

# UITHUISZETTINGEN EN THUISLOOSHEID IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST. EEN TRANSVERSALE JURIDISCHE BENADERING.

Onderzoek door Nicolas BERNARD en Laurent LEMAIRE (Facultés universitaires Saint-Louis) in opdracht van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel – Hoofdstad, van 15 september 2009 tot 15 maart 2010.

Onderstaande tekst bevat de vertaling van de aanbevelingen die aan het einde van het onderzoeksrapport werden opgenomen. Deze aanbevelingen geven tevens een goede synthese van de inhoud van het document. Het volledige onderzoeksrapport is in het Frans beschikbaar op de website van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn ([www.observatbru.be](http://www.observatbru.be)).

## AANBEVELINGEN

### *Inleiding*

1. De aanbevelingen die hier uitgewerkt worden, vallen niet allemaal onder de bevoegdheid van de gewesten. Uithuiszettingen en de problematiek van thuislozen worden grotendeels door *federale* wetgevingen geregeld (wet tot humanisering van de uithuiszettingen, organieke wet over de O.C.M.W.'s, wetgeving betreffend het leefloon,...).

Drie beschouwingen moeten deze vaststelling evenwel nuanceren.

Ten eerste beschikt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wel over belangrijke hefboomen terzake, bijvoorbeeld op het vlak van uithuiszettingen die voortvloeien uit de toepassing van de kwaliteitsnormen. Het Brussels Gewest is bovendien bevoegd om *structurele* maatregelen te nemen, enerzijds om de woonmarkt meer toegankelijk te maken voor mensen met een bescheiden inkomen (verhoging van het aanbod door de strijd tegen de leegstaande woningen, toekenning van V.I.H.T.'s, opzetten van een huurwaarborgfonds,...), anderzijds om de minder begunstigde huishoudens in hun woning te behouden (huurtoelage, beperking van de huurprijzen,...). Daarenboven komt het haar toe te voorzien in herhuisvesting (transitwoningen, sociale woningen,...).

Ten tweede kan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voor de onderwerpen die buiten haar bevoegdheid vallen, de organisatie van een « interministeriële conferentie huisvesting » vragen die de deelstaten en de federale overheid verenigt, zoals in het verleden reeds gebeurde. Deze transversale vergadering zou het *geheel* van relevante vraagstukken kunnen behandelen en de aanzet geven tot veranderingen op alle beleidsniveaus.

Brengen we tenslotte in herinnering dat in het kader van de staatshervorming momenteel in het federale parlement een zeer belangrijk voorstel van bijzondere wet besproken wordt, namelijk tot regionalisering van de (federale) wet over het huurcontract; daarin worden de « bijzondere regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen » opgenomen, waaronder het probleem van de uithuiszetting van de huurder<sup>1</sup>. Het zou dus mogelijk zijn dat

---

<sup>1</sup> Cf. Speciaal wetsvoorstel over institutionele herzieningen bij de Senaat, op 5 maart 2008, ingediend. *Doc. Parl. , Sén., n°4-602/1.*

het Gewest bevoegd wordt voor het geheel van deze onderwerpen, wat een ware Copernicaanse revolutie aankondigt, als de herziening slaagt.

2. De voorstellen die hier geformuleerd worden, zijn in elk geval niet exhaustief ten opzichte van het onderzoeksrapport en willen het niet vervangen. Het rapport is immers doorspekt met veel oplossingsvoorstellen, waarvan onderstaande lijst een min of meer representatieve, doch erg reducerende samenvatting biedt.

### ***Verzameling van statistische gegevens***

#### **Aanbeveling nr 1. Vanuit de O.C.M.W.'s een verzameling en centralisatie van de gegevens in verband met juridische uithuiszettingen opzetten**

Krachtens de wet worden de O.C.M.W.'s verplicht op de hoogte gebracht van de aanvragen tot juridische uithuiszetting (wegens contractsovertreding). Er is echter geen systematische verzameling van deze gegevens. Een centralisatie van de gegevens zou moeten gebeuren in samenwerking met de koepelorganisatie van de O.C.M.W.'s (de Vereniging van de Stad et de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Een technische en budgettaire steun vanuit het Gewest zou hierin aangewezen zijn.

#### **Aanbeveling nr 2. De verzameling van deze gegevens uitbreiden tot de uithuiszettingen die door de burgemeester besloten worden om volksgezondheidsredenen.**

De juridische uithuiszettingen (wegens contractsovertreding) zijn niet de enige die op dit moment niet geteld worden. De gegevens met betrekking tot de door de *burgemeester* opgelegde uithuiszettingen om volksgezondheidsredenen, zijn eveneens onvolledig. In dit geval is het zelfs niet verplicht het O.C.M.W. te verwittigen.

