor dit type bewoning van een gebouw.**

Meer nog, de getuigenissen die we hierover hoorden, doen denken dat deze uitzettingen sneller in een context van geweld en arrestaties verlopen, zoals Amadou ons hierna vertelt (zie ook zijn verhaal, Kader 13). *“Iedereen wordt in de boeien geslagen, in de combi gezet en direct naar het politiebureau en dan naar een gesloten centrum gebracht. En spijtig genoeg hebben maar twee mensen die met de procedure te maken hadden, de kans gehad om na enkele maanden opsluiting te worden vrijgelaten, maar alle anderen zijn uitgewezen.”*

⁹⁴ Die situaties, waarin de huurders in stilte vertrekken, zouden eigenaars ook buiten uitzettingen om veel meemaken. De vakbond van eigenaars: *“Wat misschien het meeste voorkomt, dat is een eigenaar die belt en zegt: ‘Ik hoorde niets meer van de huurder, dus ik ben gaan kijken. Er was niemand meer, de buurvrouw zei me dat ze vertrokken zijn, de meubels hebben ze meegenomen of ze hebben gezegd dat dat geen probleem was, de meubels, en ze hebben de sleutels bij haar achtergelaten.’ En de buurvrouw geeft dan de sleutels terug aan de eigenaar.”* Eigenaars hebben dus van de ene dag op de andere, tijdens het huurcontract, geen huurders meer. Het advies is dan om een vordering tot ontbinding van het huurovereenkomst in te stellen.

2. DE FINANCIËLE KOST VAN EEN UITZETTING

De financiële kost van een uitzetting is moeilijk exact te meten, maar blijkt wel redelijk hoog te zijn wanneer al de verschillende elementen in beschouwing worden genomen: kosten voor het gerecht en advocaten; deurwaarderskosten; verhuis- en/of opslagkosten; en andere kosten van de verhuurder (**die hij normaal kan terugkrijgen**). Daarbij komen nog de kosten voor de vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst, wanneer die beëindiging uitgesproken wordt ten laste van de huurder. Ter indicatie, drie voorbeelden uit van der Plancke en Bernard (2019b) die wijzen op uiteindelijke schulden van meerdere duizenden euro's ten laste van de uitgezette huurder (Kader 17).

Naast die eerdere en bijkomende kosten op het moment van de uitzetting zijn er ook nog de ophaal- en bewaarkosten van de spullen. Met dat laatste punt kunnen gemeentelijke diensten de teruggave van goederen regelen – met uitzondering van spullen waar geen beslag op gelegd kan worden – als de kosten op voorhand betaald worden. Dat legt deels uit waarom **sommige uithuisgezette personen, vooral de meest precaire, nooit hun bewaarde spullen komen ophalen.** Zij kunnen die bedragen niet betalen en verliezen dus al hun materiële goederen die tijdens de uitzetting naar de opslagplaats gebracht zijn. Het bedrag van de opslag dat door de gemeente geëist wordt, is, net als de termijn waarop uithuisgezette personen recht hebben, lokaal vastgelegd. Een OCMW-medewerker legt uit: *“Nu hangt dat af van de gemeenten. (...) In [de gemeente Brussel] is het momenteel gratis voor zes maanden. De enige van het hele Gewest. (...) maar in andere gevallen is het dikwijls tien euro per dag.”* **Op dit vlak bestaan er grote ongelijkheden in de behandeling van uithuisgezette mensen binnen het Brussels Gewest.**

Kader 17: De onbetaalbare kosten van contractbeëindiging en uitzetting

Vred. van het 2e kanton Schaarbeek, 31 januari 2018, A.R. nr. 18A227/2 – vonnis bij verstek

- € 2.458,94 aan achterstallige huur en lasten
- Beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de huurder
- De plaatsen verlaten binnen een maand na de betekening
- **Ontbindingsvergoeding** van € 600
- Veroordeling in de kosten (€ 500), waarvan:
 - Kosten verzoekschrift en rolrechten: € 40
 - Bijdrage aan het Bijstandsfonds: € 20
 - Daarbij komen nog de kosten voor de betekening van het vonnis € 336, 37 / de uitgifte van het vonnis € 5.25 + het definitieve inningsrecht (KB 30/11/1976 art. 8): € 37,01

Dus € 2.458,94 aan achterstallige huur en lasten geven uiteindelijk een schuld van € 3.498,47.

Vred. van het 2e kanton Schaarbeek (Rudi Goris), 27 september 2017, A.R. nr.17A1808 – vonnis bij verstek

- € 4000 aan achterstallige huur en lasten
- Beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de huurder
- De plaatsen verlaten binnen een maand na de betekening
- **Ontbindingsvergoeding** van € 1.600
- Een woonvergoeding van € 22 voor elke begonnen dag dat het goed niet volledig werd ontruimd
- Toestemming om de huurwaarborg te innen: € 1.150
- Veroordeling in de kosten (€ 550)
 - Kosten verzoekschrift en rolrechten: € 80
 - Bijdrage aan het Bijstandsfonds: € 20
 - Rechtsplegingsvergoeding: € 450
 - Daarbij komen nog de kosten voor de betekening van het vonnis met bevel om te betalen en te vertrekken (tussen € 250 en € 350). Het totale bedrag loopt dus op tot meer dan € 7.500 ten laste van de huurder.

Vred. van het 1e kanton Schaarbeek (Carl Vrints), 29 maart 2016, A.R. nr.15A1868

- Achterstallige huur en lasten: € 2.543,85
- Beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de huurder
- Vertrekken binnen een maand na de betekening
- **Drie maanden huur bij wijze van beëindigingsvergoeding**, namelijk € 2.550

Worden de verzendingskosten (7 €), de kosten van het deurwaardersexploot (€ 261,94) en de verwijlinteressen bij de hoofdschuld gevoegd, dan bedraagt het door de deurwaarder gevraagde eindbedrag € 5.633,72.

In principe moet de rechter echter het bedrag van deze vergoedingen beoordelen en **een uitspraak doen “ex aequo et bono”** als er geen specifieke elementen zijn aan de hand waarvan het bedrag van de schade bepaald kan worden⁹⁵. Hij heeft de bevoegdheid om, **ambtshalve of op verzoek van de schuldenaar**, de geëiste ontbindingsvergoeding te verminderen,⁹⁶ **wanneer dit bedrag kennelijk hoger is dan het bedrag dat de partijen konden vaststellen om de schade wegens de niet-uitvoering van de overeenkomst te vergoeden**⁹⁷. Zo stelt een bepaalde **rechtspraak de ontbindingsvergoeding vast op één maand**⁹⁸.

95 Cass., 24 september 1981, Pas., 1982, I, p. 43.

96 Art. 1231 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. Tevens kan de rechter, op grond van artikel 1153, 5° van het Burgerlijk Wetboek, ambtshalve of op verzoek van de schuldenaar, de interest verminderen die werd vastgesteld als schadevergoeding voor de vertraging bij de uitvoering, indien die interest kennelijk hoger is dan de naar aanleiding van die vertraging geleden schade.

97 Zo werd een ontbindingsvergoeding verminderd van 6 naar 3 maanden. Zie Vred. Jette, 16 december 2016, A.R. nr. 16A3644.

98 Vred. Sint-Gillis, 9 januari 2018, A.R. nr. 17A2015; Vred. Sint-Gillis, 21 november 2017, A.R. nr. 17A1860; Vred. Sint-Gillis, 21 november 2017, A.R. nr. 17A1858; Vred. Sint-Gillis, 21 november 2017, A.R. nr. 17A1855; Vred. Sint-Gilles, 7 december 2017, A.R. nr. 17A1544; Vred. Sint-Gillis, 12 september 2017, A.R. nr. 17A1051; Vred. Sint-Gillis, 27 juni 2017, A.R. nr. 17A1021; Vred. Sint-Gillis, 14 maart 2017, A.R. nr. 17A328; Vred. Sint-Gillis, 14 februari 2017, A.R. nr. 17A169; Vred. Sint-Gillis, 21 februari 2017, A.R. nr. 17A151; Vred. Sint-Gillis, 5 september 2017, A.R. nr. 17A1140; Vred. Sint-Gillis, 19 januari 2016, A.R. nr. 15A2163.

3. VERHALEN OVER ILLEGALE UITZETTING

In het begin van deel VII argumenteerden we dat illegale uitzettingen een omvangrijk fenomeen zijn, ondanks dat het per definitie moeilijk in cijfers vast te leggen is. Net zoals legale uitzettingen zijn ook illegale uitzettingen gewelddadig, maar het verloop is wel heel anders. **Een illegale uitzetting komt gaat uit van het machtsvertoon van de eigenaar, of van de mensen die hij ervoor gestuurd heeft, meestal wanneer de huurder niet aanwezig is** (bijvoorbeeld bij afwezigheid overdag, ziekenhuisopname, hechtenis of een buitenlandse reis ...). **De kenmerken die gewoonlijk beschreven worden, zijn de volgende: een geforceerde deur, vervangen sloten, meubels en spullen die op straat gezet zijn, elders in de woning staan of soms gewoon zijn weggenomen.**

De huurder beleeft de uitzetting dan meestal omgekeerd. Hij zal noch over het risico, noch over de uitvoering van de uitzetting geïnformeerd zijn en heeft zeker de kans niet gehad hebben om zich erop voor te bereiden. Zoals een betrokkene uit de huisvestingshulp uitlegt: *“Ik heb twee keer het geval gehad van mensen die een mondelinge huurovereenkomst hadden gesloten ... Telkens met vrienden, en ze werden zomaar uit hun huis gezet. Van de ene op de andere dag was de sleutel veranderd, de spullen stonden in de gang. De huur werd nochtans betaald, maar er was geen factuur, ze konden niet bewijzen dat er een huurovereenkomst was en ze konden dus niets doen.”*

Ook tot deze categorie behoort het versturen van een illegaal bericht (Kader 18), bedreigingen en mishandeling door de eigenaar, die zo de huurder dwingt om te ontsnappen aan een kwaadwillige context.

We verzamelden **drie verhalen** van mensen die een **illegale uitzetting** meemaakten (Kader 18). **Het illegale aspect van de drie situaties is soms de uitvoering zelf, in die zin dat er wel een legale procedure werd opgestart maar niet tot op het einde werd uitgevoerd.** De verhalen illustreren allemaal hoe **de eigenaar zijn macht misbruikt evenals hoe ernstig de gevolgen, psychologisch en wat betreft het verlies van materiële spullen, voor de betrokkenen zijn.**

Kader 18: Drie verhalen van illegale uitzetting: Binta, Luc en Andrei

Binta

Het verhaal van Binta, op straat gezet met haar drie kinderen

“Ik liep rond om een plek te vinden waar ik mijn spullen kon zetten en had mijn zoon thuis gelaten. Die dag is [de eigenaar] langsgelopen, heeft hij de sleutel van mijn zoon afgepakt en heeft hem buitengezet (...) Hij heeft al mijn spullen buitengezet (...) met de verhuizers (...) Hij heeft hem naar buiten doen gaan en mijn zoon heeft me toen gebeld om te zeggen dat de eigenaar de sleutel was komen halen. Op dat moment had ik een centrum gevonden, ik wou mijn spullen ergens naartoe brengen. En dacht bij mezelf: ‘Ok, ik moet een deurwaarder vinden, wanneer die dan komt, kan de gemeente een oplossing vinden om mijn spullen terug te krijgen.’ De eigenaar had me gezegd: ‘Nee, dat gaat tijd kosten.’ De persoon die in het huis moest wonen, was naar boven gegaan, terwijl ik er nog was (...) Ik was daar met mijn spullen door elkaar (...) Ik heb niets gedaan, ik ben gewoon de kleren gaan halen die we nodig hadden. En toen ben ik naar het centrum gegaan, ik heb alles daar achtergelaten.”

Luc

Het verhaal van Luc en de eigenaar die zei dat hij er zelf wou wonen

“De deurwaarder is zelfs niet meegekomen, (de eigenaar) hij is helemaal alleen gekomen. Hij zegt mij: ‘Ik houd uw spullen twee dagen bij (...) in de kelder (...)’ die door iedereen gebruikt wordt, want ik heb geen eigen kelder (...) Ik was al een week hier bij Spullenhulp, dus twee weken later zullen we zeggen (...) En toen ik de eigenaar twee dagen later gebeld heb om mijn tv en kleren terug te krijgen, was alles al buiten (...) Enfin, in de kelder (...) ‘En ik gooi alles weg!’ Dus ik zeg: ‘Wacht, ik kom het halen.’ ‘Nee, het gaat weg, en er is niets meer in het appartement, u moet niet meer naar boven gaan (...) Uw tv zal voor het zolderkamertje staan’ (...) de rest was (...) in de vuilnisbak. En alle meubels van mijn appartement waren uit elkaar gehaald, allemaal in de inkomhal, voor de deur van het appartement, alles was al uit elkaar gehaald (...) Iemand heeft me in zijn auto meegenomen om de tv mee te nemen (...) Dat is alles wat overblijft, met die paar kleren die ik opzij had kunnen leggen.”

Andrei

Het verhaal van Andrei en de eigenaar zei dat hij renovatiewerken wou uitvoeren

Voor hem begint alles met een bericht van uitzetting, via aangetekende zending, maar de oorsprong en dus wettelijkheid ervan is niet te verifiëren. Zijn eigenaar wil werken in het appartement uitvoeren, en zo snel mogelijk. *“Ik geloof dat [de brief] van zijn advocaat of zoiets kwam (...) Dus op één februari moesten we eruit.”* Maar het verhaal stopt daar niet.

Want de eigenaar wil uiteindelijk die termijn niet afwachten en stelt aan Andrei voor om hem te "helpen" door ondertussen in het appartement eronder te gaan wonen, zodat hij zijn appartement (nog) sneller leegmaakt. "Daarna ging het van één februari naar één januari (...) de eigenaar zei me dat we op één januari moesten vertrekken (...) En toen op 20 december, 19 december, is hij langsgesproken en heeft hij gevraagd of we voor oudejaarsavond konden vertrekken (...) Dat ging voor mij niet, want al mijn vrienden waren weg (...) [De eigenaar], hij wou de werken beginnen en ja, er was een appartement beneden. Dus heeft hij voorgesteld om me te helpen alles naar beneden te verhuizen, en dat ik daar tot één februari zou blijven. Ik heb dat aanvaard omdat ik geen andere keuze had (...) Hij zei dat hij iets zou afspreken met de mensen die de verhuis doen. Maar die hadden die verhuis op zo'n manier gedaan dat ik achteraf niks meer vond (...) sommige dingen zijn verdwenen (...) Goede schoenen; de slechte schoenen hebben ze hier gelaten. Ik had nog vaste telefoons zonder draad (...) Die zijn ook verdwenen (...) De belangrijkste dingen heb ik nog. Maar er zijn meubels, stoelen (...) aangezien ik niet wist waar die te zetten, heb ik gezegd: 'Wel ja, gooi ze dan maar weg.'"

Voor de slachtoffers van een illegale uitzetting zijn er geen getuigen of hulp ter plaatse. In sommige gevallen kan dat geweld van de illegale uitzetting, die buiten elk wettelijk kader gebeurt, ook daarna de mensen nog benadelen. Bijvoorbeeld wanneer de eigenaar druk blijft uitoefenen, zoals bij geëiste huur, wanneer ze zich in een financieel afhankelijke situatie bevinden, van verboden handel, van mensenhandel ...

Een van de vormen van illegale uitzetting, waarbij de eigenaar niet aan te pas komt, is acuut echtelijk geweld, of geweld binnen het gezin. Een of meerdere gezinsleden kunnen door een ander lid aan de deur gezet worden, of sommige mensen vluchten om het verbale en/of fysieke geweld en/of dreigingen te ontkomen.

Het zijn voornamelijk vrouwen, met of zonder kinderen, die worden getroffen door deze vorm van illegale uitzetting, in confrontatie met hun man of partner. Opeenvolgende echtelijke conflicten en een gewelddadige context, zowel latent als expliciet, kunnen, op een min of meer voorspelbare manier, leiden tot een gedwongen vertrek uit de woning, buiten elk wettelijk kader om. Op straat gezet of vertrokken "om hun leven te redden": deze vrouwen met of zonder kinderen hebben niets meer. Soms heeft hun vertrek niet onmiddellijk tot gevolg dat ze geen onderdak meer hebben; er zijn meerdere tussentijdse stappen waar ze hun plan (kunnen) trekken (bij naasten) alvorens in een opvangcentrum terecht te komen. Dit komt ook voor bij mensen die legaal uit hun huis gezet zijn.

DEEL VIII

NA DE UITZETTING: ERVARINGEN EN GEVOLGEN

1. WAARNAARTOE NA EEN UITZETTING?

Alle verhalen over de periode na een uitzetting, ook die van professionals, getuigen van het bijzonder chaotische en pijnlijke karakter van deze traumatiserende levensperiode. Ze tonen ook dat er vele mogelijke, en soms ook zware, gevolgen voor de betrokkenen bestaan, zowel op middellange als lange termijn.

Een etmaal volstaat niet om uit die kritieke situatie te ontsnappen van geen woning meer te hebben. De schok van de uitzetting incasseren, zich aanpassen aan overgangssituaties en op straat of in een onderdakcentrum leven. **In de meeste gevallen zullen er meerdere weken of maanden voorbijgaan voordat uithuisgezette mensen weer een eigen woning vinden.** Die nieuwe woning is niet noodzakelijk beter of stabielere dan die van voor de uitzetting. De financiële, psychologische en materiële kosten van de uitzetting zullen een reeds zeer moeilijke situatie zo nog verergeren.

De gegevens in deel III illustreren **de moeilijkheden om een degelijke woning in het Brussels Gewest voor mensen met een laag inkomen te vinden. Hoge huurprijzen op de privémarkt en een gebrek aan sociale woningen zorgen er samen met een tekort aan inkomen vaak voor dat uithuisgezette mensen onmogelijk een nieuwe, waardige woning kunnen vinden.**

In die context, en wegens hun precaire situatie en de urgentie die uit het plotse verlies van hun woning voortvloeit, is het voor wie zich plots op straat bevindt niet makkelijk om goed te zien welke stappen eerst moeten worden ondernomen om onderdak te vinden. Veel vragen dringen zich tegelijkertijd op (noodopvang; financiële hulp; hulp bij herhuisvesting; domiciliëring; materiële goederen, ...). Ze hebben allemaal met elkaar te maken, maar toch vragen ze elke een specifiek antwoord. **De aangeboden zorg kan zelden rekening houden met die verbondenheid, aangezien bevoegdheden en rechten dikwijls door het systeem van elkaar gescheiden zijn. Dat vermindert de duidelijkheid van de te ondernemen stappen voor mensen zonder een woning en bemoeilijkt een concrete invulling ervan.** De bestaande hulpdiensten bieden een waaier aan bepaalde diensten aan en beogen soms een heel specifieke doelgroep (uitkeringsgerechtigden; vrouwen die het slachtoffer zijn van echtelijk geweld; buitenlanders; alleenstaande mannen, ...). **Daarbij komt, zoals we zullen zien, dat het aanbod op papier ver verwijderd is van de**

werkelijkheid. Een gebrek aan middelen, uitputting van de teams, overbelaste of slecht uitgeruste professionals, ... Er zijn vele redenen, maar ze zijn allemaal maatschappelijk onaanvaardbaar ten opzichte van de gevolgen die ze hebben voor mensen in een extreme noodsituatie.

De visie van professionals op de af te leggen weg na een uitzetting is dus slechts gedeeltelijk, aangezien ze enkel beschikken over informatie omtrent specifieke onderdelen van een dergelijk traject hebben. Zelden weten ze wat er met de mensen gebeurt nadat de aangeboden hulp (of de zorg) is stopgezet. Zelfs bij het OCMW, nochtans een uitzondering wat betreft transversale hulp (voor, tijdens en na de uitzetting), kennen de hulpverleners zelden het volledige traject van uithuisgezette mensen: *“Ze hebben een oplossing gevonden, met onze hulp of alleen dankzij hun netwerk. Dat gebeurt dikwijls. En dan horen we niets meer van hen. Ze komen zelfs niet meer langs om te zeggen: ‘Ik zou hulp nodig hebben om een woning te vinden.’ (...) Van sommigen weet ik niet waar ze zijn. Maar dan zeg ik tegen mezelf: ‘Ik ga toch niet naar iedereen bellen ...’, want er zijn veel mensen (...) ze hebben nog altijd mijn gegevens voor het geval dat (...)”* En zo **kunnen enkel verhalen van uithuisgezette mensen zelf ons een inkijk geven in de stappen van hun parcoursen na een uitzetting.**

Die verschillende breuken in de opvolging door hulpverleners dragen bij aan de onzichtbaarheid van uithuisgezette mensen. Die onzichtbaarheid dekt ingewikkelde maatschappelijke, administratieve, financiële, ... elementen van het uitzettingstraject gedurende de onbepaalde tijd tussen het verlies van de woning en de aankomst in een nieuwe, veilige en duurzame huisvestingssituatie.

1.1. HULP UIT HET INFORMELE NETWERK

Op korte termijn staat uitzetten gelijk aan op straat zetten. Geen woning meer, geen onderdak meer, voor zichzelf, het gezin en alle spullen. Wat te doen? Waarnaartoe? Waarmee beginnen? Die vragen zijn zelf al talrijk en dringend, maar daarbij komen ook een overweldigende en onontkoombare paniek, angst en schrik.

NABIJHEID, VERTROUWDHEID EN PLANTREKKERIJ

Voor veel mensen die uit huis gezet worden, is het informele netwerk duidelijk een van de eerste zaken die gemobiliseerd worden: familie, vrienden, leden

van hun “gemeenschap”... worden gecontacteerd. Zij worden gezien als de mensen die het meest waarschijnlijk hun deur zullen openen en onderdak bieden (zie het eerste deel van het verhaal van Luc, Kader 19), wat een eerste voorlopige oplossing is.

Als een dergelijk vertrouwelijk netwerk bestaat (familie, vrienden, burens...), kan het een geruststellend gevoel geven, hoewel ook dat gevoel onzeker is (want het is afhankelijk van de wil en beschikbaarheid van het netwerk, en is in het algemeen slechts tijdelijk). Dankzij zo'n netwerk kunnen sommige uithuisgezette of gedwongen vertrokken mensen vermijden terecht te komen op straat, of soms ook, in noodopvang, waar die laatste soms al a priori, of na een slechte ervaring, als onaangenaam wordt beschouwd. Een professional bekent: *“Ik schaam me als ik ze naar daar moet sturen... Het is afschuwelijk, onguur! De jungle! Ziektes, diefstal, gevechten... Een mengeling van totaal verschillende mensen. Iemand zoals jullie en ik naar daar sturen, dat's gewoon afschuwelijk. Na een nacht is hij daar weg, hij gaat daar naar buiten met luizen, met schurft.”* Die beschrijving klopt misschien niet voor alle noodopvangcentra, maar de omstandigheden zijn er toch extreem voor iemand die net de schok van een uitzetting heeft moeten ondergaan en er voor de eerste keer moet gaan slapen.

Kader 19: Het verhaal na de uitzetting van Luc, het belang van het netwerk

Luc

“Ik heb drie dagen bij een vriend geslapen, de dag daarna bij een andere, en dan ben ik dankzij een vriend die al [in een opvangcentrum] was, ook daar terechtgekomen. Samen met hem. Een nacht in een gezamenlijke kamer en de dag daarna had ik mijn eigen kamer (...), tv (...). Dat is alles wat overblijft, samen met de paar kleren die ik opzij had kunnen leggen. En nu ga ik naar de winkel hiertegenover, en er zijn twee of drie vriendinnen die me van tijd tot tijd iets geven dat hun man niet meer aandoet en dat ik kan gebruiken. [Hier] hebben we een bon van 300 euro, en dus gaan we van tijd tot tijd iets halen.”

Al vier maanden woont Luc, in de zestig, in dit opvangcentrum, waar je opgevangen wordt als je dagelijks vrijwilligerswerk doet: *“[Hier] vragen ze ons om te werken, elke week de verdieping. We moeten de gangen, de douches en de wc's doen (...) een keer per week, een keer de gangen, een keer de wc's en de douches, en een keer de woonruimtes. En ze vragen ons dan om tijdens de week een activiteit te doen. Ik moet dan zittend werken, momenteel, met mijn benen.”*

Wanneer Luc enkele weken later opnieuw gecontacteerd wordt om zijn traject verder op te volgen, lijkt het erop dat zijn situatie goed is opgelost. Hij heeft een gemeentewoning gekregen, een flat, met een voor hem redelijke huur, en op dat punt is zijn situatie stabiel. Maar ondertussen is hij wel zijn woning en het meeste van zijn spullen kwijtgeraakt.

De manier waarop sommige uithuisgezette mensen hun plan trekken, getuigt soms van sterke gewoontes om te functioneren in een vertrouwde kring, buiten het systeem om. Hulp vragen wordt niet of niet meteen, overwogen, en is soms niet mogelijk. Het gebrek aan kennis over zijn rechten en de beschikbare diensten zijn soms de eerste stap om geen hulp te vragen. Een andere reden is vrijwillig geen hulp aanvragen (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017), wat het geval is bij Andrei (Kader 20), die meerdere moeilijke ontwikkelingen meemaakt waarbij zijn rechten niet gerespecteerd worden en hij terecht hulp zou kunnen vragen. Maar Andrei overweegt nooit om die stappen te zetten. Het is moeilijk het gebrek aan informatie te meten wegens zijn eigen berusting tegenover de – waargenomen – werking van het systeem (complexiteit, onzekere uitkomst van de vraag enz.).

Kader 20: Het verhaal na de uitzetting van Andrei, of dat van systematische plantrekkerij

Andrei

Andrei is illegaal uit zijn appartement gezet, eerst met een “verhuis” tussen verdiepingen (zie Kader 18). Dat gebeurde met zijn toestemming, omdat Andrei niet wist dat de eigenaar de datum of de voorwaarden van de opzeg niet kan veranderen. Ondertussen is hij heel wat spullen kwijtgeraakt, omdat de eigenaar mensen had gestuurd die meenamen wat ze konden gebruiken. Maar Andrei vond dat niet erg genoeg om te protesteren. Als hij met het principe akkoord ging, kon hij dan klagen bij de eigenaar?

Zijn prioriteit is een nieuwe woning vinden om te vermijden dat hij weer aan de deur gezet wordt. 1 februari, de datum waarop hij het gebouw moet verlaten, komt dichterbij, en hij blijft weigeren van eigenaars krijgen wegens zijn werkloosheidsstatuut. Misschien heeft het feit dat hij uit Oost-Europa komt er ook iets mee te maken. Het begint dringend te worden en Andrei doet een beroep op zijn netwerk. Hij verhuist (voor de tweede keer) op het laatste moment en gaat bij een vriend wonen. Maar dat kan niet blijven duren: de nieuwe eigenaar weigert hem daar te domiciliëren.

Wanneer Andrei opnieuw gecontacteerd wordt om zijn traject op te volgen, is hij voor de derde keer verhuisd, naar een flat van 20 m², waar hij alleen woont. De flat bevindt zich op de tweede verdieping, zonder lift, wat moeilijk is voor hem. Andrei heeft immers een handicap bij het lopen: hij mankt. De huur is daarentegen wel redelijker: Andrei betaalt in totaal 450 euro per maand. Hij is er ook gedomicilieerd, hij blijft dus zijn werkloosheidsuitkering krijgen. *“Het gaat!”* zegt Andrei. Ja, maar voor hoe lang?

Niet alle uithuisgezette mensen hebben echter een informeel netwerk, en als het bestaat, hebben ze er soms in het verleden al vaak een beroep op gedaan. In ieder geval is het niet onfeilbaar en bovendien niet noodzakelijk mobiliseerbaar. Soms vragen mensen niets aan hun omgeving uit schaamte. Zo gebeurt het niet zelden dat sommigen, wanneer ze geen hulp meer (kunnen) vragen, een tijdje op straat of in een auto slapen, indien ze er een hebben (zoals bijvoorbeeld Jozef en zijn vrouw, terwijl hun kinderen bij de vroegere burens waren, Kader 22).

Het is in deze context dat verschillende private, liefdadige, religieuze of burgerinitiatieven de hulp voor mensen zonder woonst buiten het systeem aanvullen.

Die initiatieven zijn meestal opgezet voor mensen die geen recht hebben op formele hulp, namelijk vluchtelingen of mensen zonder papieren. In die zin **maken ze geen deel uit van het onthaal door openbare of gesubsidieerde diensten voor uithuisgezette mensen, maar zijn ze wel een onvermijdelijke actiehefboom in de problematiek van gebrek aan toegang tot een woning.** Een van de professionele betrokkenen geeft een lijst van de mogelijkheden van die initiatieven. *“We hebben een lijst met een hele reeks verenigingen en afhankelijk van de gemeente waarin de persoon is, sturen we die ergens naartoe (...) zo werkt het voor mensen die hier regulier verblijven. Anders kan het interessant zijn om te gaan horen bij de burgerlijke solidariteitsnetwerken die zijn ontstaan, (...) er is (...) een systeem van tijdelijk onderdak voor mensen zonder verblijfsvergunning, voor zover die persoon opgevolgd wordt door een maatschappelijke dienst die zegt dat er geen andere oplossing dan een burgerinitiatief is. (...) Soms krijgen we ook voorstellen van eigenaars die ons willen helpen, die voorstellen om woningen te verhuren of die een kamer in huis hebben. Dat gebeurt nu minder, maar was meer het geval in 2015. Het hele alternatieve netwerk, de initiatieven van burgers eigenlijk. En er zijn verenigingen in de sector die dergelijke projecten ontwikkeld hebben, (...) [met] een systeem van onthaalgezinnen, die één of twee mensen voor drie maanden in huis nemen, en dat is dan voor de mensen die uit gesloten centra komen ...”*

Het bestaan van die initiatieven getuigt van het feit dat enkele taken van de openbare sector door private actoren vervuld worden (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017). Die tijdelijke oplossingen, als gevolg van een noodsituatie, hebben een invloed op sociale en administratieve aangelegenheden en op de sociale rechten van uithuisgezette mensen en mensen die gedwongen zijn vertrokken. Maar ze hebben ook een invloed op de situatie van de onthaalgezinnen. Vaak denken mensen niet genoeg na, weten ze bijvoorbeeld niet dat ze in een officiële situatie van samenwonen terecht komen, of dat ze niet meer in aanmerking komen voor bepaalde uitkeringen (op basis van het totale huishoudeninkomen) (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

MENSEN DIE UIT EEN KRAAKPAND ZIJN GEZET

Wanneer mensen die uit een kraakpand worden gezet niet door de politie gearresteerd worden (in het geval van niet-gereguleerde personen), moeten ze meestal zo snel mogelijk een onbewoonde plek, woning of ruimte vinden, waar ze hun spullen en zichzelf onderdak kunnen geven, uit het zicht van de straat en van anderen. Mensen die uit een kraakpand worden gezet, moeten onvermijdelijk hun plan kunnen trekken. De wederzijdse hulp tussen uithuisgezette mensen draagt hiertoe ook een steentje bij – een gevolg van het collectieve karakter van de bezetting.

Het formele netwerk voor hulp wordt op dat moment, net zoals vóór de uitzetting, weinig of heel zelden gemobiliseerd en/of als mobiliseerbaar beschouwd.

Mensen zonder papieren moeten dikwijls in kraakpanden leven, worden herhaaldelijk uitgezet en hebben de facto maar heel weinig rechten op dat vlak gezien hun situatie.

De uitzonderlijke gevallen van mobilisatie van institutionele actoren hebben meestal betrekking op de strijd om de bewoning van leegstaande woningen en/of de verdediging van mensen in zeer moeilijke situaties. Het kan gaan om het zoeken naar medestanders bij de gemeente of een vereniging, om zich zo te verzekeren van hulp bij het intrekken in een woning of het verhuizen, zonder opnieuw en onmiddellijk een nieuw bevel om te vertrekken te krijgen. Er worden ook stappen gezet om het statuut van vluchtelingen of mensen zonder papieren binnen de groep te erkennen. En uiteindelijk wordt het absolute recht op een woning verdedigd door het boven de economische rechten van de eigenaar te plaatsen, die een (private of openbare) ruimte leeg laat staan. Die verschillende argumenten worden aangehaald door Amadou, die geen papieren heeft, al lang in kraakpanden woont en al meerdere uitzettingen heeft meegemaakt (zie ook zijn verhaal, Kader 13).

1.2. NOODOPVANG

EEN PLAATS IN DE NOODOPVANG VINDEN

Ook in deze fase is het heel belangrijk om goed geïnformeerd te (kunnen) worden over de officiële hulpmogelijkheden: uithuisgezette mensen kennen zelden hun rechten of de diensten die hun dringende hulp kunnen bieden. Soms hebben ze daarover informatie ontvangen van de deurwaarder en/of de politie die voor de uitzetting aanwezig was: *“Ga naar het OCMW, daar zullen ze je kunnen helpen!”* Maar wat moeten ze daarvan denken? De informatie komt van mensen die de uitzetting mogelijk gemaakt hebben. **Naar het OCMW gaan is, zelfs als de mensen de dienst al kennen, niet vanzelfsprekend.** Eerst moeten ze naar daar gaan, maar zich verplaatsen kan moeilijk zijn. En als de mensen dan naar het OCMW gaan, worden ze dan ontvangen, geholpen en wordt er voor hen gezorgd? Dat zijn legitieme vragen,

maar sommige mensen, die geen andere oplossing hebben, kunnen daar geen rekening mee houden. Mensen zonder alternatief moeten dus het risico lopen om een weigering voorgeschoteld te krijgen in een poging om niet op straat te moeten slapen (Kader 21).

Het OCMW heeft voornamelijk als doel om aan mensen die in de gemeente uit huis gezet zijn hulp verlenen bij de herhuisvesting. De keuze voor de invulling van die hulp is vrij voor elk OCMW van het Gewest en er is geen resultaatsverplichting. In de praktijk zien we dat wanneer mensen tijdens de openingsuren van de kantoren verschijnen, het OCMW hen meestal een lijst met adressen geeft van instellingen die zich specifiek met hulp bij herhuisvesting bezighouden. De medewerkers kunnen door de hoge werkdruk immers zelden een individuele opvolging aanbieden.

Kader 21: Het verhaal na de uitzetting van Maï, wanneer hulp niet volstaat

Maï

“... Ze [de politieagente] zei me: ‘Je gaat daar alleen naartoe. Maar als er deze nacht geen plaats is, dan kom je naar de politie om mij te zoeken. Ik geef je mijn badge zodat je kan slapen.’ Ze gaf haar

nummer en alles. Maar gelukkig heeft het OCMW het [een dienst voor noodopvang] gevonden.” Maï bleef daar twee dagen. “Mijn kinderen wilden niet eten, ze weenden de hele tijd (...) [uit] schrik, want daar zijn het allemaal verschillende mensen (...) Na twee dagen daar stuurde de maatschappelijk werker daar, een vriendelijke man, me naar hier [in een opvangcentrum] (...) In het begin had ik geen OCMW, had ik geen domicilie, geen kinderbijslag, niks ...”

Maï is door een maatschappelijk werkster geholpen om stappen te ondernemen bij het OCMW. Ze heeft een referentieadres en een uitkering gekregen. *“Ze heeft aan het OCMW gevraagd om een domicilie te geven (...) Het OCMW heeft me iets gegeven. Ze zeggen dat het OCMW niet wil helpen met de waarborg, alleen helpen om te eten, een inkomen (...) Maar ik ga rondkijken, elke dag zoek ik een appartement, elke dag vraag ik om een sociale woning, van de gemeente, alles, maar ze geven het niet.”*

Maï is al een jaar in een opvangcentrum en wordt ongeduldig. Sommige eigenaars zeggen haar dat ze niets aan haar willen verhuren vanwege de kinderen, het lawaai ... Ze heeft beslist om naar het Woningfonds te gaan om zo te proberen een appartement te kopen.

Haar aanvraag is aanvaard, ze heeft een verkoopcompromis bij de notaris getekend, maar door haar schulden is de situatie verkeerd uitgedraaid, en nu moet ze met verlies het bedrag van de ondertekening van de akte betalen, en misschien ook de kosten betalen om zich uit de koop terug te trekken.

Maï zit vast: verdergaan met de aankoop van een appartement boven haar middelen, en dus haar schulden nog vergroten (door nog meer leningen in haar informele netwerk aan te gaan), of het appartement verliezen en schulden die al bestaan (door procedures bij de arbeidsrechtbank en bij het vrederecht) nog verergeren omdat ze het verkoopcompromis zou verbreken (21 000 euro). Daarbij komt nog het verlies van al haar spullen, aangezien de gemeentelijke opslagplaats na zes maanden alles verkocht heeft, omdat ze het maandelijkse bedrag van 50 euro niet had betaald.

In dringende gevallen bieden verschillende centra een opvang aan mensen zonder onderdak. Het OCMW kan op dat moment uithuisgezette mensen naar die diensten doorverwijzen of proberen om onmiddellijk een plaats in de noodopvang voor hen te vinden. *“We krijgen dan een oproep: ‘Ja, er is een gezin dat op straat staat.’ We vangen dat gezin op, we proberen de eerste behoeften te vervullen en daarna werken we aan herhuisvesting.”* **Die directe hulp van het OCMW blijkt waardevol, aangezien toegang tot de (nood)opvang niet vanzelfsprekend is, zoals enkele mensen uit de sector zelf aangeven.** Naar waar moet je je wenden? Hoe ben je zeker van een plaats? Hoe kun je vermijden om je voor niets te verplaatsen?

Er is vooral sprake van een **tekort aan plaatsen** en een **slechte centralisatie van de informatie**, zoals een maatschappelijk werker zegt: *“Het zit de hele tijd vol, overal (...) er is nooit plaats ...”* Zie bijvoorbeeld het verhaal van het gezin **Zaadi** (Kader 14).

Sinds 2018 **zorgt het platform PILS⁹⁹ (van la Strada) ervoor dat het hele aanbod van noodopvang op het Brusselse grondgebied in kaart gebracht wordt** (en ook van de onthaalhuizen, cf. hierna), **met een geografische aanduiding, openingsuren en toelatingsvoorwaarden:** vormen van opvang of diensten en onthaalde doelgroepen¹⁰⁰.

In het kader van de recente hervorming van de hulp voor daklozen (**Ordonnantie van 14 juni 2018**) staat **Bruss’Help** (een nieuwe publiekrechtelijke vzw) voortaan in voor het beheer van het sociaal noodnummer, de coördinatie van de noodhulp en de doorverwijzing van personen zonder onderdak naar die noodhulp naargelang hun noden en van de beschikbare plaatsen (Artikel 63).

99 <http://lastradapils.brussels/portail/nl/>

100 Surviving Brussels is een ander platform, dat in maart 2019 gelanceerd werd, en dat informatie over verschillende mogelijke diensten voor daklozen en voor mensen in moeilijke situaties in het Brussels Gewest verstrekt. <https://survivinginbrussels.be/app/fr/>

DE ERVARING IN EEN NOODOPVANG

De ons bekende verhalen over de ervaringen in een noodopvang hebben het weinig over de stap om het opvang- en onderdakstelsel achter zich te laten. De getuigenissen gaan eerder over de ervaring om opvang in een noodopvangcentrum te vinden, wat tot dan toe onbekend terrein was.

Het blijkt een moeilijke en zelfs pijnlijke ervaring voor uithuisgezette mensen: angst, sterk onbehagen, slapeloosheid ... komen veel voor (Kader 21). Dat komt door verschillende factoren, in drie groepen in te delen: de ontvangen doelgroep, de opvangomstandigheden en de geestestoestand van de mensen wanneer ze binnenkomen. Ze zijn getekend door hun ervaring met en de gevolgen van de uitzetting.

Het ontvangen publiek is zeer heterogeen. De mogelijke sociale situaties zijn heel uiteenlopend, zowel wat betreft de kenmerken (sociaaleconomisch, cultureel, ...) als wat betreft de levensloop van de mensen. Sommigen hebben daarbij nog psychosociale problemen (problemen van agressiviteit, zelfs gewelddadig gedrag) of lijden aan geestelijke (depressie, paranoia, ...) of verslavingsproblemen. Anderen hebben ernstige hygiëneproblemen, wat meestal uit de voorgaande problemen voortkomt.

Wat betreft de opvangomstandigheden is het gevoel van heel kort op elkaar leven het meest veelzeggend. Het gaat duidelijk om de verplichting om met die heterogene groep samen te wonen, zoals we net vermeld hebben, op een plaats die voor noodtoestanden ontworpen is. Een centrum voor noodopvang is de facto niet ingericht om mensen er lang te laten verblijven, enkel het hoogstnodige is voorzien. Daarbij komt nog de onvermijdelijke noodzaak om dat samenleven te organiseren (wat betreft voeding, uren, ...), wat bijdraagt aan het onbehagen. Uiteindelijk volstaan de aanwezigheid en de waakzaamheid van hulpverleners niet om dat gevoel en die negatieve effecten voor sommige bewoners te vermijden.

Ten slotte komen de mensen die in een centrum voor noodopvang terecht komen net uit een bijzonder beproevende en zelfs traumatiserende situatie, die meestal voortkomt uit meer structurele moeilijkheden (zie delen V, VI en VII). Bovendien weten ze op dat moment nog niet wanneer en hoe hun situatie opgelost zal geraken. Ze verkeren in een totale onzekerheid en een positieve houding tegenover deze moeilijke situatie van noodopvang blijkt onmogelijk.

1.3. DE DAGEN OF MAANDEN ERNA IN EEN ONTHAALTEHUIS OF TRANSITWONING

Een deel van de huishoudens die uit huis gezet zijn en geen oplossing voor herhuisvesting hebben, zal een nacht tot meerdere weken in een noodopvangcentrum doorbrengen, naargelang het vrijkomen van plaatsen in een onthaalthehuis of transitwoning of het verkrijgen van een nieuwe woning in het private of openbare woningbestand. Veel mensen zullen na de noodopvang hun toevlucht moeten zoeken tot een onthaalthehuis of transitwoning om de straat te vermijden. Hun financiële situatie gekenmerkt door een grote precariteit of armoede en de woningcrisis laten hen geen andere keuze: *“Als de markt minder geblokkeerd zat, dan zouden de mensen misschien inderdaad minder lang in die overgang blijven zitten. Tien jaar geleden bleven de mensen maar enkele maanden, nu blijven ze nooit minder dan een jaar of anderhalf jaar.”* (zie deel I).

TOEGANGSPROBLEMATIEK

Transitwoningen

Er zijn niet genoeg transitwoningen om in de behoeften van het Brussels Gewest te voorzien (zie deel I, sectie 2.7). Maar *“Een transitwoning is een essentieel element om onbewoonbaarheid, huiselijk geweld of dakloosheid tegen te gaan”* (BBRoW, 2018e). Het is een oplossing op middellange termijn voor mensen die met een uitzetting of gedwongen vertrek uit hun woning te maken krijgen. **Een transitwoning kan de stap na een noodonderdak zijn, of de eerste stap in de opvang, als mensen er onmiddellijk een plaats vinden. Maar het kan ook een nieuw risico op een breuk vormen, als de persoon aan het einde van het huurcontract geen duurzame huisvestingsoplossing heeft gevonden. Een nieuwe verhuis of een nieuw gedwongen vertrek uit de woning zal dan nodig zijn.**

Het verhaal van *Jozef* (Kader 22) is een goed voorbeeld van de gevolgen wanneer iemand geen toegang tot een transitwoning heeft. Ondanks de verscheidene stappen om hulp te krijgen en het aanvankelijke bericht dat hij een transitwoning zou krijgen, wat uiteindelijk niet zo was, heeft hij uiteindelijk zelf oplossingen moeten zoeken om een ander onderkomen te vinden voor zijn gezin.

Wanneer iemand in die gevallen geen rechten heeft op toegang tot een kwaliteitsvolle en betaalbare woning of op tijdelijke oplossingen voor mensen zonder woning is dat **niet zozeer te wijten aan een gebrek aan informatie, maar eerder aan de reële beschikbaarheid van private, publieke en transitwoningen.** Ook deze opmerking van een betrokkene uit de huisvestingshulp getuigt daarvan: *“Het is niet zozeer de informatie, hoewel dat moet bestaan [slecht geïnformeerde mensen] en het zeker mogelijk is om op dat vlak dingen te verbeteren. Maar ook als de mensen geïnformeerd waren, zouden ze geen oplossing vinden.”*

Kader 22: Jozef geconfronteerd met een uitzetting bij zijn terugkeer van vakantie

Jozef

Jozef is zijn woning kwijtgeraakt na een uitzettingsprocedure die de eigenaar in gang had gezet om hem de indiening van een klacht bij de DGH betaald te zetten. Jozef geloofde nooit dat hij echt uit huis gezet zou worden (zie Kader 3).

Wanneer hij terugkomt van vakantie en zijn woning kwijt is, gaat hij naar het OCMW, waar men hem een plaats in een transitwoning voor hem en zijn gezin wordt beloofd. Maar uiteindelijk is er geen plaats. De woning die hem was beloofd, wordt bewoond door een ander gezin dat na achttien maanden opvang heeft geweigerd om te vertrekken. Er is een uitzettingsprocedure bezig. Ook zij zullen door het SVK uit hun huis gezet worden. Maar ondertussen ... krijgt Jozef een oplossing om met zijn gezin te blijven.

De vier kinderen worden ondergebracht bij hun vroegere bureaus. Jozef en zijn vrouw slapen in hun auto. Die situatie zal ongeveer drie maanden duren, totdat Jozef er bovenop is gekomen, een woning kan zoeken en een nieuw huurcontract kan afsluiten. Dat zal zeker niet gemakkelijk geweest zijn, omdat het gezin te maken had met financiële (omwille van zijn werkloosheidsstatuut) en ook raciale (omwille van zijn Noord-Afrikaanse afkomst) discriminatie.

Om die nieuwe woning te krijgen, heeft Jozef opnieuw bergen moeten verzetten: rekeninguitreksels met de betaling van de huur van de laatste twaalf maanden en loonfiches tonen. Hij heeft enkel zijn werkloosheidsuitkering en heeft dus op zijn netwerk moeten rekenen: een vriend heeft hem valse loonfiches gegeven.

Op financieel vlak heeft het gezin erbij verloren. Ze moesten een bestelwagen huren, om hun spullen, die de gemeente bewaarde, te verhuizen, en de opslagkosten betalen (€ 90). De nieuwe woning is veel duurder en waarschijnlijk te duur gezien het inkomen van het gezin. Van € 500, wat de rechter verminderde tot € 400, zijn ze naar € 850 gegaan, zonder de kosten voor verwarming, water en elektriciteit mee te rekenen (€ 400).

Opnieuw zijn er onbewoonbaarheidsproblemen. Het SVK heeft vastgesteld dat er een extreme vocht is en heeft de verhuurder op de hoogte gebracht ... Die lijkt doof te zijn voor het idee om werken uit te voeren. Het risico op uitzetting lijkt dus opnieuw mogelijk!

Een andere belangrijke factor verklaart waarom uitgezette mensen geen toegang hebben tot een transitwoning. Het gaat voornamelijk om opgelegde beperkingen voor opvang (uitsluiting). In sommige gemeenten is de toegang tot transitwoningen voorbehouden aan slachtoffers van een brand of aan mensen die uit huis gezet werden wegens administratieve redenen. Met andere woorden **weigeren sommige gemeenten om mensen die veroordeeld zijn wegens achterstallige**

huur op te vangen: *"Bij ons, in ieder geval (...) wie problemen heeft met achterstallige huur geraakt bij ons nooit binnen in een transitwoning."*

Onthaalhuizen

Zoals bij transitwoningen zijn er ook in de onthaalhuizen plaatsen te kort. Bovendien hebben uithuisgezette mensen er niet dezelfde kansen om er een plaats te vinden. Het aanbod van de diensten is gestructureerd per doelgroep (alleenstaande vrouwen, alleenstaande vrouwen met kinderen, koppels met of zonder kinderen, alleenstaande mannen); uithuisgezette mensen moeten zich dus bij het juiste adres aanmelden, dat afhankelijk is van hun gezinssituatie. De hervorming van de hulp aan daklozen en het ontstaan van Bruss'Help zouden het makkelijker moeten maken om toegang tot de juiste instellingen te krijgen, via de centralisatie van de aanvragen de dispatching naar de diensten.

Voor de betrokkenen die belast zijn met de hulp aan uithuisgezette mensen is het niet altijd vanzelfsprekend om gepaste hulp aan te bieden. Dat komt door het gebrek aan transparantie wat betreft het aanbod aan plaatsen. *"Voor de onthaalhuizen zijn we nooit op de hoogte: we hebben geen screening van de beschikbaarheid daar. En we zeggen dat nu al jaren maar dat is zo voor veel problemen, niet alleen voor uitzettingen. Bij echtscheidingen, bij brand, bij veel sociale breuken hebben we geen screening. Wat is vandaag het telefoonnummer om een plaats te reserveren?"* zegt een actor uit de huisvestingshulp. **De nieuwe ordonnantie van 25 mei 2018, die de hulp voor daklozen reorganiseert, zou die moeilijkheid moeten verhelpen door de centrale dispatching binnen Bruss'Help op poten te zetten.**

Ook mensen zonder verblijfsvergunning krijgen te maken met een uitsluiting uit onthaalhuizen. Zoals een maatschappelijk werker getuigt: *"... de meesten zijn buitenlanders die of met een kaart geregulariseerd zijn, of zich in het regularisatieproces bevinden, of hun kaart kwijt zijn. En zij bevinden zich in nog grotere moeilijkheden ten aanzien van de onthaalhuizen omdat die hen niet aanvaarden als ze niet geregulariseerd zijn."*

ERVARINGEN MET TIJDELIJKE HUISVESTING

Vier soorten moeilijkheden in die types van tijdelijke huisvesting kenmerken die ervaring voor uithuisgezette mensen: de kosten die van de bewoners tijdens hun verblijf gevraagd worden, het huishoudelijk reglement, de begeleiding van de mensen om hun leven opnieuw vorm te geven en ten slotte hun vertrek (zie hierna hoofdstuk 2).

De financiële dimensie van de tijdelijke huisvesting

Meerdere professionals uit de sector van opvang na uitzetting wijzen op het financiële aspect van de huisvesting. Er wordt rekening gehouden met het inkomen van de bewoner, maar het onderdak is niet altijd gratis (enkel noodopvang is gratis), wat een probleem kan zijn voor mensen in financieel moeilijke omstandigheden.

Meerdere actoren getuigen daarnaast over de verwarring of zelfs het onbegrip van enkele bewoners over de bedragen voor de tijdelijke huisvesting die hun worden gevraagd. De voorwaarden en gebruiken rond de kosten van het onderdak verschillen van het ene onthaaltehuis tot het andere¹⁰¹. Sommige mensen klagen erover dat ze nooit zijn geïnformeerd over het feit dat de opvang betalend zou zijn, en dat het, in sommige gevallen, een grote hap uit hun uitkeringen of inkomen zou zijn. De verscherpte aandacht van de professionals om de mensen over dat punt in te lichten, wordt benadrukt. *“Het is waar dat het uiteindelijke bedrag heel veel lijkt voor sommige mensen. Maar wanneer we hen uitleggen dat het voor zowel onderdak, eten, voor alles is (...) Natuurlijk verwachten mensen dat het gratis is, omdat het geen echt huis is, het is niet bij hen thuis (...) Dat is inderdaad niet het geval, en voor sommigen lijkt twee derde van hun inkomen veel. Wanneer het totaal wordt berekend van wat als hulp wordt aangeboden, dan is het nog mogelijk om een beetje geld opzij te houden voor een huurwaarborg.”* De informatie over de kosten van de opvang wordt duidelijk niet altijd op het juiste moment gegeven, of niet goed begrepen door de mensen die in een onthaaltehuis onderdak krijgen. Die inspanning om de mensen goed te informeren, zodat ze alles goed begrijpen, is nochtans cruciaal.