### ***Wilde uithuiszettingen***

#### **Aanbeveling nr 3. In geval van wilde uithuiszetting de mogelijkheid voorzien om, zoals in kortgeding, een vordering tot staking in te dienen met een dwangsom en ontvankelijkheid op eenzijdig verzoek.**

De politie, die voor dit probleem meer ontvankelijk gemaakt moet worden, weigert in het algemeen tussen te komen in gevallen van wilde uithuiszettingen (door bijvoorbeeld de strafrechtelijke onschendbaarheid van de woning van de huurder te verzekeren). Deze laatste zou de mogelijkheid moeten hebben om deze onhoudbare situatie onmiddellijk juridisch tot een einde te brengen, via een zogenaamde vordering tot staking.

Deze vordering tot staking werd reeds in verschillende wetgevingen (zowel inzake leefmilieu, de strijd tegen de discriminatie, als de strijd tegen leegstaande woningen) bekrachtigd. Deze vordering zou binnen heel korte termijnen ingediend moeten worden en zou zelfs kunnen uitmonden, als men het voorziet, in een financiële vergoeding (forfaitair of naar billijkheid bepaald) bovenop de dwangsom.

## ***Verlenging van het huurcontract omwille van uitzonderlijke omstandigheden***

**Aanbeveling nr 4. De gevallen bepalen die een verhoging van de huurprijs rechtvaardigen voor het deel van het huurcontract dat verlengd wordt.**

Wanneer de rechter besluit een huurcontract om uitzonderlijke omstandigheden te verlengen, mag hij de verhuurder een huurverhoging toekennen. Deze verhoging kan er echter toe leiden dat het behoud van de huurder in de woning problematisch wordt, terwijl de « uitzonderlijke omstandigheden » precies eisen dat het huurcontract verlengd wordt.

Daarom wordt voorgesteld de gevallen die een huurverhoging rechtvaardigen te beperken en zich hierbij bij voorbeeld te baseren op de onderstellingen die zulke verhoging reeds toelaten *in de loop van het* (negenjarige) *contract*.

### ***Bepalen van een termijn vóór de uithuiszetting***

**Aanbeveling nr 5. Het juridisch besluit om af te wijken van de termijn van één maand moet vergezeld gaan van een bijzondere motivatie.**

Sommige rechters verminderen de termijn van één maand - hoewel die in de wet is vastgelegd – zonder enige uitleg te geven, terwijl de wetgever een uitputtende lijst heeft opgemaakt van de uitzonderingen die in principe mogelijk zijn.

Het zou dus goed zijn de rechter die beslist van de regel af te wijken, op te leggen hiervoor uitvoerig verantwoording af te leggen.

**Aanbeveling nr 6. Expliciet voorzien dat de termijn van één maand (eventueel gemoduleerd) wel degelijk van toepassing is in geval van voorlopige uitvoering.**

Wanneer de rechter de zogenaamde voorlopige uitvoering van een besluit toekent – dit wil zeggen zonder het resultaat van een eventueel beroep af te wachten – is dit onder de verantwoordelijkheid van wie de rechtzaak heeft ingezet (m.a.w. de eigenaar).

Voor sommigen betekent de voorlopige uitvoering een *de facto* vernietiging van de termijn van één maand vóór de uithuiszetting. Dit is echter in tegenstelling met de letter en de geest van de wet. Het past dus dat dit in die wet zelf, op eenduidige wijze, in herinnering wordt gebracht.

**Aanbeveling nr 7. De termijn van één maand (eventueel gemoduleerd) uitbreiden tot de niet door een vonnis besloten uithuiszettingen.**

Sommige uithuiszettingen worden *buiten* een juridische procedure besloten, bij voorbeeld via verzoening, arbitrage of bemiddeling (men houdt hier uiteraard geen rekening met wilde uithuiszettingen). Letterlijk geïnterpreteerd beperkt de wet de toepassing van de termijn van één maand echter tot de « vonnissen » tot uithuiszetting.

Het zou dus goed zijn deze tegenstrijdigheid recht te zetten (die overigens deze alternatieve manieren om de geschillen op te lossen niet aanmoedigt).