Het leven in een onthaaltehuis

Uit huis gezet worden en in een collectieve opvang moeten leven, vraagt een aanpassing van de betrokkenen of van het betrokken gezin. Als collectieve woonplaats werken onthaalthuizen met een huishoudelijk reglement (HR)

¹⁰¹ Voor de vijftien opvanghuizen die de Franse Gemeenschapscommissie financiert, is het maximumbedrag voor onderdak vastgelegd op 24,49 euro per dag per persoon, en mag het niet hoger zijn dan twee derde van het inkomen van de bewoners (Besluit van 20 juli 2000). Voor de zes opvanghuizen die de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie financiert, is er geen regelgeving in dat opzicht. Artikel 63 van het besluit van het Verenigd College van 9 december 2004 verduidelijkt enkel dat ze “gemachtigd [zijn] om aan de gebruikers een financiële bijdrage te vragen in de kosten voor de huisvesting en voor het onderhoud, rekening houdende met de middelen waarover deze beschikken” en dat het “huishoudelijk reglement verplicht een vermelding met betrekking tot de aangeboden diensten [bevat]. In voorkomend geval vermeldt het de redenen waarom een volledige of gedeeltelijke vrijstelling van deze financiële bijdrage kan toegekend worden.” In het kader van de recente hervorming rond dakloosheid is gepland om deze financiële bijdrage te omkaderen, maar er moet nog overleg gepleegd worden met de sector en met de OCMW's.

dat alle bewoners moeten naleven. **Het HR maakt het leven in groep mogelijk, maar verplicht iedereen tot meer dan in een individuele woning:** maaltijden, uren, sociaal leven worden vastgesteld en in overeenstemming geregeld. **Een gevoel van beperking van de vrijheid bij de bewoners kan zo ontstaan, in kleine of grote mate, wat soms hun verblijf lastig maakt.** Niet alle gebruiken en levensgewoontes kunnen bij dat samenwonen blijven bestaan, en sommige bewoners zullen ermee moeten leven het “zonder” iets te stellen (bv. voedingsgewoontes of religieuze gewoontes). Daarnaast zullen ze ook “met” de andere bewoners moeten kunnen omgaan, ook als die onaangenaam zouden zijn, of moeilijk om mee te leven. Onder de bewoners zijn er soms mensen die psychosociale problemen of andere ernstige problemen hebben. Sommige opvangplaatsen eisen dat de bewoners een tijd vrijwilligerswerk doen of leggen een reeks voorwaarden op die over het algemeen onmogelijk haalbaar lijken voor iemand die net het trauma van een uitzetting heeft meegemaakt.

In elke collectieve structuur kunnen soms spanningen ontstaan, tussen bewoners onderling of tussen bewoners en hulpverleners. **Dit is niet te verwaarlozen, omdat ze de integratie van die mensen in die opvangplaatsen kunnen afremmen of zelfs verhinderen.** Een maatschappelijk werker getuigt: *“Wat er gebeurt, is dat sommigen weigeren om ernaartoe te gaan (...) Maar er zijn veel excuses om niet naar een opvangcentrum te gaan. Sommigen beweren dat ze pleinvrees hebben, dat ze een bepaalde religie hebben en dit of dat niet eten (...) Dan zeggen we hen: ‘Ofwel ga je naar familie, ofwel sta je op straat.’”*

In sommige gevallen leiden de mislukte aanpassingen ter plaatse tot een vertrek of uitzetting van bewoners uit de opvangplaats. Dergelijke onvrijwillige vertrekken uit onthaalthuizen zijn in die zin frequent (zie hierna “het einde van het onderdak”).

Begeleiding van de bewoners

De mensen die worden opvangen, hebben extreme moeilijkheden op economisch, socioprofessioneel of psychosociaal vlak, en kunnen er daardoor zelden bovenop komen zonder hulp, die wordt aangeboden na de tijdelijke huisvesting. Daaronder wordt het volgende verstaan: **psychosociale, socioprofessionele begeleiding en begeleiding bij herhuisvesting. 15 van de 23 Brusselse onthaalthuizen stellen dergelijke hulp aan te bieden na de tijdelijke huisvesting (AMA, 2016). Dat geeft geen garantie, maar het blijkt wel een conditio sine qua non te zijn om een nieuw leven op te bouwen** (zie wat dat betreft de bijdrage van la Strada in de Gekruiste Blikken, gewijd aan Housing First).

Onder de mensen die een uitzetting meemaakten, hebben sommigen, die nog kwetsbaarder zijn, ook structurele moeilijkheden (zie deel VII), die hen nog meer verhinderen om toegang te hebben tot sociale re-integratie, tenzij ze consequent en lang begeleid worden.

Wanneer die begeleiding beschikbaar is, moet de inhoud ervan idealiter aangepast worden aan de noden elke opgevangen bewoner. Enkele van de terugkomende aspecten zijn volgens de professionals de relatie huurder-eigenaar, budgetbeheer en beroeps(her)inschakeling.

Die begeleiding van bewoners is niet in alle opvangcentra of bijkomende hulpdiensten beschikbaar. Sommige actoren stellen zelfs de kwaliteit ervan soms in vraag. Gebrek of een slechte begeleiding en een terugval worden met elkaar in verband gebracht, zoals door deze hulpverlener van het OCMW stelt: *“De mensen echt begeleiden... Sommige onthaalhuizen doen dat nu na onderdak te hebben gegeven en dat vind ik echt heel goed (...) want het choqueert me dat sommigen die in een onthaalhuis geweest zijn, terugkomen: ‘Zo, mijn tijd is om.’ En ik zeg: ‘Hoe bedoel je, je tijd is om?’ (...) Er is een duur, maar normaal is er een re-integratieproject (...), bij sommigen niet. ‘Ah nee, ze hebben mij niet geholpen.’ Er zijn mensen die daar zeven maanden gebleven zijn en iemand is zo teruggekomen: ‘Awel, ik leef nu opnieuw op straat.’ Ik zeg daarop: ‘Maar hoe komt dat, wat heb je in die zeven maanden gedaan?’ ‘Ah, ik ging daar slapen maar er was geen project of zo.’”*

De uithuisgezette mensen die we hebben gesproken, getuigen over contrasterende situaties: sommigen zijn echt geholpen, anderen moesten alleen hun plan trekken. Soms kwam de begeleiding van het centrum, soms kwam die van buiten de opvangplaats, soms in samenwerking met het OCMW. We merken in dat verband op dat uithuisgezette mensen eerder de hulpverleners vermelden dan de diensten waar ze naartoe zijn gegaan. Daardoor konden we niet altijd duidelijk, aan de hand van de genoemde interveniënten, weten welke diensten die persoon al dan niet geholpen hadden.

Onder de **effectieve hulp** vinden we: psychosociale begeleiding, vooral voor iemand zoals **Frank** die aan een geestelijke gezondheidsprobleem lijdt (Kader 9); hulp bij herhuisvesting, via een woning van de gemeente (zie het tweede deel van het verhaal van **Luc**, Kader 19); een project voor beroeps(her)inschakeling via opleiding, zoals voor **Binta** (Kader 23), en een financiële hulp, via uitkeringen, zoals voor **Maï** (Kader 21).

HET EINDE VAN DE OPVANG

Naar een onthaalhuis of transitwoning gaan, is per definitie tijdelijk. In het algemeen gaat het om zes maanden tot een jaar in onthaalhuizen (soms meer) en maximaal achttien maanden in een transitwoning. Van de bewoners wordt verwacht dat ze tegen dan een oplossing voor herhuisvesting hebben gevonden en de opvangdienst verlaten. Echter zijn er ook **gevallen van uitzettingen uit een onthaalhuis of transitwoning omdat de maximale opvangtermijn overschreden was.** Maar voor zover we weten, kunnen we uit de gegevens niet afleiden hoeveel mensen in een transitwoning in het Brussels Gewest uit huis gezet zijn. Een medewerker van

hulp bij huisvesting: *“Het gaat meestal om privéwoningen, maar in transitwoningen kan dat ook voorkomen, het einde van de overeenkomst en zo. En wanneer die verlopen is, zetten ze mensen buiten (...) dat roept toch vragen op (...) Een gezin dat aan de deur gezet werd (...) [omdat] de woning werd gesloopt. En het gezin is dus in een transitwoning terechtgekomen en aan het einde van de overeenkomst hadden ze niets gevonden, dus zijn ze aan de deur gezet. En dan zijn ze bij ons aangekomen.”*

Wat betreft de onthaalhuizen hebben we gegevens gekregen voor de zestien plaatsen erkend door de COCOF in het Brussels Gewest via het AMA (Fédération des Maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abris [Federatie van Onthaalhuizen en hulpdiensten voor daklozen]).

Ter illustratie: het blijkt dat in 2017, onder de redenen voor vertrek, maar liefst 16 % (323 van 2004 verblijven) niet vrijwillig was (wegsturingen)¹⁰². Die wegsturingen waren te wijten aan gedragsproblemen, niet-gerespecteerde regels¹⁰³ ... Er is immers *“geen huurcontract [in onthaalhuizen]. Het is een huishoudelijk reglement dat effectief wordt toegepast en vanaf het moment dat er gevaar veroorzaakt wordt, of bij consumptie van drugs, alcohol, kan het team (dat minstens één keer per week samenkomt) beslissen om te zeggen dat iemand het gebouw moet verlaten.”* Het gaat dus niet om mensen die “gewoon” aan het einde van hun verblijf zijn gekomen. Soms zijn aan de mensen die uit een onthaalhuis of noodopvangcentrum (of andere instellingen) weggestuurd zijn, wel voorstellen gedaan, ook al gaan ze daar niet allemaal op in. Een hulpverlener vertelt: *“Naar mijn ervaring is dat een uitzetting, maar het is altijd een wegsturing naar een andere dienst van het netwerk. Er is namelijk wel heel wat genetwerk in Brussel. Spijtig genoeg komen mensen op straat terecht omdat ze de voorstellen niet aanvaardden.”* De gevallen van een **“vrijwillig vertrek voorbereid met het onthaalhuis”** (vooropgestelde verblijfsduur) maakten in 2017 36 % van de vertrekken uit instellingen van de COCOF uit. Ten slotte was 23 % een **“vrijwillig vertrek zonder voorbereiding met het onthaalhuis”**.

En daarna? De actoren worden zelden op de hoogte gehouden van wat er gebeurt met de mensen die de opvangplaats (noodopvang of transitwoning) verlaten, al dan niet vrijwillig en/of anticiperend. Die opvolging kunnen het OCMW of de betrokkenen van hulp bij herhuisvesting momenteel niet bieden. Professionals in de noodopvang en in transitwoningen zouden wel willen dat die er was: *“Ik droom van een opvolging na de opvang. Als maatschappelijk werkers willen we weten wat het resultaat voor die mensen is ...”*

¹⁰² Bron: AMA – Fédération des maisons d'accueil et des services d'aides aux sans-abri.

¹⁰³ Uitzettingen uit een onthaalhuis gaan in principe steeds gepaard met een aanbeveling voor een andere instelling.

De kwantitatieve gegevens die we van het AMA hebben gekregen, lijken aan te geven dat, wat betreft de mensen die een tijd hebben verbleven in een van de zestien instellingen erkend door de COCOF, 26 % in een woning van de privémarkt terecht kwam, 8 % naar een ander onthaaltehuis werd doorverwezen, 8 % onzeker onderdak bij vrienden/familie had gevonden, 7 % in een woning die door de SVK's beheerd werd, 4 % in een sociale woning en 20 % zich in verschillende situaties bevond (op straat, in de noodopvang, een medische instelling, de gevangenis ...). Van de overige 27 % was de situatie niet bekend.

37 % van de mensen die in een onthaaltehuis hadden gezeten, kwamen in een woningsituatie terecht die a priori stabiel was (private en openbare huurmarkt, sociale woning of SVK); alle anderen hebben een onzekere en/of onbekende weg afgelegd.

Aangezien het om mensen ging die weggestuurd waren uit de centra, en die zeker niet onmiddellijk klaar waren om een klassieke woning te vinden, zouden volgens een hulpverlener uit een onthaaltehuis oplossingen aan hen aangeboden zijn, ook al gaan ze daar niet allemaal op in: *“Naar mijn ervaring is dat een uitzetting, maar het is altijd een wegsturing naar een andere dienst van het netwerk. Er is wel heel wat genetwerk in Brussel. Spijtig genoeg komen mensen op straat terecht omdat ze de voorstellen niet aanvaarden.”*

In het algemeen hebben uithuisgezette mensen beperkte vooruitzichten op herhuisvesting wegens de huurprijzen, hun sociale en administratieve situatie en hun inkomen. Een actor zegt dat, zelfs voor de minderheid die een nieuwe woning vindt die a priori stabiel is (huurcontract op de private of openbare markt of SVK), hun situatie instabiel en onzeker blijft: *“Het is echt een minderheid van de huurders die een woning vindt die aangepast is aan hun inkomen. Bij ons, in ieder geval, in onze residenties, vinden de mensen die vertrekken huurprijzen van 500 tot 600 euro en dan hebben ze nog maar 200 euro om van te leven. Ze tekenen toch, omdat ze het niet meer aankunnen om in een onthaaltehuis te wonen, en als dat niet werkt, zullen ze terugkomen. Het gebeurt onvermijdelijk zo, en we hebben er maar weinig invloed op.”*

2. **DUURZAME HERHUISVESTING NA EEN UITZETTING**

2.1. **BEGELEIDING EN HULP BIJ HERHUISVESTING VAN UITHUISGEZETTE MENSEN**

Hulp bij herhuisvesting is cruciaal voor uithuisgezette mensen. Ze worden immers geconfronteerd met meerdere moeilijkheden: een laag inkomen, dat het deel van de woningmarkt waar ze toegang tot hebben, verkleint, en een relatief grote blootstelling aan discriminaties op de private huurwoningmarkt (meer dan 90 % van het woningbestand in Brussel, zie deel I), omdat ze in het algemeen meerdere kenmerken vertonen waarop gediscrimineerd wordt. Het niveau en oorsprong van hun inkomen (vooral van toepassing op uitkeringsgerechtigden), culturele en etnische oorsprong (vooral van toepassing op mensen van buiten de EU-28) en gezinssamenstelling (vooral van toepassing op eenoudergezinnen, grote gezinnen en gezinnen met kleine kinderen) zijn de meest vermelde discriminatiefactoren (zie deel III). We merkten dit ook op tijdens de interviews met professionals en met de mensen die met een (risico op) uitzetting geconfronteerd zijn geweest, waar deze discriminaties werden aangehaald. *“Een eigenaar zal makkelijker iemand nemen die een inkomen uit werk heeft, die loonfiches kan laten zien, terwijl ... wel ja, mensen die een vervangingsinkomen van het OCMW krijgen, die werkloos zijn, steeds meer gestigmatiseerd worden.”*

Bij die twee soorten structurele verschillen komen nog, zoals professionals in de opvang na uitzetting benadrukken, de kwetsbare profielen die mensen die uit hun woning zijn gezet meestal hebben: *“Wij zien bijvoorbeeld vaak mensen die na een uitzetting geen woning hebben en dan in een transitwoning terechtkomen, er is altijd een eerste overeenkomst van zes maanden, die eenmaal hernieuwbaar is. Het gebeurt zelden dat in die eerste zes maanden iemand al iets vindt, er is tijd nodig om te bekomen van de schok, en de ouders moeten proberen hun kinderen opnieuw te beschermen. 't Is altijd heel moeilijk en een woning zoeken vraagt dan ook nog eens heel veel tijd, bovenop de tijd om de transitwoning in te richten, in een ritme te komen en soms te leren hoe je een woning zoekt, omdat ze dat nooit geleerd hebben.”* Dat allemaal pleit voor een begeleiding met een realistische duur, dus op langere termijn, totdat er een woning gevonden is.

De hulpdiensten kunnen de huurmarkt niet veranderen of de structurele discriminaties tegenover een bepaalde bevolkingsgroep laten verdwijnen. Ze kunnen wel bemiddelaar, getuige of “advocaat” van de persoon tegenover de eigenaars zijn. Zo kunnen ze de dialoog tussen de partijen vergemakkelijken, bijvoorbeeld wanneer iemand niet genoeg Frans of Nederlands spreekt. Of, zoals enkele OCMW's doen, als borg voor de kandidaten fungeren door het bedrag van de waarborg te betalen of

door de huur te garanderen wanneer de persoon in een collectieve schuldenregeling zit.

Maar er zijn veel verplichtingen en daardoor kunnen de verschillende begeleidingsstructuren niet in alle noden voorzien. Uiteindelijk wordt voornamelijk van het OCMW (overweldigd door aanvragen, soms zonder huisvestingsdienst ...) of van gespecialiseerde diensten (SVK, VIH ...) verwacht dat ze helpen bij herhuisvesting. De hulp is dikwijls niet meer dan een lijst adressen of een doorverwijzing naar bepaalde procedures (formele inschrijving op wachtlijsten voor een sociale woning en herinschrijving; inschrijving op wachtlijsten van meerdere SVK's ...) **of plaatsen om een woning te zoeken** (waar computers en een telefoon beschikbaar zijn om zoekertjes op Immoweb te raadplegen ...). Sommige OCMW's die te veel werk hebben, bieden enkel een administratieve heroriëntatie aan, maar "Er zijn heel veel mensen die geen Frans kunnen spreken of lezen en niet willen dat we hen gewoon helpen om op internet een woning te zoeken of tonen hoe je dat doet. Ze hebben er geen tijd voor of ze hebben diensten voor huisvesting, maar dat is gewoon een basisinformatiedienst. Dus: 'Ga je inschrijven! We geven je een lijst van de SVK's, we geven je een lijst van waar je je kan gaan inschrijven voor een sociale woning.' Er is eigenlijk geen echte opvolging."

Om die grote obstakels in het zoeken naar een nieuwe woning tegen te gaan, is er in een specifiek OCMW een coachingdienst ontwikkeld: "Sommige mensen kunnen geen computer gebruiken of krijgen een zenuwinzinking en kunnen geen woning zoeken, er zijn twee mensen die hen dan helpen om een woning te vinden. Ze ondersteunen hen echt bij die zoektocht." Het lijkt erop dat dit een alleenstaande praktijk is onder de negentien Brusselse OCMW's.

De vraag voor begeleiding gaat dikwijls in tegen de grote werkdruk in een OCMW, waardoor persoonlijke hulp en langdurige opvolging onmogelijk zijn. Ook zijn er zowel van de kant van de OCMW's als van de kant van hulpdiensten beperkingen in de mogelijkheden voor begeleiding, onder andere vanwege hun actiegebied: gesubsidieerde opdrachten, types gezochte woningen (private of openbare markt), betrokken zone (beperkt netwerk of geografisch gebied) of ook door de begeleide doelgroepen (zonder papieren, zonder vaste woonplaats ...).

Voor OCMW's is een van de grootste moeilijkheden bij de opvolging van mensen op langere termijn vooral het geografische aspect, namelijk de gemeentelijke problematiek. Zoals een betrokkene uitlegt: "Vaak, wanneer mensen de gemeente verlaten, worden ze door een andere dienst opgevolgd en dan verliezen we elk spoor... (...) als ze in de gemeente blijven, wat zelden gebeurt, als we op tijd zijn kunnen beginnen en als we een woning op de private markt hebben gevonden (via een SVK of een sociale woning of maakt niet uit wat, maar een woning die geen transitwoning of een tijdelijke woning is), dan proberen we dikwijls om er toch gedurende een bepaalde tijd er zeker van te zijn dat dat zal blijven duren. Als het daarentegen een onthaalhuis of

een transitwoning is, dan blijft het OCMW bevoegd en dan blijven we een woning zoeken voor een oplossing op lange termijn ..."

Gespecialiseerde hulpdiensten organiseren hun aanbod in meerdere stappen en meestal als volgt: "We zoeken een woning met hen. We proberen een onthaalhuis te vinden, indien mogelijk, een noodopvang of een transitwoning. En dan, beetje bij beetje, schrijven we hen in bij alle sociale verhuurkantoren in Brussel, bij het Woningfonds (...) Dan volgen we ze echt elk jaar op zodat hun dossier goed ingevuld wordt en op tijd opgestuurd wordt, want je wordt makkelijk van de lijst gehaald. Vervolgens zoeken we een woning, uiteindelijk laten we hun weten dat het kan voor een bepaalde tijd, voor drie jaar bij een SVK of vijf jaar; voor een sociale woning is dat veel langer, ze gaan veel meer betalen op de private markt maar als ze zich echt informeren bij een sociaal verhuurkantoor en bij sociale huisvesting, dan gaan ze lang kunnen wonen in een woning die toch minder kost¹⁰⁴. (...) dat is het sterkste argument, dat ze in elk geval een bepaald bedrag gaan moeten betalen om een woning te vinden: we zijn in Brussel, er is een woningcrisis (...) het is heel moeilijk om op noodsituaties te reageren. We proberen altijd om alles op een zo lang mogelijke termijn te bekijken." **Mensen die effectief een dergelijke begeleiding op lange termijn krijgen, hebben veel meer kans om een woning te vinden**, rekening houdend met hun situatie in combinatie met de private en openbare huurmarkt, die de mogelijkheden vermindert.

Daarnaast **bestaan er partnerschappen binnen gemeenten en over gemeentegrenzen heen tussen OCMW's en andere diensten:** "We proberen (...) om overeenkomsten met onthaalhuizen te sluiten voor een specifieke begeleiding, ofwel tussen OCMW en partnerverenigingen, voor een specifieke begeleiding (...) [voor een] nieuwe herhuisvesting met een betere verdeling [tussen de actoren]."

Een voorbeeld van hulp van het OCMW dat echt tot een herhuisvestingsoplossing heeft geleid, vinden we bij Catherine. Zij werd geconfronteerd met een gedwongen vertrek, na de weigering van de eigenares om haar samenwonings situatie te erkennen, wat de eigenares niet toegestaan had. Ondanks een zoektocht van meerdere maanden (ze had van de eigenares tijd gekregen om een oplossing te vinden) kon de zwangere Catherine geen nieuwe woning vinden. Omdat ze geen oplossing had, ging ze naar het OCMW, op aanraden van de eigenares. Daar werd ze doorverwezen naar een noodopvang (voor tien dagen), waarna ze in een onthaalhuis voor vrouwen terecht kwam (voor een maand). Vervolgens kreeg ze een plaats in een transitwoning (voor zes maanden). Onlangs, na die vele ontwikkelingen, heeft Catherine te horen gekregen dat ze een plaats in een woning van het SVK kan krijgen. Ze krijgt uitkeringen van het OCMW, en haar situatie is na een bewogen parcours eindelijk verbeterd.

¹⁰⁴ Die mensen zullen ook huisvestingshulp kunnen krijgen, waaronder een verhuistoelage en een huurtoelage (zie deel III, sectie 1.5).

Maar onafhankelijk van de voorgestelde vorm van begeleiding bij de zoektocht naar een woning **kan de Brusselse huurcontext uithuisgezette mensen en betrokken actoren heel moedeloos maken wat betreft de echte mogelijkheden om een woning te vinden**, zoals een hulpverlener benadrukt: *“We kunnen ze wel informeren ... Ze zijn toch ontgoocheld en zeggen: ‘Het is niet dringend. We moeten verhuizen omdat het te duur is, er is niks. We moeten weg omdat het huurcontract eindigt, er is niks.’ Dus het is de ene ontgoocheling na de andere hier in Brussel.”*

Via bijkomende financiële hulp kan herhuisvestings-hulp ook vormen aannemen die verder gaan dan louter de zoektocht naar mogelijke woningen. Wat dat betreft *“is er een hele begeleiding voorzien. We proberen om hun een nieuwe woning te geven ... en vooral om goede woningen te vinden. We proberen te zien of ze alle rechten hebben, of ze een herhuisvestingstoelage kunnen krijgen, dat motiveert mensen, weten dat ze hulp kunnen krijgen.”*

Maar de hulpmaatregelen en herhuisvestingstoelagen worden niet altijd voorgesteld, want eigenlijk zijn er te weinig beschikbaar. De actoren op het terrein benadrukken sterk dat deze, door de heel lange toekenningsduur, in tijdsopzicht echte valkuilen zijn in de toegang tot (daarbij inbegrepen de criteria en procedures om die te krijgen) **of het verkrijgen van een woning, omdat de mensen die ze aanvragen, erop rekenen wanneer ze hun budget voor een woning opmaken:** *“Soms duurt het ook zo lang om een positief antwoord te krijgen dat we zeggen: ‘hoe dan ook kun je daar niet op rekenen!’ Je kan er geen rekening mee houden wanneer je een woning aanvaardt met een dergelijke huur en de gedachte: ‘Wel, dat gaat een beetje krap zijn met ons inkomen, maar we gaan die uitkering krijgen dus dan is het ok.’ Nee, nee!”*¹⁰⁵

Die begeleiding om hulp te krijgen blijkt uiterst belangrijk. **Actoren op het terrein getuigen over situaties waarin mensen geen toegang hebben tot hun rechten, hoofdzakelijk omdat de toekenningscriteria te strik geïnterpreteerd worden gezien de realiteit op de Brusselse huurwoningmarkt. Aanvragen betreffende huurprijzen die te hoog worden geacht, worden geweigerd, net zoals die voor woningen van slechte kwaliteit of die te klein worden beschouwd in verhouding tot de grootte van het gezin:** *“Mensen met een vervangingsinkomen moeten steeds meer beknibbelen op hun eigen mogelijkheden, om te eten en een waardig leven te kunnen leiden, want de huurprijzen waarvoor eigenaars toestaan dat ze in het appartement verblijven, zijn huurprijzen die min of meer tussen de helft en twee derde van hun inkomens uitkomen. Het gevolg? Ze hebben geen recht op financiële hulp, omdat financiële hulp een grens voor de*

huurprijzen [oplegt].” Die grens is te irrealistisch en te laag in verhouding met het aanbod op de Brusselse markt.

Een andere problematiek voor de uithuisgezette mensen die een nieuw onderkomen zoeken, is de mogelijkheid om de waarborg te betalen. De hulp die het OCMW voorstelt, is niet altijd een oplossing door zijn stigmatiserend karakter en zijn slechte reputatie bij eigenaars: *“Als de persoon een leefloon krijgt, is het nog moeilijker om een woning te vinden, want niet alle eigenaars aanvaarden een huurwaarborg van het OCMW.”* In dat opzicht is de oprichting van het **Brugal-fonds** in het Brussels Gewest een vooruitgang waarop de actoren vaak wijzen (Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28 september 2017). Dit zorgt ervoor dat mensen met een laag inkomen een lening kunnen aanvragen voor het volledige bedrag van de waarborg¹⁰⁶. *“[Met Brugal] Verwijzen we nu [de huurders onmiddellijk] door naar het Woningfonds, waardoor ze minder gestigmatiseerd worden”,* zegt een medewerker van het OCMW. Het Brugal-fonds stort dat bedrag op een geblokkeerde bankrekening die op naam van de huurder staat. Op het moment van onze interviews is er wel wat ongerustheid geuit over de administratieve voorwaarden en over de termijnen die, als gevolg van de centralisatie van de aanvragen voor de mensen die een beroep doen op het Brugal-fonds, van toepassing zullen zijn. Tot op dat moment kenden sommige OCMW's heel snel hulp toe. Naast een uniformering van de toegangsvoorwaarden en een effectieve toegang tot hulp voor alle Brusselaars in moeilijke situaties, behandelt de hervorming ook vele andere punten, vooral wat betreft de kosten voor de aanvragers (verlaagde maandelijkse bijdragen die in de plaats van de maandelijkse betalingen van het oude systeem komen). De wettelijke termijn voor de behandeling van de aanvragen voor tussenkomst bij het fonds is vastgelegd op vijftien dagen. Voor meer details, zie van der Plancke en Bernard, 2019a.

De VIH's en andere diensten (verenigingen, algemene diensten) houden zich ook bezig met **begeleiding, opvolging en coaching** om de mensen te helpen een woning te zoeken en om te vermijden dat ze in de valkuilen van de Brusselse huurmarkt trappen. In de mate van de beschikbaarheid van middelen kunnen die diensten verschillende taken uitvoeren: directe zoektocht naar woningen, opbellen van mensen met zoekertjes en het bezoeken van mogelijke woningen die te huur staan samen met uithuisgezette mensen. Sommigen waarschuwen voor het huren van ongezonde woningen, het tekenen van valse of illegale huurcontracten of huisjesmelkers ... Wanneer een huurcontract voor een nieuwe woning wordt gesloten, helpen die diensten de huurders

¹⁰⁵ De ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 december 2018, over de hulp bij huisvesting, die de gemeentelijke huurtolage, de herhuisvestingstoelage en de installatiepremie samenvoegt, moet sommige van die aspecten regelen.

¹⁰⁶ Om die lening toe te kennen, doet het Woningfonds een onderzoek volgens de volgende voorwaarden: een bedrag dat op een geblokkeerde rekening wordt gezet; een gezonde woning, buiten BGHM en OVM's om; redelijk geachte verhouding tussen huur en inkomen; hulp die voorbehouden wordt aan mensen die niet door het OCMW gevolgd (moeten) worden. Zie: <https://www.fondsdulogement.be/nl/huurgarantie>

verder in hun relatie met de eigenaars: brieven opstellen, informatie geven over de rechten in het huurcontract, juridisch advies geven, brieven lezen en uitleggen, dossiers voor de aanvraag van bijkomende hulp invullen ...

Het geval van de sociale woningen

De toegang tot sociale woningen (privaat of openbaar) is hier in het bijzonder belangrijk, want het is voor uithuisgezette mensen een belangrijke optie om een betaalbare woning te krijgen. In de openbare huisvesting worden de aanvragers en de diensten die hen begeleiden geconfronteerd met meerdere plaatsen om zich in te schrijven, verschillende toekenningscriteria en lange wachttijden, dikwijls van meerdere jaren.

Een interveniënt vertelt over het eerste punt: *“Er is nog een moeilijkheid bij woningen: iedereen heeft een eigen toekenningscomité, een eigen werkwijze. Om je in te schrijven moet je naar een overheidsinstantie, woningfonds, SVK's, sociale woningen: er is eigenlijk niet één adres. En dikwijls wanhopen mensen dus omdat ze het hele Gewest moeten afgaan om zich in te schrijven, om zo hopelijk op een dag een woning te krijgen.”* **De aanvraag vereist een reeks administratieve stappen en moet bovendien elk jaar hernieuwd worden. Dit alles creëert, samen met de extreem lange duur om een sociale woning te verkrijgen, een fenomeen van niet-vragen** (voor meer details, zie deel IV, sectie 2.7 en Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

De **voorwaarden tot een sociale woning** variëren en worden uiteindelijk niet systematisch toegepast in het licht van de situatie van schaarste, waarbij mensen voorrang krijgen en sneller geselecteerd worden. Daarbij komen nog enkele nieuwe uitzonderingen of bepalingen ten gunste van specifieke doelgroepen: Artikel 13 van de regelgeving van sociale woningen heeft zo betrekking op een afwijking om dringende en uitzonderlijke omstandigheden. Hoewel het artikel van toepassing is op alle Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM), bepaalt ieder haar eigen criteria om de regelgeving te interpreteren in functie van hun eigen context (beschikbaar woningbestand, bevolking, specifieke problemen in de gemeente).

Concreet lijkt het zo lastig om de regeling toe te passen, op administratief gebied, dat deze zes maanden in beslag neemt, naargelang de betrokken gemeente. Maar zes maanden wachten op een dringend antwoord is weinig geloofwaardig. Daarom stelt een betrokkene dat **zelden aan de criteria voor de toekenning van sociale woningen wordt voldaan** en dat deze herzien zouden moeten worden: *“Alles wat een sociale situatie is komt bijna niet meer in aanmerking om sneller een sociale woning te krijgen. Er zijn criteria opgesteld, echt heel lang geleden, die geen rekening meer houden met de huidige werkelijkheid.”*

Onder de uitsluitingsvoorwaarden, die elke gemeente apart kan vastleggen, hanteert bijvoorbeeld een bepaalde gemeente er één tegenover mensen met

schulden. Die beperking (uitsluiting) is ongetwijfeld schadelijk, aangezien veel mensen uit huis gezet worden omwille van onbetaalde huur. Dit staat echter vaak in verband met een grote financiële onzekerheid, die zelf al schulden met zich kan hebben meegebracht.

Op gemeentelijk niveau wordt er werk gemaakt van de noodzakelijke transparantie van toekenningscriteria voor woningen. Lokale gebruiken worden ontwikkeld om de criteria te vereenvoudigen en een goede toepassing ervan te garanderen, dankzij een commissie (van de gemeente en/of van het OCMW) die instaat voor de controle van de procedure als gevolg van een recente ordonnantie (Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode ter versterking van goed bestuur in de openbare huisvestingssector)¹⁰⁷.

De **toegangswachttijden** voor sociale woningen variëren sterk naargelang de kenmerken van een huishouden (heel wat families hebben de meeste moeilijkheden om een woning te krijgen, omdat er te weinig voldoende grote woningen in het openbare woningbestand zijn waarin er heel veel kleine woningen zijn), naargelang het aanbod van beschikbare woningen en naargelang de lokale toekenningspraktijken¹⁰⁸. **Op basis van getuigenissen uit de praktijk zouden de wachttijden zo oplopen van drie tot tien jaar. Begeleiding en opvolging op lange termijn van benadeelde mensen die uit huis gezet zijn en een betaalbare woning zoeken, is dus zeker onmisbaar**, zoals een betrokkene uit de huisvestingshulp uitlegt: *“Als de uitzetting plaatsvindt nadat de persoon opgevolgd werd, dan volgen we die mensen meerdere jaren op, dikwijls slagen we er toch in, soms na een kort verblijf [in een transitwoning], een duurzamere oplossing te vinden dankzij de hefboomen waar ze over beschikken door de verschillende aanvragen voor publieke woningen. Na een passage bij een noodopvang, kunnen ze daar terecht, en beschikken ze dus [als het een sociale woning is,] over een blijvende, degelijke en betaalbare woning. Daarnaast zijn er ook uithuiszettingengevallen waar de mensen pas laat naar ons zijn gekomen, enkel voor het zoeken van een woning. Eens ze ingeschreven zijn waar we dat willen, duurt het nog jaren om een sociale woning te krijgen, dat werkt zo niet. Dikwijls komen ze dan terecht in een woning die ongeschikt is op vlak van de prijs, aantal slaapkamers of dergelijke, en dan kan dat alleen maar een overgangsoptie zijn. Er is nu bijvoorbeeld een man bij mij die in een woning van 940 euro is gaan wonen met een uitkering van 1200 euro, die gaan hun broekriem*

¹⁰⁷ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2018041908. 28bis. Een woning van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn wordt op basis van het advies van een onafhankelijke Commissie toegekend. De raad van het OCMW bepaalt de samenstelling en de werkwijze.

Er wordt per gemeente en per OCMW een Commissie opgericht. Ter uitzondering, bij akkoord van de gemeenteraad en van de raad van het OCMW, kan een unieke Commissie opgericht worden, om haar advies te geven over de toekenning van zowel woningen van de gemeente en woningen van een OCMW.

¹⁰⁸ Dit onderzoek ontdekte bijvoorbeeld dat er cliëntelistische praktijken bestonden, mogelijk gemaakt dankzij intragemeentelijke politieke netwerken.

moeten aanspannen, maar dat is geen blijvende woning, dat is onmogelijk." Zie ook hierboven het voorbeeld van begeleiding op lange termijn.

Alle actoren moeten trouwens tegen een **verkeerde opvatting** opboksen met betrekking tot de **voorkeurs-toegang tot sociale woningen voor mensen die een administratieve uitzetting hebben meegemaakt**: "Er is altijd het idee dat de gewestelijke instelling voor huisvesting dat een toegangsweg tot sociale woningen is, wat niet waar is. Mensen worden niet onmiddellijk [de eerste] kandidaten voor een [sociale] woning door de voorkeurspunten die kunnen worden toegekend wanneer een woning niet verhuurd mag worden (...)."

Uiteindelijk moeten we nog benadrukken dat de SVK's (die private woningen aan een lagere prijs dan de marktprijs verhuren) ook een overvloed aan vragen krijgen, en daardoor niet zozeer snelle oplossingen kunnen bieden. Oplossingen zijn daarnaast niet altijd duurzaam: een SVK blijft altijd afhankelijk van de goede wil van eigenaars om de woning door hen te laten beheren en van de duur van de overeenkomst (wanneer die meer dan drie jaar is). In het algemeen hangen de wachttijden om een woning van een SVK te krijgen af van de praktijk en het prioriteringsbeleid van elk SVK (waarop niet gecontroleerd wordt).

2.2. EEN REFERENTIEADRES, HOEKSTEEN OM RECHTEN TE BEHOUDEN

Het behoud van rechten is voor alle burgers verbonden aan een officiële woonplaats, of tenminste een administratief adres. Een woning is in die zin onontbeerlijk om zijn sociale rechten te kunnen genieten (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017). Wanneer iemand uit huis gezet wordt, heeft hij drie maanden alvorens uit de gemeentelijke registers verwijderd te worden. En dan begint de lijdensweg: verlies van de woning; verlies van het adres; verlies van uitkeringen en rechten. Er weer bovenop komen blijkt dikwijls heel traag te gaan. Mensen blijven onzichtbaar en krijgen hun rechten niet terug (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017). "Zelfs als ze uit huis gezet werden, hebben ze normaal gezien nog rechten. Ze hebben nog een leefloon, zelfs als ze schulden hebben. Wat er gebeurt is dat ze samen met hun woning verliezen ook automatisch hun domicilie verliezen, en dus uiteindelijk uit de gemeente worden geschrapt (...) En wanneer je geschrapt bent, dan stoppen die instellingen automatisch met hun [betalingen] (...) En dat is erg!" Een hulpverlener getuigt over een dergelijk geval dat hij heeft meegemaakt: "Een vrouw, een huismoeder die gelukkig drie dochters heeft die haar onderdak geven (...) ze gaat uit de gemeente geschrapt worden en als ze dus op dat moment geen referentieadres bij haar dochter heeft, als de gemeente het niet aanvaardt, zal ze de voordelen van de IGO verliezen omdat de instellingen niet betalen (...) dan verdwijnt je (...)"

Om een schrapping te vermijden, moeten uithuisgezette mensen binnen drie maanden een nieuwe woning vinden en domicilie aangeven, of, als dat niet lukt, een referentieadres hebben kunnen bemachtigen (dat wordt opgeslagen bij de inschrijving in de gemeentelijke registers). "Een referentieadres kan voor een kwetsbare persoon onmisbaar worden om een waardige toekomst op te bouwen en burgerschapsrechten te verwerven. (van der Plancke en Bernard, 2019a, p. 34)" **Een referentieadres kan iemand bij het OCMW, dat het dossier van de aanvrager bekijkt (wettelijke voorwaarden vervuld of niet), of bij een natuurlijke persoon of rechtspersoon verkrijgen.** De inschrijving bij de gemeente wordt in het eerste geval door het OCMW gedaan, in het tweede geval door de persoon zelf (van der Plancke en Bernard, 2019a).

Deze maatregel, het recht bestaat sinds 1997, is slechts weinig efficiënt (geen toegang en niet-voorstellen, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017, p. 40). Mensen lopen het risico om dat recht te verliezen door een gebrek aan kennis van de wet en van hun rechten (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017). Een maatschappelijk werker: "... de eerste keer hebben sommigen zelfs niet door dat het OCMW een referentieadres kan geven." En dan, zelfs als de vraag ingediend is, **blijken de gebruiken in de praktijk uiteenlopend te zijn, en sommige OCMW's weigeren soms om een referentieadres te geven**¹⁰⁹. Zo "aanvaardt het OCMW geen referentieadres als dat voor een administratieve reden aangevraagd wordt, dus om papieren te krijgen en zo."

Waarom en in welke mate weigeren OCMW's een referentieadres te geven? Een weigering/schrapping kan te wijten zijn aan een gebrekkige kennis over de daklozensituatie, aan willekeurige beslissingen omtrent een ontoereikend inkomensniveau, aan weigeringen op basis van een gebrek territoriale bevoegdheid, aan extra voorwaarden die de wet niet stelt, enz. Er worden ook procedurefouten gemeld (gebrek aan een gedetailleerde motivatie om de toekenning te weigeren ...) ¹¹⁰. De redenen om te weigeren een referentieadres toe te kennen, zijn heel divers en complex en hebben dikwijls te maken met enerzijds een betwisting van de daklozensituatie van de aanvrager en anderzijds een illegaal of onregelmatig verblijf van de aanvrager (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2018). **Het soms willekeurige karakter van de weigeringen werd ook door enkele betrokkenen aangehaald. Sommige actoren getuigen daarnaast over de lange duur van de procedure en de administratieve lasten die ermee gepaard gaan.**

Een referentieadres hebben is belangrijk in de zin dat steeds meer mensen die uit huis gezet zijn of geen woning hebben ermee te maken krijgen. Het

¹⁰⁹ Zie daarover Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2018.

¹¹⁰ van der Plancke en N. Bernard, 2019a.

verschafft toegang tot sociale basisrechten, die iemand garanderen een minimale uitkering te krijgen waarop hij recht heeft. In dat opzicht hebben meerdere diensten en instellingen geprobeerd om de bevoegdheden van het OCMW, van de gemeente en van het Ministerie van Binnenlandse Zaken inzake een referentieadres te verduidelijken (brochure voor het Gewest¹¹¹, informatieformulier¹¹², informatie op sites van meerdere hulpverenigingen¹¹³).

In feite slagen weinig mensen erin hun situatie in drie maanden tijd te stabiliseren; de tijdsspanne blijkt veel te kort (hierboven de sectie “begeleiding van bewoners” en “hulp bij herhuisvesting”). De actoren benadrukken dat mensen die een uitzetting meegemaakt hebben, veel moeilijkheden ondervinden om te beginnen een nieuwe woning te zoeken: *“Het is een uitdaging om in zes maanden een nieuwe woning te vinden wanneer je dat hebt meegemaakt. Je bent meerdere weken hel gechoqueerd, je geloof niet langer in de oplossingen van de maatschappij. Er zijn kinderen waarmee je rekening moet houden. Als je dan ook nog verslaafd bent of psychologische problemen hebt, dan loopt het echt in de soep.”*

Bij de onthaalhuizen is er een dilemma wat betreft de aanvragen om er gedomicilieerd te worden: het onthaal is per definitie voor een beperkte tijd en sommige instellingen vrezen verwickelingen als het onthaal een probleem is of als er administratieve problemen uit voortkomen, of ook als er vervolgingen worden ingezet tegen de ontvangen personen. *“Daarom domiciliëren we normaal gezien niemand meer bij ons, want we hebben iemand eens voor ernstig geweld buiten moeten zetten ...”* Maar het lijkt er ook op dat sommige gemeenten de onthaalhuizen niet vragen of ze akkoord gaan en gewoon standaard mensen die er geherbergd worden, daar domiciliëren. **Aangezien problematische vertrekkers moeilijk te beheren zijn, aanvaarden sommige onthaalhuizen of onthaalcentra gewoon niemand zonder referentieadres.** *“Bij ons”,* zegt een interveniënt, *“laten we geen mensen toe die uit de registers geschrapt zijn.”* Dat geval doet denken aan een domicilie toekennen, maar het lijkt niet denkbaar dat onthaalhuizen een referentieadres geven, en ze lijken dat ook niet te willen doen.

Gelukkig bestaan er **meerdere partnerschappen en akkoorden tussen gemeenten en onthaalhuizen** om de administratieve rompslomp tegen te gaan: **zo is het mogelijk “tijdelijk afwezig” te zijn van de registers of niet door de gemeente geschrapt te worden, zodat iemand de tijd heeft om een nieuwe woning te vinden.** Dit soort akkoorden zorgt ervoor dat alle partijen (uithuisgezette mensen, het onthaalhuis, administratieve

diensten die de schrapping en herinschrijving moeten beheren, het OCMW dat een referentieadres moet geven, de vroegere eigenaar met zijn nieuwe huurders, die nog brieven en soms bezoeken van de deurwaarder voor de oude bewoners krijgen) gerustgesteld worden, en moet vermijden dat ontvangen mensen expliciete bijkomende stappen moeten zetten om hun rechten te behouden.

Het verlies van een woning brengt vele sociale en administratieve problemen met zich mee, die de ingewikkelde situaties van reeds benadeelde mensen nog meer bemoeilijken. Sommige uithuisgezette mensen verliezen hun sociale rechten samen met hun woning en blijven vervolgens in een situatie waarin ze voor steeds langere periodes geen toegang hebben tot hun sociale rechten (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017). Om te vermijden dat het aantal mensen zonder rechten en zonder woning stijgt, zijn dringende hulp en een nabije opvolging noodzakelijk voor uithuisgezette mensen.

111 <https://www.cbcs.be/IMG/pdf/j1171s-01c.pdf?718/8c9b722327a8531fd881d99cb1da7b8bf5dbdf56>

112 <http://www.quartierdeslibertes.be/wp-content/uploads/2015/01/Jurifische-Adresse-de-reference-01-2015.pdf>

113 Atelier des Droits sociaux, 2017; Helder Recht <https://www.helderrecht.be/nl/ATD/Vierde-Wereld> <https://atd-vierdewereld.be/>; Het Gemeenschappelijk Daklozenfront: <http://frontsdf.be/index.php?lg=nl>

3. DE VELE GEVOLGEN VAN EEN UITZETTING

Volgens de synthetische woorden van een betrokkene houdt een uitzetting in “dat je met alles opnieuw moet beginnen.” Maar wat nog?

De twee vorige hoofdstukken zijn gewijd aan de uitdagingen in de periode onmiddellijk na de uitzetting (zie hoofdstuk 1, “Waarnaartoe na een uitzetting?”) en aan de stappen die samengaan met de zoektocht naar een nieuw onderdak (zie hoofdstuk 2, “Duurzame herhuisvesting na een uitzetting”).

Hier gaan we dieper en op langere termijn in op de mogelijke gevolgen van de ervaring van een uitzetting op de betrokken personen. **Onze interviews met mensen die een uitzetting of een gedwongen vertrek hebben ondergaan of die een risico op uitzetting hebben meegemaakt, hebben aan het licht gebracht hoeveel gevolgen ermee gepaard gaan: zowel op materieel, administratief of emotioneel vlak. De vaststellingen van de professionals bevestigen deze alarmerende verhalen.**

3.1. DE MATERIËLE EN FINANCIËLE GEVOLGEN

De fysieke dimensie van de uitzetting of van het gedwongen vertrek is het meest concrete aspect van de ondervonden impact. Onze vaststellingen worden hier samengevat. Materieel gezien leidt deze ervaring in de eerste plaats tot het **verlies van de woning** (zie deel VII), waardoor sommige mensen op straat zullen terechtkomen, zoals **Jozef** en zijn vrouw. Dat verlies van de woning gaat gepaard met **bijkomende kosten in verband met de verhuis**, die voor of tijdens de uitzetting plaatsvindt. De belangrijkste bijkomende kosten komen echter van een hogere huur waar een groter deel van het inkomen aan besteed moet worden. We verwijzen hieromtrent naar de verhalen van **Jozef** (Kader 22), **Piet** (Kader 12) en **Mai** (Kader 21). Daarnaast **is de nieuwe woning meestal niet volledig naar de wens van en minder voordelig voor de uithuisgezette mensen**, zoals in het geval van **Jozef** (Kader 22), of voor mensen die een gedwongen vertrek hebben meegemaakt zoals bij **Piet**: *“Een woning die ik niet gekozen heb, in de haast, het was dat of niks ... [Er zijn] muizen, kakkerlakken en veel lawaai.”*

Dikwijls komt daar nog het **verlies van een kleiner of groter deel van hun persoonlijke bezittingen, meubels en spullen** bij. Dat verlies kan heel groot zijn als de mensen de **kans** niet hebben om hun spullen terug te krijgen, zoals **Binta** (Kader 18) of **Andrei** (Kader 20) die een illegale uitzetting hebben meegemaakt. Maar het kan ook gaan om situaties waarin mensen niet de **financiële middelen** hebben om de gemeentelijke opslagplaats te betalen. Dit was het geval bij **Luc** (Kader 19), **Ismail** (Kader 15) en **Mai**

(Kader 21) die hun spullen niet terughalen omdat ze het niet konden betalen. Een hulpverlener haalde hieromtrent ook aan dat de periode van zes maanden problematisch is, aangezien mensen er soms veel langer over doen om te bekomen en om hun spullen te gaan halen: *“Het is gebeurd dat we gedwongen uitzettingen doen van mensen die niet meer in de woning leefden en dus maanden later komen en ons zeiden: ‘Ja, ik ben er, mijn spullen waren niet meer in mijn woning, waar zijn ze?’”* Maar na die termijn zijn hun bezittingen vernietigd of verkocht, en daar is niet op terug te komen. Sommigen **kunnen hun spullen wel terugkrijgen, maar niet alles zit er dan sowieso bij of sommige spullen zijn beschadigd** door het haastige pakken van de verhuizers op de dag van de uitzetting (zie deel VII sectie 1.3, het punt “De actoren bij de verhuis en opslag”).

Doordat spullen zo dikwijls verloren raken of vernietigd worden, moeten de mensen kleine of grote **kosten doen om alles opnieuw in te richten** wanneer ze een nieuwe woning gevonden hebben. Dikwijls moeten ze “opnieuw meubels en spullen” kopen, zoals een professional van een onthaalhuis vertelt. Om daarbij te helpen, bestaan in het Brussels Gewest een **installatiepremie** en een **herhuisvestingstoelage** (zie deel III, sectie 1.5). Maar de voorwaarden om die te krijgen, hebben soms ook nefaste gevolgen. Onder de uithuisgezette mensen die we spraken, heeft alleen **Jozef** een hulpaanvraag ingediend: het ging om een herhuisvestingstoelage. Hij heeft die uiteindelijk niet gekregen omdat zijn nieuwe woning niet gezond was (een noodzakelijke voorwaarde om hulp te krijgen).

Uit alle interviews blijkt dat de meeste gerechtelijke uitzettingen te wijten zijn aan onbetaalde huur, wat dikwijls te maken heeft met een gebrek aan financiële middelen. Soms hebben de schulden zich opgestapeld, en in sommige gevallen in de marge van huurachterstanden.

Daarnaast **kan de uitzettingssituatie ook zelf financiële moeilijkheden met zich meebrengen, die de kosten van de uitzetting overschrijden.** **Nella** heeft bijvoorbeeld schulden opgelopen, doordat ze verschillende facturen niet kon betalen nadat haar uitkeringen van het OCMW voor meerdere maanden volledig werden stopgezet (Kader 5). In het geval van **Jozef** heeft de hogere huur van zijn nieuwe woning na de uitzetting ertoe geleid dat hij schulden in zijn omgeving heeft opgelopen, omdat hij het bedrag niet alleen kon betalen (Kader 22). **Mai** moest, doordat ze als slachtoffer van discriminatie geen nieuwe woning kon vinden, een aantal financiële beslissingen nemen waardoor ze zich in grote schulden heeft moeten steken, bij haar omgeving maar ook bij het Woningfonds (Kader 21).

Uiteindelijk konden we **de kosten die bij de uitzetting komen kijken**, en die de huurder moet betalen, niet voldoende onderzoeken. De termijnen van vervolging door de deurwaarder voor opgelopen kosten zijn heel lang, waardoor sommige mensen op dat vlak nog niet “bijgebeend” waren op het moment van de interviews. Zoals we eerder zagen (zie deel VII, hoofdstuk 2), zijn de

kosten niettegenstaande hoog (Kader 17) en vroeg of laat zullen de uithuisgezette mensen, onafhankelijk van hun parcours, die kosten effectief moeten betalen.

Deze verschillende aspecten komen allemaal samen en, zoals een professional uitlegt, zijn allemaal mogelijke risico's om te hervallen en opnieuw terecht te komen in een situatie van extreme armoede zonder nieuwe woning: *"Nadat je een woning hebt gevonden na een periode van dakloosheid, komt al die achterstallige huur op je af, deurwaarders, want de factuur van vijftien euro van de MIVB is 400 euro geworden ... Ik ken mensen die weer op straat komen, omdat ze niet alles kunnen betalen. Ze moeten ongeveer overal opnieuw stappen ondernemen om hun rechten te laten gelden, da's superingewikkeld."*

3.2. ADMINISTRATIEVE GEVOLGEN

De meest dringende administratieve zaken voor uithuisgezette mensen gaan over **een officieel adres behouden om een zich te verzekeren van een statuut en sociale rechten**; dat kan dan gaan om een nieuwe effectieve of tijdelijke domicilie of een referentieadres bij het OCMW. We hebben gezien dat het verlies van dat adres zware gevolgen heeft en dat er een kettingreactie volgt: verlies van alle andere sociale rechten (ook verzekeringen voor gezondheidszorg), verlies van inkomen, een risico op veel schulden en een ontelbare reeks stappen om de verloren rechten bij de gemeente en bij verschillende organisaties van de Sociale Zekerheid terug te krijgen (zie deel VIII, sectie 2.2).