## ***Bewaring van meubelen in de gemeentelijke opslagplaats***

### **Aanbeveling nr 8. De verwittiging met betrekking tot de bewaring van de meubelen in de gemeente uitbreiden naar het algemeen huurrecht.**

Huurcontracten die een goed betreffen dat *niet* voor het hoofdverblijf van de huurder bestemd is (zoals een studentenkot, tweede verblijf, enz.) vallen onder het algemeen huurrecht. Dat voorziet niet dat de huurder die het voorwerp is van een uithuiszettingprocedure wordt verwittigd (door de gerechtsdeurwaarder) dat zijn bezittingen in de gemeente, op zijn kosten, bewaard zullen worden.

Het is wenselijk dat ook deze huurders een dergelijke waarschuwing zouden krijgen.

### ***Verwittiging van het O.C.M.W.***

### **Aanbeveling nr 9. Voorzien dat het O.C.M.W. in latere fasen van de juridische uithuiszettingprocedure wordt verwittigd.**

Voor de huurcontracten van een hoofdverblijf (de meest voorkomende) voorziet de wet momenteel dat het O.C.M.W. op de hoogte wordt gebracht op het moment dat de uithuiszetting *aangevraagd* wordt en niet meer in de volgende fasen van de procedure (uithuiszettingsvonnis, uithuiszettingsbericht, werkelijke uithuiszetting). Dat moet verbeterd worden omdat een dringende tussenkomst vooral op deze momenten noodzakelijk is.

Concreet zou deze waarschuwing eerst herhaald moeten worden op het ogenblik van de betekening van het vonnis, om zo rustig oplossingen voor een duurzame herhuisvesting te kunnen overwegen en om een vrijwillig vertrek te onderhandelen.

Een (nieuwe) waarschuwing op het ogenblik van het uithuiszettingsbericht dringt zich op omdat het de laatste fase is vóór de werkelijke uithuiszetting. De tussenkomst van het O.C.M.W. kan immers ook in die fase zeer nuttig zijn, meer bepaald om een psychologische steun te verlenen en een snelle huisvesting te verzekeren. Gezien de minimale termijn tussen het uithuiszettingsbericht en diens concretisering (vijf dagen), zou het O.C.M.W. drie werkdagen<sup>2</sup> vóór de werkelijke uithuiszetting moeten gewaarschuwd worden (voor zover de huurder zijn verzetsrecht niet heeft uitgeoefend op de eerste werkdag na de ontvangst van het bericht).

### **Aanbeveling nr 10. Het O.C.M.W. ook op de hoogte brengen bij uithuiszettingen die *niet* op grond van een vonnis besloten werden.**

Zoals hierboven gezegd, worden sommige uithuiszettingen *buiten* een juridische procedure besloten, bij voorbeeld als gevolg van een proces-verbaal van minnelijke schikking, van een arbitrale uitspraak of van een door de rechtbank bekrachtigde bemiddelingsovereenkomst. Maar ook hier negeert de (zelfde) wet deze procedures, zodat het O.C.M.W. theoretisch niet op de hoogte wordt gebracht van de uithuiszettingen die op deze wijze uitgevoerd worden.

Er bestaat evenwel geen enkele objectieve reden om dit onderscheid te handhaven, aangezien de huurder in deze omstandigheden niet minder hulp nodig heeft.

---

<sup>2</sup> Wat heel kort is, maar een langere tijd is onmogelijk, behalve als de minimum termijn tussen het bericht en de werkelijke uitzetting verlengd wordt.

**Aanbeveling nr 11. De verwittiging van het O.C.M.W. uitbreiden tot alle vormen van rechtsverzoeken.**

De wet legt momenteel enkel de verwittiging van het O.C.M.W. op, tenminste voor wat de huurcontracten van een hoofdverblijf betreft, wanneer het verzoek om uithuiszetting één van de volgende vormen aanneemt: schriftelijk verzoek, dagvaarding of vrijwillige verschijning. Het verzoek kan echter ook als *conclusie* ingediend worden.

Deze situatie moet rechtgezet worden (bij voorbeeld door te voorzien dat het O.C.M.W. door de griffier verwittigd wordt binnen de vier dagen na neerlegging van de conclusies bij de griffie), de situatie van de huurder verdient immers niet minder bescherming in dit geval.