Daarnaast zijn de administratieve handelingen, wanneer de situatie gestabiliseerd is en mensen een woning hebben gevonden, talrijk: **aangifte van het nieuwe domicilie bij de gemeente en het informeren van verscheidene instellingen (banken, verzekering, enz.) over de adreswijziging**. Die stappen kunnen in principe "gewoon" met een brief of via mail genomen worden, maar leveren toch problemen op voor mensen die taalmoelijkheden hebben, met alle risico's op een vertraging of op het verlies van informatie.

Bovenop de overdracht van informatie **zijn er nog zwaardere gevolgen bij de regularisatie van dossiers die ook kosten met zich kunnen meebrengen**. Het gaat bijvoorbeeld over het aansluiten bij een ziekenfonds, zoals een actor uit de huisvestingshulp benadrukt: *"Je moet weten dat uithuisgezette mensen aan het einde van hun financiële middelen zitten. Er wordt sinds maanden en maanden niet meer voor hen gezorgd dus ze moeten ook hun ziekteverzekeringskaart laten activeren en zo."* De ongerustheid over de te betalen bedragen brengt sommige mensen ertoe dat ze de regularisatie van hun situatie willen uitstellen, waardoor ze in een situatie met te weinig sociale bescherming blijven leven (niet-vragen en uitsluiting van rechten) (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017).

3.3. GEVOLGEN VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN

Catherine had, nadat ze niet meer onofficieel bij iemand kon inwonen, geen woning meer: *"De gevolgen zijn eerder psychologisch [dan materieel], je bent terneergeslagen en vernederd."* **De emotionele en psychologische impact van de uitzettingservaring is dan ook veruit het zwaarste aspect** in de verzamelde getuigenissen. **Iedereen krijgt ermee te maken, individueel, maar ook binnen het gezin**, wanneer het gaat om uithuisgezette families. Vele actoren ondervinden het uit huis zetten van gezinnen en de gevolgen voor hen dikwijls bijzonder moeilijk. Een professional: *"Ik maak geen verschil tussen gezinnen met of zonder kind. Het is natuurlijk erger met kinderen, maar het is voor iedereen hetzelfde."*

De ervaring van een domicilie verliezen en op straat gezet worden, zorgt voor **angst en stress** bij de uithuisgezette mensen (zie deel VII, sectie 1.2). Sommige mensen merkten dat ook nog **lang na de uitzetting**, zoals Amadou, Jozef, Ismail en Andrei hebben verteld. Jozef heeft drie maanden met zijn vrouw in een auto geslapen, en zegt inderdaad: *"Dat zal ik nooit vergeten."*

Een uitzettingservaring heeft voor veel mensen negatieve gevolgen voor het **zelfbeeld**. Dat wordt vastgesteld door een betrokkene uit de huisvestingshulp: *"... op straat leven, want sommigen moeten een periode op straat doorbrengen, al dan niet met kind ... het zelfbeeld krijgt een deuk."* Ook meerdere uithuisgezette mensen vermelden dit. Binta heeft ons toevertrouwd hoe groot dat gevoel bij haar is, met de volgende woorden: *"schaamte, vernedering, destabilisatie"*. Het verlies van zelfvertrouwen heeft te maken met het feit dat iemand de situatie voor zichzelf, en soms voor de kinderen, niet heeft kunnen vermijden. Hoe moet je er dan (nog) in geloven om daaruit te komen?

Als een logisch gevolg daarvan is er ook **een enorme impact op de geestelijke gezondheid van sommige mensen**, of ze nu wel of niet effectief uit huis werden gezet of gedwongen werden te vertrekken. Nella, die de uitzetting nochtans heeft kunnen vermijden en haar woning heeft kunnen behouden, vermeldt symptomen van depressie en stress: *"... veel gevolgen, psychologisch ben ik niet in orde, soms heb ik ook angstaanvallen. Ik slaap 's nachts niet, want wanneer je die druk meemaakt ... Je blijft niet dezelfde. Dat doet iets met je en je hebt geen vertrouwen meer, zelfs als anderen je vertrouwen geven, je hebt echt geen vertrouwen meer."* Amani, die van haar gewelddadige man gevlucht is, lijdt aan depressie en neemt ondertussen medicatie. Voor Amani, net zoals voor Nouria, hebben die aspecten (gedwongen vertrek uit de woning en mentale problemen) ermee te maken, maar is het niet makkelijk om de echte oorzaken (echtelijk geweld, verlies van de woning, maatschappelijke breuk ...) van de noodsituatie en die van de geestelijke gezondheidsproblemen te onderscheiden of te isoleren.

Kinderen lijken in het bijzonder de schok van het verlies van hun thuis te ondergaan. Ze zijn meer dan

anderen blootgesteld aan het risico op blijvende negatieve gevolgen, waarbij sommige ook nog eens permanente trauma's oplopen, zoals meerdere actoren aanhalen. Een van hen getuigt: *"We moeten grote kinderangsten ontdekken. Ze hebben geen thuis meer, ze ondergaan de stress van hun ouders..."* En een andere professional: *"... je had het heel terecht over de trauma's van kinderen. ... er zijn kinderen die in onstabiele omstandigheden leven, slechte appartementen met muizen of andere dingen. Maar wanneer ze dan ook nog op straat moeten wonen en wanneer ze dergelijke omstandigheden moeten meemaken, dan is dat een levenslang trauma."*

De gezinssituatie wordt ook heel sterk beïnvloed door die uitzettingservaring wegens de materiële en psychologische aspecten. Elk gezinslid moet omgaan met zijn eigen gevoelens, die niet noodzakelijk dezelfde zijn als die van de anderen, en met de manieren waarop anderen zich uitdrukken en hoe ze zich gedragen. In die gevallen is het niet makkelijk om die beleving van anderen te begrijpen of er plaats voor te maken. Het gaat bijvoorbeeld om spanningen of conflicten tussen ouders en kinderen, waar de laatste boos zijn dat ze niet beschermd werden. Die ouders moeten dus met hun mislukking en met de woede van hun kinderen omgaan waardoor ook zij hun beurt boos kunnen zijn. Die gevallen van **uitdrukkelijke intergenerationale conflicten** komen vooral voor wanneer er (pre)pubers zijn. **Jozef, Maï en Ismail** getuigden hierover. Er zijn ook gevallen van illegale uitzettingen, die te maken hebben met een breuk van het koppel, waarbij een van de ouders in de woning is gebleven. Die situaties zijn dikwijls te wijten aan herhaald fysiek en/of psychologisch geweld, en hebben vooral vrouwen, met of zonder kinderen, als slachtoffer. In zo'n gevallen, zoals bij Nouria die uit haar huis is moeten vluchten wegens het geweld van haar man en hierover getuigt, *"wordt het gezin verscheurd"*, aangezien er waarschijnlijk een breuk op lange termijn volgt. Maar **conflicten** kunnen ook **sluipend of latenter** zijn, vooral wanneer het gezin gescheiden wordt na een uitzetting waardoor ze niet allemaal op dezelfde plaats kunnen verblijven. Kinderen en ouders zijn dan niet samen, en in sommige gevallen kan de overheid overgaan tot een al dan niet tijdelijke plaatsing van de kinderen om te vermijden dat ze op straat moeten leven. Een hulpverlener van een onthaalhuis getuigde hierover.

Ten slotte houdt de uitzetting van **oudere mensen** zonder twijfel, en in het bijzonder in de huidige Brusselse context, grote risico's in. Dit kan leiden tot een zekere verslechtering van hun gezondheidstoestand (verwarring, fysieke achteruitgang, ongeval, ziekenhuisopname, ...) wat de socio-economische gevolgen van de uitzetting verergert. Uit huis gezet worden is een onomkeerbare en traumatiserende ervaring, die het verlies van steunpunten, soms van sociale banden, met zich meebrengt. Dat zijn gevolgen die nog meer aanwezig zijn bij oudere mensen.

3.4. SOCIALE GEVOLGEN

De ingrijpende veranderingen bij een uitzetting zijn talrijk en veranderen ook de maatschappelijke omgeving van de betrokkenen.

Kinderen merken heel dikwijls veranderingen in hun schoolomgeving. Onder de aspecten die professionele betrokkenen aanhalen, zien we het **verlies of gebrek aan toegang tot schoolspullen** (boekentas, boeken of andere ringmappen) die in zakken naar de gemeentelijke opslagplaats waren gebracht en soms moeilijk terug te krijgen zijn. Daarnaast doet er zich tijdens de periode in een transitwoning ook meer **schoolverzuim** voor, wanneer het centrum ver van de school weg ligt, zoals in het geval waarover een hulpverlener getuigt: *"Die kinderen hebben geen woning meer, moeten dikwijls van school veranderen omdat ze in een centrum voor daklozen terecht komen, en je kan ook niet ... om vier uur opstaan om naar school te gaan, dus op vlak van naar school gaan is dat ook een verlies aan mogelijkheden ... De combinatie van woning en school ... da's oorlog."* **Veranderingen van school** komen veelvuldig voor, doordat ze ergens anders wonen, in een andere gemeente of zelfs buiten het Gewest. Dat is bijvoorbeeld het geval voor **Binta**, die in het Waalse Gewest is gaan wonen met haar drie kinderen, omdat ze geen goede nieuwe woning in Brussel vond (Kader 23). Haar kinderen gaan in verschillende gemeenten naar school. Die verschillende veranderingen van school worden ook vermeld door **Amadou**, in verband met mensen die zoals hij in een kraakpand wonen, en herhaalde uitzettingen meemaken: *"... misschien zijn [er] sommigen die dat kunnen verdragen, maar die kinderen kunnen niet op straat slapen, die kunnen niet elke keer van school veranderen omdat wij van gebouw veranderen. Maar toch is dat dikwijls wat er gebeurt."*

Die verplaatsing van de woonplaats heeft een invloed op het hele gezin dat dus gewoon zal moeten worden aan een nieuwe wijk, of zelfs een nieuwe stad: wat betreft individuele hulp, winkels, aanbod aan diensten in de nabijheid. **Die fysieke afstand kan tot gevolg hebben dat iemand moet breken met zijn huidige sociale netwerk, en er zelfs misschien een nieuw van nul moet opbouwen.** In die zin getuigden meerdere uithuisgezette mensen over een sociaal isolement.

Maar **sociaal isolement heeft met meer dan enkel het geografische aspect te maken; het komt ook voort uit opeenvolgende breuken (precariteit op middellange of lange termijn, uitzetting, verlies van spullen, verlies van banden, ...) en door het stigma dat de vele gevolgen en gevoelens van een uitzetting met zich meebrengen. Alleenstaande rouwen, met of zonder kinderen, die we voor dit rapport ontmoet hebben, blijken in het bijzonder blootgesteld aan dat risico op sociaal isolement**, volgens verschillende getuigenissen. Dat is het geval bij **Nella**, die een risico op uitzetting heeft gekend en die zegt te lijden *"[aan] isolement, [aan een] gevoel van afwijzing [en aan een] verlies van vertrouwen [in zichzelf en in anderen]."* In het groepsinterview met acht

vrouwen die in een overgangshuis hebben gewoond, komt die problematiek veel voor. Ze zijn allemaal geïsoleerd en vijf onder hen wonen alleen met hun kinderen. Twee onder hen krijgen tijdelijke hulp uit hun gemeenschappelijke informele netwerk, de anderen zijn sociaal volledig geïsoleerd. Vier onder hen zijn gedwongen uit huis vertrokken: *Catherine*, die illegaal bij iemand inwoonde (zie hierboven, de sectie over sociale woningen in “hulp bij herhuisvesting na een uitzetting”); de drie anderen om een onoplosbare gewelddadige echtelijke situatie te ontvluchten. Die echtelijke conflicten hebben hun sporen nagelaten en hun uiterst precare economische situatie lost niets op, zeker omdat ze geen werk hebben (en dus geen professioneel sociaal netwerk), ondanks de hulp van het OCMW.

4.

AANGESPANNEN BEROEP VAN UITHUISGEZETTE MENSEN

Er zijn verscheidene soorten beroep, administratief en legaal, voor mensen die met een uitzettingsprocedure worden geconfronteerd (zie deel III, Sectie 1.4). In 2015 heeft het IWEPS in zijn rapport over uitzettingen geschreven dat **beroep tegen uitzetting heel zeldzaam is in Wallonië. Ons onderzoek, onze interviews en verzamelde gegevens, alsook het juridisch verslag dat we uitbesteedden om duidelijkheid over de problematiek te scheppen, geven aan dat dit ook geldt voor het Brussels Gewest.**

De recente hervormingen van Justitie lijken beroepsprocedures niet te vergemakkelijken, aangezien beroep bij de rechtbank van eerste aanleg enkel mogelijk zal zijn voor zaken met een bepaald minimumbedrag. Het is moeilijk om bij de rechtbank van eerste aanleg binnen te geraken, aangezien die minder dergelijke zaken behandelt dan het vrederecht. Het nieuwe principe van uitvoering bij voorraad impliceert dat de uitspraak uitgevoerd moet worden voordat de appelrechter de zaak kan behandelen. Voor meer details, zie van der Plancke en Bernard, 2019b.

Vanuit het standpunt van de interveniënten die we voor dit Thematisch Rapport 2018 spraken, kan de situatie van “niet-gebruik van beroepsprocedures” op juridisch en administratief vlak samenvattend uitgelegd worden: **de betrokkenen bezwijken al onder de stappen die ze ondernemen om uit de situatie van het risico op verlies van de woning, van het gebrek aan een woning of van de gevolgen ervan te raken.** Een professional vertelt: *“Dat is allemaal ingewikkeld, dat vraagt heel belangrijke administratieve stappen. In het algemeen moet je, om je rechten niet te verliezen, heel goed opletten. We zien situaties waarin mensen hun adres verliezen, ze moeten eraan denken hun spullen te beschermen, hun post te behandelen, alles wat administratief is te beheren, de termijnen controleren, omdat die voor elke stap heel kort zijn, om met de rekeningen geen schulden op te lopen enzovoort ... die achterlopen, alles met de schrik om buiten te moeten slapen, om voor de kinderen te zorgen, om voor hun spullen te zorgen, dat is volgens mij echt een moment waarop je niet nog eens kan gaan vragen dat ze ook naar de rechtbank gaan om beroep aan te vragen ... Dat kunnen ze op dat moment niet. Ze zijn zo bezig met overleven, het zit hun echt tot daar. En het is al moeilijk wanneer ze begeleid worden, dus hoe is het dan niet als ze niet begeleid worden.”*

Nog iets wat de professionals aanhalen: onder de meest precare mensen en huurders laten weinigen hun eventuele rechten bij de vrederechter gelden, omdat ze zich niet of bijna niet durven te verdedigen tegenover de eigenaar (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017). Als er een ruzie is en de vrederechter wordt toch door een van de partijen ingeschakeld, dan gaan de meest benadeelde mensen door een gebrek aan middelen

dikwijls alleen naar de vrederechter, of dagen ze (meestal) niet op.

Sommige mensen worden niet over de zitting ingelicht, of begrijpen het belang ervan, de uitspraak of het soort beroep dat ze zouden kunnen indienen, niet goed. Wat betreft uitzettingen in strikte zin geven van der Plancke en Bernard (2019a) aan dat betwisting steeds moeilijker is voor mensen in precariteit.

Met uitzondering van het beroep van Jozef bij de DGHI voor de onbewoonbaarheid van zijn woning, dat uiteindelijk tot zijn uitzetting heeft geleid, hebben we nog **drie gevallen van beroep gevonden waarbij het ingediend was door uithuisgezette mensen**. Tamara heeft beslist de eigenaar te vervolgen omdat hij weigerde het afsluitingscontract van elektriciteit en gas te ondertekenen. Amadou heeft één keer, van de tien keren dat hij een leegstaand gebouw bewoonde, een beroep ingediend, aangezien "ze dankzij de vordering tijd hadden". Het doel was om in het gebouw, dat niet toegewezen of bewoond was, te kunnen blijven. Maar in de meeste gevallen was beroep onmogelijk omdat ze de plaats al verlaten hadden. Daarnaast hebben ze dikwijls "niet de tijd voor beroep", zegt hij ons. We zijn uiteindelijk te weten gekomen welke stappen Binta tegen de eigenaar die haar illegaal uit huis had gezet, genomen heeft met als doel om haar spullen terug te krijgen en om het financiële dispuut tussen hen op te lossen (Kader 23).

Kader 23: Het parcours na de uitzetting van Binta, slachtoffer van een illegale uitzetting

Binta

"Ik heb niets gedaan, ik ben gewoon de kleren die we nodig hadden gaan halen. En dan ben ik naar het centrum gegaan, ik heb alles achtergelaten ... hier heb ik hun mijn probleem uitgelegd, want ik wist niet meer wat te doen ... Ik ben gebleven ... voor een maand en een week [in het centrum voor noodopvang] en dan ben ik daar terechtgekomen waar ik nu ben."

Ondertussen is Binta, alleenstaande moeder met drie kinderen, opnieuw aangesloten bij het OCMW. "[Hier] hebben ze geprobeerd om hem [de eigenaar] te contacteren en te vragen of ik ten minste mijn kleren en die van de kinderen kon gaan halen. Hij zei ok, we hebben een afspraak gemaakt met een meneer [van een sociaaljuridische begeleidingsdienst], we zijn samen gaan zien. De meneer [van de sociaaljuridische begeleidingsdienst] heeft gevraagd of we de kleren konden terugkrijgen en hij [de eigenaar] zei nee omdat ik hem 9 000 euro moet betalen ... hij eist 9 000 euro terwijl ik hem drie maanden schadevergoeding moet betalen en hij heeft de waarborg al genomen. Dus er blijft maar één maand huur over aangezien de uitspraak veel minder was, 1 060 denk ik. [Hier] hebben ze een brief gestuurd en hem gevraagd om bewijzen te geven dat ik 9 000 euro moest betalen, tot op vandaag heeft hij nog niet geantwoord ... nu heb ik geprobeerd een advocaat te contacteren, die gaat proberen het dossier te bestuderen om te zien wat we kunnen doen. Ik wou dat we het in der minne zouden schikken en dat ik hem zijn 1 060 euro betaal, zo krijg ik ook mijn spullen terug. Maar hij praat over 9 000 euro en dat kan ik niet betalen ... Maar het probleem is dat mijn papieren, mijn documenten, alles daar gebleven is."

Binta heeft sindsdien een nieuwe woning gevonden, in het Waals Gewest, maar ze voelt zich er niet goed. Ze volgt een opleiding om een nieuwe job te vinden. De schuldenkwestie en de bemiddeling met de eigenaar om haar spullen terug te krijgen lopen nog altijd.

DEEL IX

AANBEVELINGEN VAN DE ACTOREN EN MENSEN DIE EEN RISICO OP UITHUISZETTING, EEN GEDWONGEN VERTREK OF EEN UITHUISZETTING HEBBEN MEEGEMAAKT

1. VOORAF

De verschillende getuigenissen in dit rapport geven duidelijk de **breuken na een uithuiszetting of een gedwongen vertrek uit de woning** aan. Het risico om reeds bestaande armoedesituaties te verergeren of in situaties van **armoede en materiële, sociale en psychologische precariteit** te belanden, is duidelijk aanwezig en mogelijk zeer groot.

Er zijn heel wat gevolgen van een uithuiszetting of een gedwongen vertrek, maar vooral het **gebrek aan waardevolle en blijvende oplossingen voor herhuisvesting** voor die mensen blijkt bepalend. In dat opzicht zou een preventief en samenwerkend beleid van de gemeente en van het Gewest als doel kunnen hebben om **alle uithuiszettingen, wanneer er geen oplossing voor herhuisvesting is, te verhinderen**.

Die aanbeveling houdt rekening met het **respect voor het fundamentele recht op huisvesting**. Daarom zorgt het VN-comité voor economische, sociale en culturele rechten ervoor dat het **Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten** van 1966 opgevolgd en toegepast wordt. Het verdrag werd ook geratificeerd door België. In de Algemene Aanbeveling nummer 4 (VN, 1991) over het recht op een woning heeft dat VN-comité verduidelijkt dat **elke persoon recht heeft op een zekere veiligheidsgraad, waaronder wettelijke bescherming tegen uithuiszetting**, pesterijen en andere bedreigingen [§ 8, a)]. Het Comité concludeert dat beslissingen tot gedwongen uithuiszetting prima facie in strijd zijn met de bepalingen van het Verdrag (§ 18). De Algemene Aanbeveling nummer 7 (VN, 1997), die over gedwongen uithuiszettingen gaat, vermeldt dat *“de deelnemende Staten erop moeten toezien dat wetgevende en andere maatregelen het mogelijk maken gedwongen uithuiszettingen door particulieren of privé-organisaties, zonder dat de betrokkenen de nodige garanties genieten, te verhinderen en in voorkomend geval sancties op te leggen. De Staten zouden dus hun gehele wetgeving en alle relevante maatregelen moeten herbekijken om er zeker van te zijn dat ze compatibel zijn met de verplichtingen die uit het recht op degelijke huisvesting voortkomen en om elke tekst die niet conform de bepalingen van het Verdrag zou zijn, op te heffen of aan te passen (vrije vert.)”*¹¹⁴

De vaststellingen en aanbevelingen van de verscheidene mensen en actoren die we in het kader van dit rapport gesproken hebben, bevestigen dat het zeer belangrijk is om **uithuiszettingen te voorkomen** door middel van maatregelen die voorafgaand aan de procedure al vastliggen, **via een daadwerkelijke toegang tot huisvesting voor mensen in armoede of in preciaire situaties**. Het gaat er dus om een gecombineerde actie te voeren: een **woningbeleid ten voordele van preciaire mensen** en de invoering van verscheidene **maatregelen ter preventie en begeleiding van mensen in armoede en bestaansonzekerheid die een groter risico lopen op uithuiszetting**.

114 <https://www.humanrights.ch/fr/droits-humains-internationaux/onu-organes/cescr/>

2. AANBEVELINGEN VAN DE VERSCHILLENDE RESPONDENTEN

Aan de professionals en mensen die een (risico op) uithuiszetting hebben meegemaakt en die we in het kader van onze interviews ontmoetten, vroegen we naar hun beleidsaanbevelingen, die zowel konden gaan over het woningbeleid in het algemeen als over de uitzettingsprocedure (zowel voor, tijdens als na) in het bijzonder.

De aanbevelingen die we hieronder vermelden, geven die structuur in twee stappen weer. De antwoorden hadden immers inderdaad betrekking op beide niveaus.

2.1. AANBEVELINGEN VAN DE MENSEN DIE EEN RISICO OP UITHUISZETTING, EEN GEDWONGEN VERTREK OF EEN EFFECTIEVE UITHUISZETTING HEBBEN MEEGEMAAKT

EFFECTIVITEIT VAN HET RECHT OP EEN WONING

Onder de aanbevelingen van de mensen die een risico op uithuiszetting, een gedwongen vertrek uit hun woning of een effectieve uithuiszetting hebben meegemaakt, vinden we **maatregelen betreffende het openbaar beleid inzake huisvesting in het Brussels Gewest** terug. Het zou met name gaan over een aanbod aan:

- **Beschikbare woningen**, met andere woorden een voldoende aantal, dat beantwoordt aan de noden van de Brusselse huishoudens (die variëren in gezinsamenstelling en socio-economische kenmerken);
- **Betaalbare woningen**;
- **Kwaliteitsvolle woningen**.

Deze structurele aanbevelingen hebben betrekking op de periode voor een uithuiszetting en belangen **alle Brusselaars die op socio-economisch of gezondheidsvlak kwetsbaar zijn** aan, aangezien zij meer risico lopen op in aanraking te komen met een gedwongen vertrek of een uithuiszetting.

Er dienen zich **verschillende mogelijkheden aan om een dergelijk aanbod te ondersteunen en te garanderen**. Bij de aanbevelingen van de mensen met wie we spraken, vinden we het volgende:

- Een **groter aanbod** aan woningen;
- De bouw van **nieuwe sociale woningen**;
- Een **regulering van de huurprijzen** op de private markt;
- Een **investeringsbeleid** om woningen te **renoveren** – wat ook nog eens banen zou kunnen opleveren.

Anderzijds **hebben vele uitgesproken aanbevelingen eigenlijk betrekking op reeds bestaande maatregelen**. Die maatregelen worden dus – indirect – als relevant beschouwd, maar hun efficiëntie wordt duidelijk in vraag gesteld.

Met andere woorden: de rechten, procedures en sancties inzake (het recht op) huisvesting worden in het Brussels Gewest niet toegepast.

In de aanbevelingen komen vooral **controle-instrumenten** voor ter bestrijding van:

- Onbewoonbaarheid van woningen (met inbegrip van een opvolging van de eigenaars die verplicht werken moeten uitvoeren);
- Oneerlijke/misbruikende eigenaars;
- Nietige of illegale huurcontracten (vooral in het kader van onderverhuur).

Iemand heeft ook de wens uitgedrukt dat er een **“verhuurvergunning”** ingevoerd zou worden: elke eigenaar zou een controle moeten ondergaan (zoals een staat van onderhoud) en op die manier een vergunning moeten krijgen alvorens zijn woning te kunnen verhuren.

Ook worden **meer algemene niet toegepaste rechten** vermeld, die uit het recht op huisvesting zelf voortkomen, in het kader van toegang tot en behoud van **“degelijke woningen”**¹¹⁵.

Ten slotte wordt de nadruk gelegd op **discriminatie bij de toegang tot huisvesting** (tegen bijvoorbeeld uitkeringsgerechtigden, mensen van vermeende of echte buitenlandse oorsprong, mensen die racisme ondergaan, eenoudergezinnen, ...), die vermeden zou moeten worden.

TOEGANG TOT INFORMATIE EN KENNIS VAN ZIJN RECHTEN

De uitoefening van het fundamentele recht op huisvesting is op verscheidene niveaus onmogelijk geworden, vooral door een gebrek aan informatie over de rechten en plichten van elke huurder. Het verstrekken van informatie en, meer nog, een effectieve toegang tot duidelijke en aangepaste informatie – vooral wat betreft het tijdsaspect (van procedures, van hulpaanvragen ...) – wordt door meerdere mensen als heel belangrijk beschouwd.

Sommige aanbevelingen hebben **meer specifiek** betrekking op de uitzettingsprocedure en op de efficiënte

¹¹⁵ In het kader van administratieve uitzettingen, als gevolg van een onbewoonbaarheidsarrest, moet de verantwoordelijkheid tot herhuisvesting bij de publieke autoriteit liggen (Bernard en Lemaire, 2010b; Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2018b). Bovendien, in het geval dat de eigenaar in fout blijkt, zijn de herhuisvestingskosten ten laste van die laatste (Bernard en Lemaire, 2010b).

toegang tot informatie over de aangespannen procedure. Veel mensen misten duidelijke en tijdige informatie over de uitzettingsprocedure die hun aanbelangt of over de belangrijke data (zoals die van de effectieve uithuiszetting). Die efficiëntie zou verbeterd kunnen worden door, bijvoorbeeld, informatie systematisch persoonlijk door een beëdigde persoon te laten verstrekken (bijvoorbeeld een deurwaarder). Die beëdigde persoon zou dus de taak of de verantwoordelijkheid hebben om een goede communicatie met mensen met een risico op uithuiszetting te onderhouden en te waarborgen, en dat voor de procedure op wettelijk vlak. Dat gaat dan helemaal niet over het sociale aspect van informatie, begeleiding en zorg voor mensen die met een (risico op) uithuiszetting of met een gedwongen vertrek leven. Doordat ze hun rechten, de hulpdiensten of mogelijkheden voor beroep niet kennen, wordt van die mensen veel misbruik gemaakt (zie deel VI, hoofdstuk 1).

Ten slotte verduidelijken de aanbevelingen van die mensen over reeds bestaande maatregelen dat ze, hoewel ze van dichtbij een uithuiszetting hebben meegemaakt, dikwijls (zelfs na een uithuiszetting) (bijna) in het ongewisse blijven over de bestaande wetgeving. Hun ervaring met uithuiszetting of het risico erop en hoe ze dat meegemaakt hebben, zorgen er dikwijls toch niet voor dat ze de hele procedure kennen, **aangezien het een heel ingewikkelde en technische zaak is. Die moeilijkheid om het fijne van de procedure te begrijpen**, wordt ook ervaren door veel professionals (zie deel VI) en draagt bij aan de inefficiëntie van rechten en hulpmiddelen voor huisvesting in het Gewest.

EFFICIËNTE PRAKTISCHE HULP EN BEGELEIDING

Onder de aanbevelingen van de mensen die een (risico op) uithuiszetting of een gedwongen vertrek hebben meegemaakt, vinden we ook nog **een versterking van de ondersteunings- en beschermingsmiddelen voor huurders terug. Sommige maatregelen uit de lijst bestaan al; dan gaat het er dus om dat de efficiëntie en verdere ontwikkeling ervan gegarandeerd worden.**

- Uitgifte van (de) officiële standaardhuurcontracten door een openbare instelling, zoals een gemeente, wat verplicht gemaakt zou moeten worden¹¹⁶;
- Voldoende (en effectieve) **mogelijkheden voor hulp en begeleiding van huurders** bij het laten gelden van hun rechten;
- Een **aanbod van tijdelijke woningen** voor huurders die voor werken door de eigenaar, na een probleem van onbewoonbaarheid, uit hun huis gezet zijn.

Iemand sprak ook over een nieuwe “financiële hulp voor alle huurders van deze stad”, die, met de prijzen van de

¹¹⁶ Die verplichting zou een bescherming vormen tegen huisjesmelkers of alle andere oplichterij door onkundige of kwaadwillige eigenaars.

huurmarkt van het Gewest in het achterhoofd, omschreven zou kunnen worden als een “**universele huurtoelage**”¹¹⁷.

Wanneer het specifiek gaat om mensen die uit huis gezet zijn of gedwongen werden te vertrekken uit hun woning, zonder onmiddellijk een nieuwe woning te hebben, komt duidelijk de vraag naar de **efficiëntie van herhuisvesting van uithuisgezette mensen** naar boven; over het doel valt niet te onderhandelen: “niemand op straat”.

MAATREGELEN VOOR KWETSBARE MENSEN

Er waren **meerdere vragen in verband met het ontwikkelen (of toepassen) van maatregelen ten voordele van mensen die bijzonder kwetsbaar zijn.**

Wat betreft de **economische aspecten**:

- De stopzetting van het tarief voor samenwonenden, dat samenwonen ongunstig maakt voor **uitkeringsgerechtigden**;
- Hulp bij budgetbeheer voor **mensen met schulden** die naast schuldenbemiddeling in extreme gevallen ook een al dan niet gedeeltelijke kwijtschelding van de schulden mogelijk zou maken.

Wat betreft de **socioadministratieve aspecten**, bijvoorbeeld:

- Versterken van de specifieke hulp voor **alleenstaande vrouwen met kinderen**;
- Leegstaande openbare gebouwen ter beschikking stellen voor **mensen zonder vast adres**.

2.2. AANBEVELINGEN VAN DE PROFESSIONELE BETROKKENEN EN ACTOREN

De professionals die we hebben ontmoet,¹¹⁸ deden veel aanbevelingen. Diegene die het meest aangehaald werden, worden hier uitvoeriger besproken, alsook die waarvoor een wijziging van het wetgevend en administratief kader nodig zou zijn met als doel de nadelige effecten op het terrein te verminderen (zie hierna).

Sommige aanbevelingen hebben betrekking op het fenomeen van al dan niet legale uithuiszettingen, of

¹¹⁷ Zie hierna, in het deel over aanbevelingen van professionals, de hervorming van de huurtoelage.

¹¹⁸ Ter herinnering: we hebben 69 actoren met diverse profielen gesproken: maatschappelijk werkers, opvoeders, juristen van de sectoren van hulp bij huisvesting, van hulp aan mensen, van juridische hulp, alsook andere actoren die zich met de procedure bezighouden: advocaten, vrederechters, gerechtsdeurwaarders, inspecteurs en commissarissen, directeurs, coördinatoren, opvangwerkers, aanspreekpunten... Zie deel II over de methodologie voor meer informatie.

het nu gaat om het verwittigen van mensen of om het helpen tijdens de procedure. Andere richten zich meer op de structurele problematiek van huisvesting voor alle Brusselaars die op psychosociaal en economisch vlak problemen ondervinden.

Net zoals bij mensen die betrokken zijn bij een risico op uithuiszetting, een gedwongen vertrek of een uithuiszetting **hebben vele aanbevelingen van professionals eigenlijk te maken met de efficiëntie van reeds genomen, bestaande maatregelen.**

In werkelijkheid **zijn er meerdere maatregelen die slecht werken en zijn vele rechten en hulp niet toegankelijk.** Sommige nieuwe maatregelen zouden wenselijk zijn, en worden daarom vermeld door de professionals, maar **het lijkt belangrijker, met het oog op de coherentie en efficiëntie, om de reeds bestaande wetgeving ook echt toe te passen.**

AANBEVELINGEN OVER HET PARCOURS EN DE PROCEDURE VAN UITHUISZETTINGEN

In zijn Aanbeveling nr. 7 verduidelijkt het VN-comité voor economische, sociale en culturele rechten het volgende over uithuiszettingsprocedures: *“Bepaalde uithuiszettingen kunnen wettelijk zijn, bijvoorbeeld bij herhaaldelijke onbetaalde huur of bij schade zonder redelijke oorzaak aan het gehuurde goed. Toch moeten de bevoegde autoriteiten erop toezien dat ze volgens een wet in overeenstemming met het Verdrag uitgevoerd worden, en dat alle voor de wet mogelijke beroepswegen toegankelijk zijn voor de betrokken personen.”*

De interveniënten die we in het kader van dit rapport ontmoetten, deden daarom een reeks aanbevelingen van diverse aard om **uithuiszettingen te bestrijden, maar ook, wanneer ze niet vermeden kunnen worden, om ervoor te zorgen dat de procedure zo weinig mogelijk schade veroorzaakt** voor de betrokkene.

Voorafgaand aan de uithuiszettingsprocedure

De verzamelde gegevens over de **oorzaken van een uithuiszetting** getuigen van **de economische factor als zeer sterke oorzaak (verlies van inkomsten, te veel schulden, groeiende onzekerheid, gebrek aan financiële middelen ...)** voor het aanspannen van een wettelijke procedure. Veel verzoeken tot gerechtelijke uithuiszetting komen dus voort uit een langere (van meer dan twee maanden) onbetaalde huur.

Om die reden willen veel professionals dat er een **garantiefonds dat helpt bij huurachterstanden voor huurders met een laag inkomen**, wordt opgericht¹¹⁹. Dankzij die hulp zou vermeden kunnen worden dat huurders in situaties van permanente insolventie

terecht komen en dat ze aan het risico op uithuiszetting blootgesteld worden. Dat zou de situatie van mensen die structureel een te hoge huur voor hun inkomsten moeten betalen, niet oplossen, maar het zou toch minstens een vorm van “automatische financiële bemiddeling” kunnen zijn tussen huurders met huurachterstand en eigenaars in afwachting van een akkoord tussen de partijen. Het fonds zou ook kunnen waken over te grote stijgingen in de kosten en interesten en het risico op te veel schulden na een uithuiszetting kunnen beperken.

Voor de uithuiszetting, nadat de procedure in gang is gezet

De aanbevelingen om tot actie over te gaan, zijn in deze fase duidelijk en unaniem: **er moet zo snel en efficiënt mogelijk actie ondernomen worden om te vermijden dat een effectieve uithuiszetting plaatsvindt.**

Vanaf het moment dat de wettelijke procedure ingezet wordt, staan de betrokkenen tegenover een –mogelijk, maar wel zeer reëel– risico om hun woning te verliezen. Op het terrein blijkt de tussenkomst van zowel gerechtelijke als sociale interveniënten in de brede zin dikwijls te weinig efficiënt: hun invloed reikt niet ver. De wettelijke en menselijke middelen die ze hebben om hun opdrachten te vervullen, zijn daar een duidelijke verklaring van (zie deel VI).

Een eerste reeks aanbevelingen heeft tot doel om het werk van OCMW's en deurwaarders, de belangrijkste actoren in de procedure, doeltreffender te maken met het oog op het voorkomen van uithuiszettingen. Die aanbevelingen geven ten eerste aan dat **mensen beter geïnformeerd moeten worden over de aangespannen procedure** (informatie is snel nodig en de communicatie moet duidelijk zijn voor de betrokkenen) en over **wat ze zouden kunnen of moeten doen om de uithuiszetting te vermijden**¹²⁰, om een vertrek uit de woning zonder uithuiszetting makkelijker te maken en om bemiddeling te kunnen gebruiken.

Wat betreft de acties die de OCMW's zouden kunnen ondernemen, wordt het volgende vermeld:

- **Onmiddellijk en systematisch contact van het OCMW met alle betrokkenen, vanaf het moment van de betekening van de uitspraak:** door middel van bezoeken bij de mensen thuis in plaats van een of meerdere berichten en een eventueel telefonisch contact, en ook door middel van een opvolging van de evolutie van de situatie¹²¹.

¹²⁰ Onder de vermelde informatiebronnen zit ook het uitgeven van flyers over de rechten van huurders en hulpdiensten in het geval van een uithuiszetting. Het is ook een van de aanbevelingen van la Strada (2019b) en van het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018).

¹²¹ Ook la Strada (2019b) beveelt dit aan, via een automatische communicatie van aan het begin van de procedure. Verder zou het OCMW Bruss'Help moeten kunnen informeren, dankzij een wijziging van het wettelijke kader, om mensen

¹¹⁹ Een aanbeveling die ook si geformuleerd door Bernard en Lemaire (2010b).

- Een **proactieve begeleiding van het OCMW om een compromis te vinden, om in een noodsituatie een andere woning te vinden** (sociale woning, woning van de gemeente, van het OCMW, van het SVK ...) **en om administratief weer in orde te zijn.**
- Een **verhoogde leesbaarheid van de schriftelijke communicatie van het OCMW:** korte berichten, duidelijke en gangbare taal, markering van belangrijke delen in de tekst (contactpersonen, belangrijke data ...) bijvoorbeeld.
- **Verhoogde en vroegere activiteit bij achterstallige huur:** hulp bij achterstallige huur (via een controleplan, een lening of een volledige endossering van de schulden zonder een eis tot terugbetaling) zou zo snel mogelijk moeten worden verleend – een periode van drie maanden lijkt een consensus te zijn – om te vermijden dat de schulden niet meer in te halen zijn, waarna andere problemen via een domino-effect zouden volgen¹²². In het licht van die aanbeveling zouden ook de toegangsvoorwaarden tot (diensten voor) schuldenbemiddeling herbekeken en uitgebreid kunnen worden.
- **Meer ingrijpende en proactieve begeleiding,** naar het voorbeeld van wat in sommige sociale woningen of bij het Woningfonds gebeurt: onmiddellijke informatie over het gelopen risico bij langere achterstallige huur; direct menselijk contact in plaats van berichten te sturen en herhaald contact om er zeker van te zijn dat mensen goed begrepen hebben wat op het spel staat (rechten en plichten) en wat hun actiemogelijkheden zijn (minnelijke schikking, via een rechter, beroep aanspannen ...) in het kader van de procedure.

Die verschillende aanbevelingen betreffende de actie van het OCMW zouden de volgende veranderingen tot gevolg hebben:

- Specifieke regels in de **organieke wet van OCMW's** in het kader van de begeleiding van uithuisgezette mensen (zoals wat bestaat voor buitenlanders);
- **Extra menselijke hulp** om contact op te nemen met mensen die een risico op uithuiszetting lopen (bemiddeling, herhuisvesting, schulden of onbetaalde kosten ...) en die gedwongen uit hun woning moeten vertrekken. Elk OCMW zou dan een woningcel voor dat soort hulp kunnen oprichten.

die tegen een risico op uithuiszetting aankijken zo goed mogelijk te kunnen helpen.

122 La Strada (2019b) raadt ook een snelle tussenkomst van het OCMW bij onbetaalde huur aan. Het gaat dan over groepssteun om te veel schulden te voorkomen, via een samenwerking tussen het OCMW en verenigingen voor schuldenbemiddeling. Bernard en Lemaire (2010b) stellen in dit opzicht voor om na te denken over een systeem dat op een collectieve manier huurachterstanden opneemt, op basis van het argument dat dit een lagere financiële, menselijke en sociale kost met zich meebrengt dan een uithuiszetting.

Wat betreft de acties die de deurwaarder zou kunnen ondernemen, vermeldden onze respondenten vooral het volgende:

- De verplichting om de **betekening van het verzoek tot uithuiszetting** (start van de procedure) **persoonlijk te overhandigen**, onafhankelijk van het soort aangespannen procedure, via een systematische invoering van de dagvaarding in plaats van het verzoekschrift. De vraag rijst dan over de invloed op de kosten van de gehele procedure (een dagvaarding kost meer dan een verzoekschrift) en de tenlasteneming van die verhoogde kosten door de ontvangende partijen.
- De verplichting om de **betekening van de uitspraak persoonlijk te overhandigen.**
- De verplichting om **het bericht tot uithuiszetting persoonlijk te overhandigen na een langere termijn**, van meer dan vijf dagen, zoals momenteel gevraagd wordt.
- **Uithuiszettingen enkel plannen in het eerste deel van de week** om de nodige tijd voor hulp aan uithuisgezette mensen in acht te nemen en complicaties te vermijden (wanneer een uithuiszetting net voor een weekend plaatsvindt).
- **Verplichte en systematische communicatie aan het OCMW** (met ontvangstbewijs) **omtrent elke uithuiszetting die gehouden zal worden, met vermelding van de datum en het uur**¹²³.

Deze aanbevelingen (buiten de vierde) houden een wijziging van de wet betreffende de humanisering van uithuiszettingen in, om de verwachtingen van de opdracht van de deurwaarder uit te breiden wat betreft de informatie die aan betrokkenen en aan het OCMW wordt doorgegeven.

Bij een ongewijzigde procedure, **zouden de mensen** volgens de actoren op het terrein **over het verloop van een uithuiszettingsprocedure geïnformeerd moeten worden in de best mogelijke geschreven taal.** De brieven worden opgesteld in een formele en juridische taal, die het grote publiek niet goed verstaat (zie delen VI-VII). Een betere toegang tot informatie zou dus mogelijk zijn dankzij meer synthetische berichten, in eenvoudige en begrijpelijke taal¹²⁴ en dankzij berichten in de taal van de betrokkene.

123 Met betrekking tot het informeren van het OCMW bevelen Bernard en Lemaire (2010b) een communicatie aan die begint voor de eigenlijke gerechtelijke uitzettingsprocedure (uitzettingvonnis, bericht van uitzetting en effectieve uitzetting). Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b) onderstreept het belang van een systematische verwittiging van het OCMW in het geval van administratieve uitzettingen.

124 De taal en de woordenschat in een juridisch en administratief kader zijn ingewikkeld en bevinden zich buiten de gangbare taal.

Preventie vereist ook een **grotere reactiviteit van de belangrijkste partijen**, namelijk de eigenaar en de huurder. Een slechte communicatie speelt dikwijls een rol bij het aanspannen van de procedure (zie deel VI, hoofdstuk 2). Volgens de betrokkenen zijn, in de mate van het mogelijke, **bemiddelingsprocedures tussen de eigenaar en huurder zijn dus te verkiezen**¹²⁵. Zo kan er (opnieuw) een dialoog ontstaan wanneer die niet (meer) bestaat, waar soms een akkoord uitkomt dat beide partijen verkiezen boven een effectieve uithuiszetting. Een dergelijke bemiddeling kan gebeuren met iemand van de sociale sector (zoals OCMW, een bemiddelaar of zelfs een gespecialiseerde organisatie) of via een rechter (zie deel III, hoofdstuk 1 ; zie deel VI, hoofdstuk 3)¹²⁶.

Deze aanbeveling wil **bemiddelingsprocedures in een maximaal aantal gevallen stimuleren** en komt ook voor in het extern juridisch onderzoek over beroep tegen uithuiszettingsprocedures dat het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn uitbesteedde (van der Plancke en Bernard, 2019a).

Bepaalde professionals benadrukten dat, wanneer er een uitspraak valt, er **een langere tijd moet zijn tussen de betekening en de uitvoering van een uithuiszetting**. “Mensen hebben tijd nodig om stappen te zetten” en om een nieuwe woning te kunnen vinden. Met de gesprekken met de professionals en mensen die een (risico op) uithuiszetting hebben meegemaakt in het achterhoofd, kunnen we stellen dat zes tot twaalf maanden wenselijk zouden zijn, afhankelijk van de socio-economische situatie van de huurders (en eigenaar) en van de samenstelling van het betrokken gezin¹²⁷.

Mensen hebben tijd nodig om de situatie op te bevatten en om effectief een nieuwe woning te zoeken. Echter, aangezien mensen in precariteit moeilijk toegang hebben tot huisvesting, door de huidige Brusselse huurmarkt, garandeert die verlenging helemaal niet dat iemand uiteindelijk een woning zal vinden.

Meerdere actoren benadrukten uiteindelijk de **sleutelrol van de wijkagent**, die ideaal gezien complementair zou zijn aan die van het OCMW en van andere hulpdiensten, om **sociale banden tussen de bewoners onderling en tussen de bewoners en lokale instellingen te smeden**. Een wijkagent kan dan, zoals een maatschappelijk werker, een essentiële schakel zijn om contacten tussen de twee partijen weer (makkelijker) op te nemen, voor bepaalde doelgroepen (die ver verwijderd zijn van of wantrouwig staan tegenover de instellingen; illegalen...). Deze interveniënten hebben er dus voor gepleit om die functie

te versterken en om voor meer aanwezigheid van de wijkagenten te zorgen.

Tijdens de effectieve uithuiszetting

Twee aanbevelingen van professionals richten zich specifiek op het moment van de uithuiszetting: **aanwezigheid van betrokken interveniënten bij de procedure en bij de begeleiding van uithuisgezette mensen**.

Enerzijds benadrukken ze de onmisbaarheid van de **politie** wordt de effectieve uithuiszetting. Hoewel ze er wettelijk moet zijn **om de veiligheid voor alle ontvangende partijen te garanderen** (zie deel VII, sectie 1.3), is ze er in de realiteit niet altijd. Op basis van de Brusselse gebruiken lijkt **een politiecel gewijd aan deze interventies** de beste garantie te bieden op een effectieve systematische aanwezigheid.

Anderzijds moet de **psychosociale begeleiding** van uithuisgezette mensen gegarandeerd worden, door middel van de **automatische aanwezigheid van een maatschappelijk werker** (van het OCMW of elders) **ter plaatse** (zie deel VII, sectie 1.2). Deze begeleiding moet de **hele effectieve uithuiszettingsprocedure** bestrijken: van aan het begin tot aan het vertrek van alle actoren, met inbegrip van een oplossing voor noodopvang, als er geen blijvende herhuisvesting mogelijk is.

Die laatste aanbeveling vereist een aanpassing van de **organieke wet van de OCMW's** met betrekking tot hun aanwezigheid tijdens uithuiszettingen (zie deel VI, sectie 3.1). Momenteel vindt die enkel plaats wanneer een betrokkene met een risico op uithuiszetting die uitdrukkelijk verzoekt.

De uitbreiding van hun opdracht vraagt het **systematisch op de hoogte brengen van de OCMW's over de uitvoering van een uithuiszetting** (inclusief de datum waarop ze plaatsvindt). De procedure om het OCMW in te lichten, die in de **wet betreffende de humanisering van de uithuiszettingen** staat en momenteel verschilt naargelang het een dagvaarding of verzoekschrift betreft, dient daardoor aangepast te worden.

Hulp na de uithuiszetting

Informatiecel

In het algemeen blijft de **toegang tot informatie** over de te nemen stappen en de mogelijke hulp na een uithuiszetting heel problematisch voor de betrokkenen (zie deel VIII). De aanbevelingen van professionals benadrukken de nood aan **toegankelijke en competente informatie-dienst voor alle uithuisgezette mensen**. Zo wezen verschillende interveniënten op een **“cel huisvesting-uithuiszetting”**. Idealiter zou die cel of die centrale informatie- en zorgplaats aan de volgende principes beantwoorden:

125 Bemiddelingsprocedures worden ook aangeraden door la Strada (2019b) en het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b).

126 Het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) vraagt om de oprichting van “contactpunten voor verhuurders en huurders”.

127 De periode voor een effectieve uitzetting mag nooit minder zijn dan een maand (Bernard en Lemaire, 2019b).

- Een **vestigingsplaats die wordt gekozen op basis van nabijheid** (op gemeentelijk niveau of per zones, te bepalen op basis van de omvang van het fenomeen), **zichtbaarheid en primaire en secundaire toegankelijkheid**¹²⁸;
 - Een **centralisatie van de informatie over alle mogelijke hulp en beroep** die mensen kunnen raadplegen, onafhankelijk van het soort vraag: al dan niet dringend; materieel, financieel, maatschappelijk of anders; over herhuisvesting op de openbare of private markt; in het licht van een eventueel beroep ...;
 - **Efficiënte, gepersonaliseerde en beschikbare informatie** in het kader van een directe hulp van een professional, die een antwoord op de specifieke vraag en de specifieke situatie geeft (in plaats van een lijst, van geschreven documenten of van internetadressen);
 - Een **onthaal voor iedereen**. Mensen die een uithuiszetting hebben ondergaan, kennen meestal ingewikkelde en meerdere kwetsbaarheden (zie delen VII en VIII). Daarom zouden maatschappelijke interveniënten nodig zijn die in "sociale noodsituaties" gespecialiseerd zijn, om voor elk geval een aangepaste oplossing te vinden. Daarnaast zijn er ook tolken, voor anderstaligen of mensen die een van de officiële talen slechts moeilijk beheersen, en mensen die kunnen doorverwijzen naar psychosociale zorg, wanneer die nuttig blijkt, nodig. Enkele actoren wensen ook dat een dergelijke instelling ook informatie aan de eigenaars verzekert¹²⁹.
- Reeds voor de fase van het referentieadres stappen ondernemen, door de schrapping uit het gemeenteregister af te schaffen (zie deel VIII hoofdstuk 7, sectie 2.2)¹³².
- In de praktijk komen we ook "tijdelijke opschortingen" tegen die een garantie voor alle ontvangende partijen lijken te zijn.

Hervorming van de huurtoelage

Op wettelijk vlak, en nog steeds wat betreft de periode na de uithuiszetting, is **meerdere keren een hervorming van de herhuisvestingstoelage aangehaald**. Volgens de betrokkenen verlagen immers verschillende moeilijkheden het gebruik en de toekenning van een **herhuisvestingstoelage**, waarbij die soms zelfs eerder een financiële valkuil wordt, dan een hulp voor uithuisgezette mensen¹³³. Drie actieniveaus worden voorgesteld: verlichten van de administratieve aanvraagprocedure; verlengen van de aanvraagtijd; en verkorten van de tijd alvorens hulp toe te kennen.

De **herziening** van drie van de vier maatregelen binnen de algemene huurtoelage, in het kader van de nieuwe **ordonnantie van 21 december 2018**, wil een eengemaakte huurtoelage instellen. Er moet dus nagegaan worden of het gebruik van die hervorming beantwoordt aan de drie aanbevelingen hierboven, om eventuele perverse effecten te vermijden en om de vraag om en de efficiëntie van die hulp te verhogen¹³⁴.

Behoud van een adres voor behoud van de sociale rechten

Op administratief vlak benadrukten de betrokkenen sterk het belang van een **garantie op effectief behoud van een officieel of referentieadres** in de periode na de uithuiszetting¹³⁰. Twee **actiepunten** werden voorgesteld:

- Vereenvoudigen van de procedure om een referentieadres bij het OCMW te krijgen, die momenteel moeilijk is en weinig wordt voorgesteld door het OCMW¹³¹,

Voldoende plaatsen

Wat betreft de hulp voor mensen na een uithuiszetting vinden we meerdere nadrukkelijke aanbevelingen in de zin van een **verbeterde noodopvang en transitievesting**; zowel wat betreft het aanbod als de kwaliteit van de beschikbare plaatsen¹³⁵. Het gebrek aan beschikbare

128 Lombrail (2010) In Humblet PC et al (2014). Er is een verschil tussen "toegang tot een eerste contact met de dienst ("toegang in de eerste plaats") en wat er gebeurt nadat die toegang is verleend, eenmaal iemand ergens binnen is ("toegang in de tweede plaats"). Bij een dienst binnenkomen is dus maar een deel van het toegankelijkheidsprobleem. Andere obstakels voor toegang kunnen daarnaast, binnenin de dienst zelf, bestaan. De manier waarop mensen in de praktijk ontvangen zullen worden, waarop hun vragen al dan niet beantwoord zullen worden ... dragen ook bij aan de eigenlijke toegang tot de dienst.

129 Het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) ondersteunt het ter beschikking stellen aan de eigenaar van een technische en juridische begeleiding om conflicten die op een uithuiszetting uitlopen, te vermijden.

130 Deze aanbeveling kwam reeds voor in het Algemeen Verslag over de Armoede van 1995 (KBS et al, 1995).

131 Aanbeveling die ook onderschreven wordt door la Strada (2019b) en het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018).

132 La Strada (2019b) en het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) ondersteunen het verbod op schrapping uit de gemeente.

133 Tot voor kort bestonden er vier soorten uitkeringen voor hulp bij betaling van de huur in het Brussels Gewest: de herhuisvestingstoelage, de toelage van het Gewestelijk Solidariteitsfonds, de gemeentelijke huurtoelage en de huurtoelage voor kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op de lijsten voor een sociale woning. De herhuisvestingstoelage was veruit de meest gebruikte, in tegenstelling tot de drie andere, die maar matig of zelfs bijna niet gebruikt werden.

134 Het BBRoW (2019) heeft het over een "unieke huurtoelage" die een financiële hulp zou geven aan huurders met lage inkomsten, om de ontoegankelijkheid tot woningen door de prijzen van de Brusselse huurmarkt tegen te gaan. Er zou geen huurplafond ingesteld worden, waardoor er geen averechts effect zou komen wanneer mensen van hulp uitgesloten zouden worden wanneer ze een woning onder het aanbevolen plafond zouden vinden. Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b) wijst in zijn laatste twejaarlijkse rapport op de nood aan hernieuwde aandacht op de effectiviteit van die huurtoelage.

135 Het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) heeft in die zin een aanbeveling gedaan om het aanbod aan plaatsen in de transitievesting te ondersteunen, waar iedereen een aangepaste begeleiding

plaatsen wordt door meerdere actoren aangehaald¹³⁶, sommige getuigenissen ook wijzen op beklagenswaardige hygiënische omstandigheden in sommige centra (zie deel VIII, sectie 1.3).

Daarnaast wordt ook gevraagd naar **extra plaatsen voor gezinnen met kinderen**. Wegens hun grootte, en gezien het huidige aanbod, hebben zij het moeilijker om toegang te krijgen tot noodopvang en een transitwoning. Situaties waar het onmogelijk is om hen op te vangen of waar families worden gescheiden, choqueren de betrokkenen: *“Er zou een opvangsysteem moeten komen voor gezinnen met kinderen. Ik denk dat het in een maatschappij als de onze ondenkbaar is om te aanvaarden dat gezinnen met kinderen ... [op straat slapen].”*

Continuïteit en coördinatie bij de begeleiding

De nood aan **continuïteit in de hulp voor uithuisgezette mensen** wordt op twee niveaus aangehaald door sommige interveniënten: **op organisatorisch vlak en in de vorm van de aangeboden begeleiding**. Die twee niveaus vullen elkaar trouwens aan.

Zo is er de vraag om **overgangsstructuren op te richten**, die de verschillende opvangvoorzieningen die al bestaan (noodopvang en transit; tussen transitplaatsen) (nog meer) met elkaar zouden verbinden. In dit opzicht moet e nieuwe structuur Bruss'Help, opgericht door de hervorming van de sector voor de hulp aan daklozen¹³⁷, op basis van haar missies de sector coördineren en daklozen de weg te wijzen.

Op het vlak van individuele begeleiding¹³⁸ wensen professionals uitdrukkelijk dat de **mensen die hun “evenwicht hebben verloren”, begeleid worden totdat ze er, al dan niet met behulp van huisvesting, een nieuw bereiken**. Het einde van de begeleiding zal dan in sommige gevallen samenvallen met het moment waarop ze een nieuwe woning krijgen, in andere gevallen (bijvoorbeeld bij mensen met psychosociale

problemen) zal ze idealiter langer duren, om die persoon de garanderen dat hij de woning kan blijven houden (wat betreft het onderhoud of de relaties met burens, bijvoorbeeld)¹³⁹. **Die geïndividualiseerde begeleiding “à la carte”, gebaseerd op de behoeften van mensen**, die zeker omvangrijker is wanneer de betrokkenen financiële, maatschappelijke en psychologische problemen combineert, **beoogt “terugvallen te vermijden”**.

In de praktijk raden sommige betrokkenen aan, rekening houdend met de vele actoren in Brussel (structuren, verenigingen of tussenpersonen), om expliciet een netwerk op te richten dat die totaliteit en continuïteit van de individuele begeleiding van mensen na een uithuiszetting verzekert (herhuisvesting, psychosociale opvolging, schulden ...).

Interventies gedurende de hele uithuiszettingsprocedure

Onder de aanbevelingen van actoren werd ook gepraat over een **“neutraal” loket** dat mensen de mogelijkheid tot **begeleiding biedt tijdens de hele uithuiszettingsprocedure**. Dit voorstel vraagt op zijn minst een herziening van de begeleidingstaken van het OCMW.

Het implementeren van deze aanbevelingen vereist een verhoging van de **financiële middelen** voor de zorg voor uithuisgezette mensen of mensen met een risico op uithuiszetting. Een actor stelde in die zin ook de oprichting van een **noodfonds voor uithuisgezette mensen** voor. Dat fonds zou zich op het gewestelijke niveau bevinden, en zou alle noden omtrent onmiddellijke zorg voor mensen die net uit huis gezet zijn, moeten omvatten.

AANBEVELINGEN OVER ILLEGALE UITHUISZETTINGEN

Met betrekking tot specifieke gevallen van illegale uithuiszettingen, zouden volgens een betrokkene de wettelijke beroepsprocedures uitgebreid moeten worden. Zo wenst hij dat er **bij de burgerlijke rechtbank sancties genomen kunnen worden tegen eigenaars** die verantwoordelijk zijn voor dergelijke illegale praktijken en afkeurenswaardige acties¹⁴⁰.

Om ervoor te zorgen dat mensen gebruik maken van deze beroepsprocedure, moet er ook voorzien worden in een **begeleiding van de huurders** bij het indienen en behandelen van hun klacht.

krijgt. Het BBRoW (2019) steunt daarnaast de uitkering van extra financiële middelen van het Gewest om transitwoningen op te richten, alsook de instelling van een bepaald percentage van de plaatsen in openbare huisvesting dat voor slachtoffers van een uithuiszetting voorbehouden zou worden.

136 Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b) pleit ervoor gemeentes te verplichten om voldoende transitwoningen te voorzien voor uithuisgezette personen. La Strada (2019b) stelt voor dat er een quotum ingesteld wordt wat betreft de plaatsen in transitwoningen in elke gemeente, in verhouding tot het aantal inwoners. Dat quotum moet dan nog bepaald worden. Bernard en Lemaire (2010b) suggereren een verhoging van de subsidie met betrekking tot transitwoningen voor SVK's.

137 Parlement van het Brussels Gewest, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, Ordonnantie betreffende de noodhulp aan en de inschakeling van daklozen, 14 juni 2018.

138 Het belang van begeleiding van mensen in armoede of onzekerheid bij hun zoektocht naar en behoud van een woning was het onderwerp van een specifieke aanbeveling in het achtste verslag over de staat van armoede van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn (2002).

139 Aanbeveling die ook van het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) komt. Daarbij komt nog de aanbeveling voor een steun bij de (her)opbouw van een sociaal netwerk, via culturele of sportieve initiatieven, en de steun voor netwerken van hulp aan gelijken.

140 Het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) suggereert daarom om eigenaars strafrechtelijk te veroordelen, alsook om een sanctie van achttien maanden huur als vergoeding aan de huurder uit te betalen. Het BBRoW (2019) pleit ook voor de invoering van die sanctie tegen eigenaars die illegaal hun huurder uit huis zetten.

Een beroep vereist in de eerste plaats het **neerleggen van een klacht**. Wat dat betreft lijkt het erop dat de politie op het Brusselse grondgebied weigert om deze op te nemen: mensen worden naar de vrederechter doorgestuurd. Dat vermindert de zichtbaarheid van het fenomeen en ook de toegang tot de mogelijkheid om een klacht neer te leggen of tot een verdere juridische opvolging voor mensen die illegaal aan de deur van hun huis gezet zijn¹⁴¹.

AANBEVELINGEN OMTRENT HET HUISVESTINGSBELEID IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Deze sectie is het deel waarvoor de professionals veruit het meeste aanbevelingen hebben gedaan. De uithuiszetting-problematiek is voor hen eerst en vooral te wijten aan een reeks contextuele factoren die te maken hebben met de huisvestingssituatie en met het bijbehorende beleid van het Brussels Gewest. Onder deze aanbevelingen vinden we punten over het aanbod, de toegankelijkheid en de kwaliteit van de private en openbare huisvesting.

Een betere regulering van de private huurmarkt

Huurders zijn in Brussel in de meerderheid (ongeveer 60 %) en kennen veel moeilijkheden om een degelijke woning te vinden gezien de staat van de private huurmarkt, verantwoordelijk voor het grootste deel van het aanbod in het Brussels Gewest (zie deel I). De meeste aanbevelingen hebben te maken met deze vaststelling.

Versterking van de kwaliteit dankzij controle

Wat betreft de kwaliteit zijn de woningen van mensen die een (risico op) uithuiszetting hebben meegemaakt, te dikwijls van extreem slechte kwaliteit en soms zelfs onbewoonbaar¹⁴².

De mogelijkheid tot controle van de DGHl moet in die zin **versterkt worden**¹⁴³, zodat ze meer **systematisch woningen kan inspecteren**¹⁴⁴. Een verhoging van het aantal en het mandaat van inspecteurs en een opvolging van verplichte werken door de eigenaar moeten leiden tot die verhoogde capaciteit. Die controleopdracht zou

ook moeten bijdragen aan een verhoogde strijd tegen huisjesmelkers en oplichters.

Renovaties en informatie over de staat van de woningen

Twee voorstellen voor **maatregelen beogen de kandidaat-huurders beter te informeren** over de staat van de woning via:

- De invoering van een verplichte maatregel om de staat van onbewoonbaarheid van de woning bekend te maken¹⁴⁵;
- De invoering van een “huurcertificaat”¹⁴⁶, dat een verplichte voorwaarde zou zijn om werken uit te voeren, opnieuw te verhuren en een huurcontract geldig te verklaren¹⁴⁷.

Sommigen benadrukken ten slotte ook de behoefte aan een **ondersteunend beleid voor de renovatie van de bestaande woningen**¹⁴⁸.

Discriminaties tegengaan

Op het vlak van primaire toegankelijkheid werd de strijd tegen **discriminatie bij de huisvesting** vanuit twee oogpunten aangehaald: enerzijds racisme en anderzijds discriminatie tegen uitkeringsgerechtigden. Er werd geen specifieke maatregel genoemd, wat we beschouwen als een vraag voor het versterken van de controles, bijvoorbeeld door meer gebruik te maken van een “mystery shopper”¹⁴⁹, alsook de toegang tot beroep voor mensen die discriminatie bij de toegang tot huisvesting hebben ondervonden¹⁵⁰.

Wat betreft het beroep tegen discriminatie bij de huisvesting doen Véronique van der Plancke en Nicolas Bernard (2019a) de volgende aanbeveling: “*controles organiseren bij diensten/verhuurders organiseren die met terugkerende klachten te maken krijgen en een ad hoc-sancatiesysteem instellen. (...) onverwachte, specifieke en anonieme controles in te voeren, met sancties als gevolg. De*

141 La Strada (2019b) stelt in dit opzicht voor “alle commissariaten te sensibiliseren voor de verplichting om een klacht op te nemen”. Deze aanbeveling wordt eveneens ondersteund door het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b).

142 De verbeterde kwaliteit van huisvesting kwam ook voor in de aanbevelingen van het achtste Rapport over de staat van armoede (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2002).

143 Die aanbeveling wordt ook onderschreven door de Sociale Coördinatie van Vorst (2018) en het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b).

144 Het BBRoW (2019, p.11) wil op dat punt dat er “... systematisch tegenover eigenaars van woningen die gebreken vertonen tegenover het Wetboek” opgetreden wordt.

145 La Strada (2019b) stelt daarbij voor om een lijst met problematische (onbewoonbare) woningen aan te leggen en te publiceren.

146 Dat voorstel komt van het BBRoW (2019), het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) en van de Sociale Coördinatie van Vorst (2018).

147 Als de eigenaar de werken niet uitvoert, raadt het BBRoW (2019) aan om een procedure in te stellen om de werken via openbare machten te beheren.

148 De Sociale Coördinatie van Vorst (2018) deed dezelfde aanbeveling.

149 Zoals bepaald in de ordonnantie tegen discriminatie bij huisvesting van 21 december 2018. En naar het voorbeeld van de gewestelijke ordonnantie tegen discriminatie op de werkplaats, waarbij ook de criteria voor sociale afkomst, voor inkomen en voor etnische afkomst horen.

150 Met die controle op de kwaliteit van de woning en discriminatie als doel benadrukt het BBRoW (2019, p. 9) de noodzaak om de middelen van de DGHl te versterken. Verder vraagt het om een volledige lijst van alle informatie die een eigenaar aan een kandidaat-huurder mag vragen, “met een verbod op de vraag naar andere documenten, op straffe van sancties”.

gecontroleerde diensten/verhuurders zouden dan alle dossiers met een negatieve beslissing moeten rechtvaardigen.¹⁵¹

De huurmarkt reguleren

Op het vlak van financiële toegankelijkheid werd er voorgesteld om de **huurprijzen te plafonneren** of, op zijn minst, **te reguleren**.

De **indicatieve tabel van de huurprijzen** werkt niet goed voor de bevroegde professionals¹⁵² en vereist een **dwingend karakter**¹⁵³. Algemeen genomen zou ze ook herzien moeten worden, aangezien ze niet als realistisch beschouwd wordt.

Om de bemiddeling tussen de partijen (huurders en eigenaars) te bevorderen, werd aangeraden om een **paritair comité** op te richten om de huurprijzen vast te stellen¹⁵⁴.

De ontwikkeling van het aanbod aan sociale woningen

Het **publieke woningbestand** wordt door verschillende interveniënten als ontoereikend beschouwd, in overeenstemming met de vaststellingen voor het hele gewestelijke aanbod (zie deel IV)¹⁵⁵. Om daar tegen in te gaan, werden drie soorten aanbevelingen naar voor geschoven:

- Een beter **beleid voor het beheer van leegstaande woningen en gebouwen**¹⁵⁶ door middel van, onder

andere, meer gebruik van vorderingen¹⁵⁷, van overeenkomsten voor onzekere bewoning¹⁵⁸;

- Een **groter aanbod aan sociale woningen** in het Gewest¹⁵⁹;
- Een instelling van **quota voor sociale woningen per gemeente**, om een gelijk verdeeld aanbod te hebben over het hele gewestelijke grondgebied¹⁶⁰.

Een betere controle van het openbare woningbestand en van het "gesocialiseerde" private woningbestand

De aanbevelingen van die actoren gaan soms over **openbare woningen** en soms over **"gesocialiseerde" private woningen**, met andere woorden deze die door de SVK's beheerd worden¹⁶¹.

Een van de averechtse effecten van het gebrek aan **openbare woningen** was de ontwikkeling van lokale onduidelijke strategieën om woningen toe te kennen, die per gemeente, instelling en centrum ook nog eens erg verschilden. Dat **risico op een ongelijke en willekeurige behandeling onder Brusselaars** die een sociale woning zochten, volgens het type verhuurder en de gemeente, zou verkleind kunnen worden¹⁶² door:

- Een **continue opvolging van de toekenning van gemeentelijke woningen**;
- Een **meer gecentraliseerde opvolging en meer geharmoniseerde regels tussen OVM's bij de toekenning van sociale woningen** (inclusief verlengingen), vooral volgens de evolutie van de gezinsituatie en de financiële situatie van de betrokkenen;

Aangezien het om **gesocialiseerde private woningen** gaat, worden de volgende aanbevelingen tot de SVK's gericht:

- Een **herziening van de werking van de SVK's** om hun werkwijze te uniformiseren en te controleren;

151 van der Plancke en Bernard (2019a).

152 De Sociale Coördinatie van Vorst (2018) heeft zich ook uitgesproken ten voordele van een herziening van de indicatieve tabel van de huurprijzen, net zoals het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018).

153 Ook vermeld in het BBRoW (2019). Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b) beveelt in die zin 'een omkadering van de huurprijzen op de private markt aan' (p. 102).

154 Aanbeveling die ook het BBRoW (2019) volgt.

155 Deze aanbeveling voor steun aan het aanbod aan openbare woningen wordt ook ondersteund door de Sociale Coördinatie van Vorst (2018), Unia (2019), het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b) en het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018). Het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn (2002) benadrukte trouwens eerder al, in een thematisch verslag over huisvesting, de nood om het aanbod aan openbare woningen te versterken.

156 Aanbeveling uit het twejaarlijks rapport van Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b). Bernard en Lemaire (2019b) formuleren hieromtrent vijf specifieke aanbevelingen in het licht van de strijd tegen leegstand (pp. 338-340), die zowel stimulerende (subsidies, renteloze leningen, ...) als dwingende maatregelen (effectieve toepassingen van administratieve boetes, ...) combineren.

157 Het BBRoW (2019) vraagt in dat opzicht om een "specifieke gewestelijke vastgoedmakelaar die zich bezighoudt met de toepassing van het openbaar beheersrecht" (p13). We merken daarnaast op dat er op federaal niveau de Wet van 12 januari 1993 bestaat, waardoor leegstaande woningen gevorderd kunnen worden voor daklozen. Die wet zou maar één keer toegepast worden (BBRoW, 2006).

158 Het BBRoW (2019, p14) pleit voor tijdelijke bewoningen voor een maatschappelijk doel, alsook voor aangepaste normen van het gewestelijke reglement over urbansime wat betreft alternatieve woningvormen.

159 Bijvoorbeeld door quota voor sociale woningen in te stellen in elk nieuw vastgoedproject, net als in plannen voor leidende inrichting.

160 Het BBRoW (2019, p.5) beveelt in die zin aan dat er een overeenkomst wordt gesteld tussen het Gewest en de gemeenten om een specifiek aantal nieuwe sociale woningen te bepalen en op te volgen.

161 Die aanbeveling over de harmonisatie van toegangsregels voor woningen wordt ook ondersteund door de Sociale Coördinatie van Vorst (2018).

162 UNIA (2019) ondersteunt de harmonisatie van toekenningsprocedures voor sociale woningen.

- Een **controle van de SVK's door de DGHI** met een striktere tussenkomst wanneer er gebreken worden vastgesteld;
- Opleidingen voor het personeel van de SVK's door de BHGM over maatschappelijke begeleiding van huurders.
- Een **sterkere bestrijding van te hoge schulden**, volgens de actoren door middel van een limiet op contracten en boete-interessen en het bevorderen van de collectieve schuldenregeling.

Een (directe of indirecte) financiële steun voor mensen in moeilijke situaties

Mensen in armoede, preciaire situaties en met socio-economische problemen lopen een groter risico op "huisonzekerheid", aangezien ze door hun socio-economische positie minder makkelijk een kwaliteitsvolle woning, of huurcontracten van lange duur kunnen krijgen. Bovendien moeten ze een buitensporig groot deel van hun inkomsten besteden aan de huur, waardoor ze een groter risico lopen om een (risico op) uithuiszetting mee te maken (zie deel V)¹⁶³.

Afschaffing van het tarief voor samenwonenden en maximale individualisatie van sociale rechten

Bij die vaststelling raadden meerdere actoren aan om **specifieke maatregelen voor een precair publiek** te ontwikkelen. Ze zijn van toepassing voor de volgende mensen:

- **Uitkeringsgerechtigden**, door een verhoging van de vervangingstoelagen en maatschappelijke uitkeringen en de afschaffing van het tarief voor samenwonenden;
- **Gescheiden koppels met kinderen**, door een hervorming van de kinderbijslag (individualisatie van de rechten voor gescheiden koppels die samen voogdij hebben).

Verschillende opmerkingen werden geformuleerd omtrent **envoudigere administratieve procedures voor een gemakkelijker en snellere toekenning van maatschappelijke hulp**¹⁶⁴.

Andere financiële hulp voor huurders in moeilijke situaties met een risico op uithuiszetting

Er werden twee cruciale punten aangehaald wat betreft de kost van een woning voor gezinnen met een laag inkomen:

- De oprichting van een **huurgarantiefonds** voor Brusselaars in een preciaire situatie¹⁶⁵. Het BRUGAL-fonds is in principe een uitwerking van die aanbeveling.

Sociale steun en een begeleiding van mensen die het op psychosociaal vlak moeilijk hebben

Deel V toont dat vele mensen die met een risico op uithuiszetting geconfronteerd worden, een **grote psychologische en sociale kwetsbaarheid** hebben. Die kwetsbaarheid ligt aan de bron van situaties van huisonzekerheid en ondermijnen ook de mogelijkheden op een blijvende herhuisvesting. Naast de zoektocht naar en het krijgen van een nieuwe woning moeten ze ook **die kwetsbaarheid onder controle krijgen om te vermijden opnieuw geconfronteerd te worden met een risico op uithuiszetting**¹⁶⁶.

De actoren doen twee soorten aanbevelingen met betrekking dit **verband tussen psychosociale kwetsbaarheid en het behoud van de woning**. Die aanbevelingen voegen zich bij het veranderlijke aanbod van de begeleiding die al wordt gegeven door diensten voor geestelijke gezondheidszorg, centra voor gezinsplanning ... De volgende zaken werden geformuleerd:

- Een **aanbod voor "burgeropleiding"**, met als thema's de rechten en plichten van burgers bij het lezen en tekenen van contracten, antwoorden op officiële brieven, financieel beheer...¹⁶⁷ en a fortiori voor mensen die net zijn aangekomen en geen kennis hebben van de Belgische wetgeving¹⁶⁸.
- De ontwikkeling van **begeleidingsdiensten voor een goed onderhoud van de woning** (wat bijvoorbeeld op gemeentelijk niveau zou gebeuren), naar het voorbeeld van de begeleiding van sommige onthaalhuizen die dat soort begeleiding voor na een opvang aanbieden: verplichtingen voor onderhoud op technisch, administratief en wettelijk vlak ... bij elke stap van het huurcontract.

Daarnaast werd er ook, voor mensen die het slachtoffer zijn van discriminatie tijdens hun zoektocht naar een (nieuwe) woning, gesuggereerd om een **effectief aanbod van geïndividualiseerde begeleiding bij de zoektocht** te ontwikkelen.

163 We vermelden ook, zonder in details te gaan, de sectie van het Memorandum van het BBRoW (2019), gewijd aan "beter gerichte hulp bij aankoop", om toegang tot blijvende huisvesting (in dit geval via eigendom) voor de Brusselaars te garanderen.

164 La Strada (2019b) stelt zich ook zo op, net zoals het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018).

165 Aanbeveling die ondersteund wordt door La Strada (2019b), het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b), het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) en Unia (2019).

166 La Strada (2019b) pleit in die zin voor een begeleiding met toegang tot de diensten en de oprichting van mobiele ploegen. Er werd op dat punt ook de maatregel "woningzoeker" vernoemd, die in het Waalse Gewest gebruikt wordt, en in Brussel toegepast zou kunnen worden.

167 Die aanbeveling wordt ook door het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018) gedaan.

168 La Strada (2019b) benadrukt het belang voor mensen die net zijn aangekomen om gesensibiliseerd en onderwezen te worden over hun rechten en plichten inzake huisvesting. Dat zou geïntegreerd kunnen worden in het parcours van onthaal van mensen die net in het Brussels Gewest zijn aangekomen. Idealiter wordt het gecoördineerd tussen de Gemeenschappen in het kader van wat ze respectievelijk hebben uitgewerkt voor het Brussels grondgebied.

Ten slotte bevelen verschillende professionals in de tussenfase (tussen uithuiszetting en nieuwe woning) een **laagdrempelige toegang voor hulpmaatregelen en opvang aan, voor mensen die gedwongen moesten vertrekken, uit huis gezet werden of een risico lopen daarop, en uiterst kwetsbaar zijn op psychosociaal vlak**¹⁶⁹.

Administratieve wijzingen

De administratieve stappen die mensen die gedwongen uit hun huis moesten vertrekken of een (risico op) uithuiszetting ondergingen, zijn moeilijk en talrijk. De betrokkenen deden daaromtrent meerdere voorstellen gedaan omtrent initiatieven voor het **centraliseren van de hulp- en informatiemaatregelen** om de toegang ertoe voor de doelgroep te vergemakkelijken. Het volgende werd vermeld:

- Centralisatie en zichtbaarheid van hulpdiensten;
- Centralisatie van de informatie (geldige, geactualiseerde en begrijpelijke informatie);
- De oprichting van unieke loketten.

Een andere aanbeveling beoogt een **volledige integratie van alle financiële hulp bij herhuisvesting** in het kader van het BRUGAL-fonds. Die strategie voor een betere doorstroming en beschikbaarheid van informatie en hulp kan volgens meerdere betrokkenen ook verwezenlijkt worden door de **ontwikkeling van netwerken en overleg van multisectoriële actoren rond de problematiek van mensen die tegen een (risico op) uithuiszetting aankijken**.

Wetgevende wijzigingen

Het huidige wetgevende apparaat werd zonder twijfel door meerdere aanbevelingen van interveniënten betwist. **Er is een zeer duidelijk pleidooi voor een herfinanciering van justitie en, voornamelijk, juridische hulp** om de effectieve toegang tot justitie voor alle burgers te waarborgen¹⁷⁰.

Van der Plancke en Bernard (2019b) voegen hier, wat betreft de versterking van de toegang tot “het geheel van instanties voor administratief en gerechtelijk beroep”, aan toe: toegang tot een juridische hulpdienst van eerste lijn; proactieve en aangepaste stappen van de administraties voor een preciaire doelgroep; kosteloos beroep; de veralgemening van het principe van het delen van de bewijslast; efficiënt beroep in het algemeen; en een versterkte collectieve dimensie van beroep (voor meer details, zie van der Plancke en Bernard, 2019a).

Professionals benadrukten daarnaast ook dat de **actoren van de gerechtelijke wereld gesensibiliseerd moeten worden voor de beslissende determinanten van een uithuiszetting** en voor het bestaan van sociale diensten die de huisvestingsproblematiek buiten de rechtbanken om kunnen opvolgen¹⁷¹.

De eventuele uitbreiding van het mandaat van een vrederechter was een van de weinige punten waarover de betrokkenen het niet altijd eens waren. Sommigen pleitten voor een herziening van de gewestelijke bepalingen voor een huurcontract, waardoor de rechter opnieuw meer vrijheid zou krijgen wanneer hij dat in zijn uitspraak toepast, vooral wanneer de huurder niet aanwezig is op de zitting (zie deel III en deel VI sectie 3.4). Anderen zeiden dat die vrijheid buitensporig en schadelijk was voor het principe van gelijke behandeling van burgers.

Ten slotte werd gesuggereerd om te werken aan een **erkenning van alternatieve vormen van wonen** (kraakpand, gedeelde woning, ...) om **het aanbod en de vormen van huisvesting** in het Brussels Gewest **uit te breiden**. Het lijkt in ieder geval zeer belangrijk dat aanbod op te volgen om zo **de ontwikkeling van preciaire vormen van huurcontracten en het voortbestaan van onzekere en tijdelijke woningen te vermijden** (zoals een overeenkomst van onzekere bewoning, heel korte huurcontracten, ...) voor mensen die soms al heel kwetsbaar zijn.

¹⁶⁹ In die zin beveelt de Sociale Coördinatie van Vort (2018) aan om begeleidingsdiensten te versterken en/of op te richten, net als plaatsen voor toegankelijkheid voor de doelgroepen.

¹⁷⁰ Die problematiek werd al aangehaald in het achtste thematische verslag over armoede, gewijd aan huisvesting (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2002).

¹⁷¹ Dat laatste punt is een aanbeveling van het Belgisch Platform tegen Armoede en Sociale Uitsluiting (2018).

3. LAATSTE ELEMENTEN TER REFLEXIE

3.1. VOOR EEN GECENTRALISEERD EN GEAUTOMATISEERD OPVOLGINGSSYSTEEM VAN HET UITHUISZETTINGSFENOMEEN

Deel 3 van dit rapport illustreert duidelijk de **lacunes in de beschikbare kwantitatieve gegevens en hoe moeilijk het daardoor is om een beeld te krijgen van de complexe problematiek van uithuiszettingen en om dit te kunnen opvolgen op politiek en operationeel vlak in het Brussels Gewest**. Deze vaststelling werd reeds geformuleerd in 1995 (KBS et al, 1995). Onder de aanbevolen prioriteiten bevond zich de ontwikkeling van “instrumenten om diegenen te kennen die uitgesloten zijn van een degelijke woning, die waardig is voor de persoon zelf en voor zijn gezin. De omvang van de sociale vraag naar een degelijke woning aan het licht brengen, is een noodzaak om er het beleid op te baseren en betekent voor de burgers dat er rekening gehouden wordt met hun vraag om het grondwettelijk recht op wonen te concretiseren. (Ibid, p. 291)” Deze aanbeveling, herhaald in het rapport van Bernard en Lemaire (2010b), wijst op de noodzakelijke gecentraliseerde gegevensverzameling omtrent juridische en administratieve uithuiszettingen door de OCMW's.

Rekening houdend met de hardnekkige statistische lacunes is het belangrijk om een routinematige codering van de volgende statistieken over **uithuiszettingsprocedures** in te voeren:

- Het aantal verzoeken tot uithuiszetting, per type (administratief of gerechtelijk);
- Het aantal uitspraken tot uithuiszetting, per type;
- Het aantal effectieve uithuiszettingen, per type.

In dezelfde zin zouden er exhaustieve statistieken moeten zijn over de **weigeringen, het beroep en de beslissingen van justitie** inzake uithuiszettingen. Dit omvat het opstellen van jaarrapporten van de klachten die geregistreerd zijn bij de verschillende betrokken instanties – bijvoorbeeld wat betreft illegale uithuiszettingen – en het centraliseren van de gegevens inzake beroep, met name voor het gerecht, teneinde op cijfermatige wijze het gebruik van de beroepsmogelijkheden en de desbetreffende rechtspraak te kunnen evalueren¹⁷².

De registratie en beschikbaarheid van geanonimiseerde kwantitatieve gegevens over het fenomeen van **schrappingen bij de gemeente**¹⁷³ zouden daarnaast bijdragen tot een betere kennis van het aantal mensen dat het risico loopt al hun sociale rechten te verliezen.

Deze elementen pleiten voor de oprichting van een gecentraliseerde en geautomatiseerde hulp voor de opvolging van het fenomeen van **uithuiszettingen** in het Brussels Gewest, bijvoorbeeld via een cel uithuiszettingen binnen Huisvesting Brussels.

Wat betreft het aanbod aan woningen wil het BBRoW (2019) een uitgewerkte en aangevulde **“gewestelijke gegevensbasis” over de staat van het Brusselse huurwoningbestand**. Die zou onbewoonbare woningen oplist en een opvolgingsmiddel voor de DGHI zijn.

Ten slotte, enkel een onderzoek naar de evolutie van de verhuizingen in het Brussels Gewest kan zorgen voor een verduidelijking van de invloed van de nieuwe wetgeving over huurcontracten voor woningen.

Verschillende aanbevelingen van professionele betrokkenen komen overeen met die uit het **Thematisch Rapport Armoede 2016** gewijd aan het niet opnemen of niet gebruiken van sociale rechten. Die aanbevelingen gingen over een opvolging en publicatie van indicatoren (meldingen van uithuiszettingsberichten, sociale huisvesting, schrapping uit de wachtlijsten voor sociale woningen, ...), en de centralisatie van de kwantitatieve evolutie van meldingen over uithuiszettingen en van effectieve uithuiszettingen. De aandachtspunten hadden betrekking op schrappingen, omkadering van huurprijzen, de verplichting om het openbare sociale woningpark te vergroten, de mogelijkheden voor afwijking en de toelating om samen te wonen zonder rechten te verliezen, ... (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2017, blz.47-48). Er was ook een extra en belangrijk aandachtspunt over **mensen die geen referentieadres meer hebben**: “Het administratief bestaan bepaalt, net als huisvesting en domicilie, de statistische zichtbaarheid van mensen. Wie geen onderdak en geen referentieadres heeft, verschijnt niet onmiddellijk in het Bevolkingsregister.”

3.2. DE WET TOT “HUMANISERING VAN UITHUISZETTINGEN” KAN BETER

Ter herinnering, de wet betreffende de “humanisering van uithuiszettingen” (1998) wou meer bescherming bieden aan mensen in de moeilijkste situaties door middel van **drie maatregelen: waarschuwen van het OCMW over het begin van de uithuiszettingsprocedure; eventuele aanpassen van de termijn voor de uithuiszetting; en de kwestie van het ophalen en bewaren van de spullen van uithuisgezette mensen**.

Aangezien we middenin het thema van dit rapport over slechte huisvesting en uithuiszettingen bij mensen in moeilijke situaties zitten, vonden we het nuttig om hier de belangrijkste vaststellingen in verband met deze wet te verzamelen. Ze komen voort uit de gesprekken met uithuisgezette mensen en professionals en uit de juridische studie van der Plancke en Bernard (2019a, 2019b) hieromtrent.

¹⁷² van der Plancke en Bernard (2019a).

¹⁷³ Aanbeveling die ook door la Strada (2019b) is gedaan.

- › Betrokkenheid van het OCMW
 - Het OCMW wordt op bepaalde momenten ingelicht over het begin van de uithuiszettingsprocedure, naargelang het type huurcontract en de manier waarop het verzoek is ingediend (dagvaarding, eenvoudig of gezamenlijk verzoekschrift, of unilateraal verzoekschrift).
 - De taak om te informeren en te begeleiden is heel open en weinig bindend geformuleerd. Het OCMW heeft geen enkele resultaatsverplichting.
 - Er is geen sanctie voorzien wanneer het OCMW niet informeert over de lopende procedure.

- › Termijnen voor de uithuiszetting
 - De termijn van één maand wordt heel uitzonderlijk verkort.
 - Zelfs wanneer de termijn wordt verlengd slaagt niet iedereen die uit huis gezet is erin een oplossing voor herhuisvesting vinden voor de effectieve uithuiszetting.
 - Het bericht dat vijf werkdagen op voorhand door de deurwaarder gegeven moet worden, waarin hij de huurders informeert over de effectieve uithuiszettingsdatum, komt te laat.

- › Zorg voor de goederen en spullen van mensen
 - Persoonlijke goederen en spullen worden in het algemeen slecht “verhuisd” en bewaard in ruimtes die daar soms niet echt geschikt voor zijn (vochtige, vuile, kleine, ... plaatsen).
 - De limiet op hoe lang goederen bewaard worden – in het algemeen zes maanden – is een probleem; veel mensen kunnen hun spullen niet binnen die termijn gaan halen.
 - De kosten van de bewaring, die de uithuisgezette persoon moet betalen, verhinderen dat hij zijn spullen kan gaan ophalen, aangezien het gaat om mensen die dikwijls grote financiële moeilijkheden hebben.

De wet tot humanisering van de uithuiszettingen wordt trouwens niet op alle vormen van uithuiszetting toegepast, vooral wat betreft het juridische statuut van de bewoner. Dit draagt bij tot het slechte begrip van de procedure.

We merken op dat in de toekomst **de Gewesten de bevoegdheid zouden kunnen krijgen voor de wetgeving inzake uithuiszettingsprocedures.** De voorbereidende werkzaamheden van de bijzondere wet van 6 januari 2014 betreffende de zesde staatshervorming vermelden namelijk de uithuiszetting als een van de elementen die overgedragen moeten worden naar de bevoegde entiteiten¹⁷⁴; bovendien kwam de term “uitzetting” in het oorspronkelijke wetsvoorstel voor in de lijst met de naar de gewesten over te dragen punten¹⁷⁵.

Daarnaast is het Grondwettelijk Hof van oordeel dat het procedurele recht dat inherent is aan de bevoegdheid in bepaalde gevallen, moet kunnen worden aangepast om een coherente uitoefening van de materies te waarborgen; anders gezegd, de Gewesten die bevoegd zijn voor huisvesting zouden bijgevolg ook de mogelijkheid toegekend kunnen krijgen om de procedures te reglementeren die leiden tot de beroving van huisvesting. Dan zouden de voorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – die aan de grondslag liggen van de impliciete bevoegdheden – nageleefd moeten worden (noodzaak, evenredigheid, enz.).

¹⁷⁴ Zie *Parl. doc.*, Sen., gewone zitting 2012-2013, nr. 5-2232/1, p. 83.

¹⁷⁵ Zie art. 4 van het bijzondere wetsvoorstel houdende institutionele hervormingen dat op 5 maart 2008 werd ingediend in de Senaat.

4. BESLUIT

Op het terrein functioneren verschillende maatregelen slecht, ondanks de inzet en de efficiënte actie van de professionele betrokkenen die in een steeds complexer geheel van diensten werken (hulpdiensten bij huisvesting, algemene en gespecialiseerde sociale diensten, sociaal-juridische begeleiding, ...). Verschillende rechten en hulp omtrent toegang tot huisvesting, vermijden van uithuiszetting, noodoplossing en herhuisvesting na een uithuiszetting zijn ontoegankelijk. Hoewel nieuwe maatregelen in dit opzicht wenselijk zijn, lijkt het prioritair dat de lopende wetgeving inzake recht op huisvesting eerst toegepast wordt.

Naast de vele gevolgen van een ervaring met uithuiszetting of gedwongen vertrek, zijn het vooral het gebrek aan uitvoerbare en duurzame oplossingen voor herhuisvesting voor de betrokkenen die bepalend lijken te zijn in het vervolg van hun parcours. Deze situatie kan mogelijk een blijvende instabiliteit inzake onderdak en het socio-administratief statuut veroorzaken. In die zin zouden gemeentelijke en gewestelijke preventieve maatregelen moeten samengaan om uithuiszetting te vermijden als er geen herhuisvestingsoplossing is.

De problematiek van uithuiszettingen in het Brussels Gewest is eerst en vooral een problematiek die te maken heeft met de toegang tot huisvesting voor mensen in precariteit of armoede. Vele bewoners van het Gewest beschikken over een zeer laag inkomen. Ze worden echter geconfronteerd met een private huurmarkt die duur en van lage kwaliteit is of met een zeer ontoereikend aanbod aan sociale woningen waardoor een groot deel onder hen geen degelijke woning kan betrekken. Daarbij komt nog dat die financiële onzekerheid hen meer blootstelt aan het risico op uithuiszetting. Het risico op uithuiszetting kan in die zin verminderd worden door een betere toegang tot kwaliteitsvolle woningen en een verhoging van de laagste inkomens.

In de gevallen waarin het risico op uithuiszetting toch niet vermeden kan worden, zouden de procedure en de hulp voor de mensen aangepast moeten worden in alle stappen van het traject om het volgende te garanderen: de hulp "tijdens" (informatie en sociale begeleiding); en de dubbele hulp "na" de uithuiszetting (urgentie en re-integratie, hulp bij herhuisvesting en behoud van de socio-administratieve situatie en sociale rechten). Die hefbomen zouden ervoor zorgen dat mensen die al moeilijkheden kennen en in armoede leven niet nog meer en voor altijd in moeilijkheden komen na een gedwongen vertrek of een uithuiszetting.

Met de regionalisering van de wetgeving over huur-overeenkomsten kan Brussel een ordonnantie ontwikkelen die de preventie op en omkadering van uithuiszettingen tracht te verbeteren (begrijpbare procedure, duidelijke en geharmoniseerde acties, efficiënte hulp en beroep en registratie van de verzoeken tot uithuiszetting en van de effectieve uithuiszettingen), maar ook om huurders in precare situaties zo veel mogelijk te beschermen in hun traject en bij het behoud van hun sociale rechten.

Het fenomeen van gedwongen vertrek en uithuiszettingen, dat versneld leidt tot een verlies van sociale rechten en een non take-up van rechten, zichtbaar maken en bestrijden, is ijveren voor een daling van de sociale ongelijkheden in het Brussels Gewest.

BIBLIOGRAFIE

- AMA (Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri. (2016), *Le post-hébergement. Un accompagnement pour favoriser la transition vers un nouveau milieu de vie*, Bruxelles.
- Atelier des droits sociaux (2016), *La régionalisation des baux de résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale*, Les Cahiers de l'Atelier des Droits Sociaux : Bruxelles.
- Nationale Bank van België (2018), *Statistieken 2017 van de Centrale voor kredieten aan particulieren*, Brussel: Nationale Bank van België.
- Bernard N. (2018b), *Régionalisation du bail en Wallonie et à Bruxelles : philosophie et modifications principales*, Les Echos du Logement, nr. 122, febr. 2018
- Bernard N. (dir.) (2011), *Les expulsions de logement*, La Charte : Brussel.
- Bernard N. (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 Brussel-Hoofdstad. Brussel
- Bernard N., Lemaire L. (2010), *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Larcier (les Dossiers du Journal des tribunaux) : Bruxelles.
- Bernard N. & Lemaire L. (2010b) *Expulsions de logement et sans-abrisme en Région bruxelloise*. Une approche juridique transversale. Recherche menée pour le compte de l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale.
- Bernard N., Louveaux B. (2010), La responsabilité pénale des parties au contrat de bail, *Jurim Pratique*, 2010/1, p. 103-142.
- Bourdieu P. (1979), *La distinction*, Minuit: Parijs.
- Brussel Huisvesting (2019) Referentie rooster met indicatieve huurprijzen (<https://huurprijzen.brussels/>)
- Casman M.-T., Dierckx D., Vranken J., De Boyser K., Linchet S., Van Dijck L. (2010), *Onderzoek naar OCMW-hulpverlening aan dak- en thuislozen*. Universiteit Antwerpen, Université de Liège.
- Charafeddine R. (2015), *Omgeving, huisvesting en passief roken*. In: Charafeddine R., & Demarest S. (ed.). *Gezondheidsenquête 2013. Rapport 4: Fysieke en sociale omgeving*. WIV-ISP, Brussel, 2015.
- Charles J. (2007), *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois*. Niet-gepubliceerd rapport, Prospective Research for Brussels: Brussel.
- Coene J. et Meyer S. (2019), *Barometer Energiearmoede (2009-2017)*, Koning Boudewijnstichting: Brussel.
- Sociale coördinatie van Vorst - OCMW (2018), *Recommandations à l'intention des acteurs politiques. Des recommandations d'actions en faveur du logement*, Werkgroep Huisvesting: Brussel.
- Dauphin S. (2016), *Le contrat d'occupation précaire. Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*. Thésis verricht in het kader van de Master in rechten - Burgerlijk- en strafrecht, Promotor Olivier Jauniaux, Academiejaar 2015-2016. Université catholique de Louvain.
- De Keersmaecker M.-L. (2018), *Observatiecentrum van de huurprijzen: enquête 2017*. Brussel: Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting, Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
- De Keersmaecker M.-L. (2008), *Observatiecentrum van de huurprijzen: enquête 2008*. Brussel: Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting, Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
- De Laet S. (2018), *Ook de volksklassen verhuizen uit Brussel. Een analyse van de randverstedelijking van de bevolkingsgroepen met een laag inkomen*, Brussels Studies, Algemene collectie, nr. 121, Online op 12 maart 2018.
- Defeyt Ph. (2018), *Ménages et logements – Évolutions 1995-2017*, Belgique, régions et communes, Institut pour un Développement Durable, april 2018
- Dessouroux C., Bensliman R., Bernard N., De Laet S., Demonty F., Marissal P. & Surkyn J. (2016) *Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen*, Brussels Studies, Synthesenota nr. 99, juni 2016
- Ernotte C. (2011), *Expulsion et relogement d'un locataire : qui fait quoi ?*, B.S.J., 2011/450
- FEANTSA – European Federation of National Organisations Working with the Homeless (2010), *Europese consensusconferentie over thuisloosheid: beleidsaanbevelingen van de jury*, 9-10 december 2010: Brussel.
- Fondation Roi Baudouin (FRB), ATD Quart Monde Belgique, Union des villes et communes belges (section CPAS). (1995). *Rapport général sur la pauvreté*, Réalisé à la demande du Ministre de l'Intégration Sociale, Bruxelles.
- Ghesquière F. (2019), *Les loyers en Belgique*, Belgisch Observatorium van Maatschappelijke Ongelijkheid, 4 maart 2019.
- Goyer R. (2017), *“Déménager ou rester là”. Rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires*. Doctoraatsthesis, Université van Montreal.
- Hartman C., Robinson D. (2003), *Evictions: The hidden housing problem*, *Housing Policy Debate* 14(4): 461-501.

- Humblet P.C., Laevers F. (2014), *Kleine kinderen, grote kansen Toegankelijke en kwaliteitsvolle diensten voor alle jonge kinderen, Verslag van de eerste dialoogdag met professionals van basisvoorzieningen voor jonge kinderen*. Koning Boudewijnstichting: Brussel.
- Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (2016), *De vergroting van de Brussels huishoudens*, Focus nr. 13, februari 2016.
- Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (2018), *Le marché locatif sous la loupe. Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes*, Regards Statistiques nr. 2.
- Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (2015), *Les expulsions domiciliaires en Wallonie: Premier état des lieux*, januari 2015.
- Kearns A., Mason P. (2013), Defining and measuring displacement: is relocation from restructured neighbourhoods always unwelcome and disruptive?, *Housing Studies* 28(2): 177-204.
- la Strada (2019), *Telling van dak- en thuislozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Vijfde editie, 5 november 2018. Brussel.
- La Strada (2019b), *Witboek voor de dak- en thuislozensector. Verwachtingen en punten voor de jaren 2020*, maart 2019: Brussel.
- la Strada (2013), *Centrale registratie voor de onthaalhuizen en centra voor dringend onthaal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Gegevens over de opvang van thuislozen in 2011*. Brussel.
- Lessard G, Sénécal G., Hamel P. (2017), *La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement: un état de la question et pistes de solution*. INRS : Montréal.
- Moreno O (2009), *L'humanisation des expulsions, parcours fléché entre législation, judiciarisation, conciliation et médiation*, 28 avril 2009. Disponible sur www.rbdh-bbrow.be
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel (2018). *Welzijnsbarometer 2016*. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel (2017), *Inzichten in non take-up van de sociale rechten en in sociale onderbescherming in het Brussels Gewest*, Thematisch katern van het Brussels Armoederapport 2016, Brussel, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, 2017.
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, Brussel (2016). *Welzijnsbarometer 2016*. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie.
- Observatorium voor Welzijn en Gezondheid (2015), *Vrouwen, bestaansonzekerheid en armoede in het Brussels Gewest*, Thematisch katern van het Brussels Armoederapport 2014, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie: Brussel.
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, Brussel (2010). *Thuisloos in Brussel*. Brussels Armoederapport 2010, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, Brussel.
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussels (2002), *Armoede en Huisvesting*. Achtste armoederapport in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie.
- Observatiecentrum van de huurprijzen (2016), *Enquête 2016*. BGHM: Brussel.
- ONPES - Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale (2018), *Mal-logement, mal-logés*. Rapport 2017-2018. Parijs.
- VN - Verenigde Naties, Comité inzake economische, sociale en culturele rechten (1997), *Observation générale n° 7 – Le droit à un logement suffisant*, art. 11, par. 1, van het Pact: expulsions forcées.
- VN - Verenigde Naties, Comité inzake economische, sociale en culturele rechten (1991), *Observation générale n°4 - Le droit à un logement suffisant*, art. 11, par. 1, van het Pact.
- Belgisch Platform tegen armoede (2018), *Preventie dakloosheid: opportuniteiten moeten we benutten!*, Werkgroep Preventie dakloosheid: Brussel.
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2019), *De Gewestverkiezingen van 26 mei 2019 & de fundamentele uitdagingen op het vlak van wonen in Brussel*, Memorandum BBRoW 2019.
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2018a), *De strijd tegen leegstaande woningen*, Analyses van de BBRow, juni 2018.
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2018b), *Het indicatief rooster van referentiehurprijzen getest door de BBRow*, Analyses van de BBRow, in samenwerking met Sarah De Laet van Inter-Environnement Brussel, december 2018.
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2018c), *De huurprijzen van woningen van gemeenten en OCMW's verlagen*, Analyses van de BBRow, september 2018.
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2018d), *Uithuiszettingen*, Analyses van de BBRow, februari 2018.
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2018e), *Een impuls voor transitwoningen*, Analyses van de BBRow, juni 2018.
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2018f), *Wanneer de gemeenten woningen creëren*, Analyses van de BBRow, oktober 2018.
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2006), *De instrumenten tegen leegstaande gebouwen*, Analyses van de BBRow.
- Romainville A. (2014), *La production des espaces capitalistes à Bruxelles*, doctoraatssthesi, Université libre de Bruxelles, Faculteit Wetenschappen - Afdeling Aardrijkskunde.

Schockaert I., Morissens A., Cincinnato S., & Nicaise I. (2012), *Armoede tussen de plooiën: aanvullingen en correcties op EU-SILC voor verborgen groepen armen*, Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving (HIVA), studie gevoerd in het kader van het Wetenschapsbeleid, in opdracht van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting.

Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018), Het referentieadres bij een OCMW - Onderzoek van de rechtspraak 2016-2017, Cahier rechtspraak nr. 1, Brussel.

Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2018b), *Burgerschap en Armoede. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie*. Tweejaarlijks Rapport 2016-2017, Brussel.

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (2006-2016), *Statistische inlichtingen op 31 december 2006-2016*. Brussel: BGHM.

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (2016), *Verslagen kandidaat-huurders & inschrijvingen*. Brussel: BGHM. Beschikbaar op www.slr.irisnet.be

Unia (2019), *Memorandum. Inzetten op mensenrechten. 61 Aanbevelingen voor een meer gelijke samenleving 2019*. Brussel

Unia (2014), *Diversiteitsbarometer Huisvesting*, Interfederaal Centrum voor Gelijke kansen, Brussel.

van der Plancke V. en Bernard N. (2019a), *(Niet-) gebruik van beroepsprocedures inzake huisvesting*, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn Brussel.

van der Plancke V. en Bernard N. (2019b), *Les expulsions de logement: aspects juridiques*, tekst vastgesteld op 15 mei 2018, Université Saint-Louis, studie in opdracht van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel

Van Vooren D. (2018) *Water voor iedereen! Situatieschets van waterarmoede in België*, studie in opdracht van de Koning Boudewijnstichting.

Wala P. (2012) *De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie - Balans van 8 jaar actie op het terrein*, Conferentie van 26 juni 2012.



Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest

BRUSSELS ARMOEDERAPPORT 2018

De ordonnantie van 20 juli 2006 betreffende het opstellen van het armoederapport van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertrouwt het uitwerken van het Thematisch Rapport toe aan het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel Hoofdstad.

Het Thematisch Rapport 2018 behandelt de problematiek van uithuiszettingen en is opgebouwd uit verschillende onderdelen. De vier eerste hoofdstukken bevatten een contextueel stuk met enkele belangrijke vaststellingen wat betreft de Brusselse demografie en huisvestingssituatie, een meer theoretisch stuk die de verschillende types en de procedures van uithuiszettingen definieert, en tot slot een poging tot kwantificering van dit fenomeen in Brussel. De volgende hoofdstukken beschrijven de verklaren factoren van en ervaringen met een risico op uitzetting, de escalatie- en de-escalatiefactoren richting een uitzetting, de realiteit van een effectieve uitzetting, en de ervaringen met en gevolgen tijdens de periode na de uitzetting. Ten slotte herneemt het laatste hoofdstuk de geformuleerde aanbevelingen door de professionele betrokkenen en de personen die een gedwongen vertrek of een (risico op) uitzetting hebben meegemaakt.

De plaats van mensen in armoede staat centraal in dit Thematisch Rapport. De kwalitatieve analyse van de verzameling van verhalen en getuigenissen van betrokken personen laten toe om de complexiteit van de factoren in verband met de bestudeerde problematiek en de vervlechting met factoren van precarisering, te begrijpen.

<https://www.ccc-ggc.brussels/nl/observatbru/accueil>

Dit document is eveneens beschikbaar in het frans.

Ce document est également disponible en français sous le titre:
"Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise,
Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018"