**Aanbeveling nr 12. De verwittiging van het O.C.M.W. (gedeeltelijk) intrekken voor de huurcontracten die *niet* het hoofdverblijf van de huurder betreffen.**

In haar huidige formulering voorziet de wet enkel voor de woningen die niet verhuurd worden als hoofdverblijf dat het O.C.M.W. verwittigd moet worden van de betekening van het *vonnis* tot uithuiszetting. Aangezien het niet het hoofdverblijf van de huurder betreft (huurcontract van een tweede verblijf bijvoorbeeld), vereist deze situatie waarschijnlijk minder bescherming. Zo kan men vermijden het O.C.M.W. (dat al zo overvraagd is<sup>3</sup>) informatie ontvangt die niet zo dringend is en waarover het, hoe dan ook, misschien geen bevoegdheid heeft.

Onder de huurcontracten die geen betrekking hebben tot het hoofdverblijf van de huurder moet men misschien toch enkele bijzondere situaties bewaken, zoals die van een student of een persoon die in een onthaaltehuis of een transitwoning verblijft.

**Aanbeveling nr 13. Een systematische verwittiging van het O.C.M.W. voorzien in geval van een door de burgemeester besloten uithuiszetting.**

Wanneer de burgemeester een besluit van onbewoonbaarheid neemt, krachtens zijn algemene administratieve politiebevoegdheid (art.135 van de nieuwe gemeentewet), is hij niet reglementair verplicht het O.C.M.W. te verwittigen.

Als de informatie over het algemeen toch meegedeeld wordt, op informele wijze, zou het nuttig zijn dat dat meer systematisch zou gebeuren.

**Aanbeveling nr 14. Reflectie stimuleren over de hoeveelheid informatie die door de O.C.M.W.'s behandeld moeten worden.**

Zoals hierboven reeds gezegd worden de O.C.M.W.'s momenteel reeds zeer vroeg in de procedure op de hoogte gebracht van juridische uithuiszettingen (wanneer de rechtsvordering ingesteld wordt). Is dat echter niet te vroeg? Natuurlijk is het altijd goed te anticiperen; anderzijds leiden slechts een klein aantal verzoeken om uithuiszetting tot een werkelijke uithuiszetting. Verdringt het grote volume gegevens dat door het O.C.M.W. behandeld moet worden (waarvan een groot deel geen vervolg zal hebben) niet de ernstige gevallen die een echte dringende interventie vereisen?

---

<sup>3</sup> Zie aanbeveling nr 14.

Deze reflectie is nog belangrijker wanneer men besluit de gevallen uit te breiden waarin het O.C.M.W. op de hoogte gebracht wordt (aanbevelingen nr 9, 10, 11 en 13).

**Aanbeveling nr 15. Het O.C.M.W. van de gemeente van de *verblijfplaats* van de huurder (in plaats van dat van zijn domicilie) waarschuwen.**

Momenteel wordt het « openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van het domicilie van de huurder » van de uithuiszetting gewaarschuwd; enkel wanneer er geen domicilie is, wordt het O.C.M.W. « van de verblijfplaats van de huurder » verwittigd.

Volgens de organieke wetgeving van de O.C.M.W.'s is het echter niet het domicilie, maar wel de *verblijfplaats* (begrip van feitelijke situatie) die de territoriale bevoegdheid van het O.C.M.W. bepaalt.

Bovendien zijn de situaties die waarschijnlijk als eerste een tussenkomst van het O.C.M.W. vereisen precies die situaties die de hoofdverblijfplaats van de huurder betreffen. De domiciliekeuze, een eenvoudige administratieve inschrijving, lijkt niet de meest gepaste determinant van deze noodsituatie te zijn.

**Aanbeveling nr 16. Voorzien dat het O.C.M.W. een informatiebrief verzendt naar de persoon die uit zijn huis gezet zal worden.**

Volgens de wet over de humanisering van de uithuiszettingen heeft het OCMW de «wettelijke opdracht » in geval van uithuiszetting op te treden. Dezelfde wettelijke opdracht maakt de bijstand van het O.C.M.W. echter ondergeschikt aan het stellen van een hulpvraag door de betrokkene persoon zelf. In feite blijkt het O.C.M.W. soms geen gevolg te geven aan de informatie dat het (via de deurwaarder) ontvangt, omdat deze informatie *niet* beschouwd wordt als een hulpvraag.

Er wordt voorgesteld het O.C.M.W. de opdracht toe te kennen om formeel (per aangetekende brief) contact op te nemen met de persoon die uit huis gezet zal worden om hem te verzoeken hulp te vragen als het nodig is. Zo wordt ook de betrokkene herinnerd aan de mogelijke sociale bijstand.

***In de sociale woning***

**Aanbeveling nr 17. De “opschorting van uithuiszettingen tijdens de winter” juridisch verstevigen.**

Men weet dat er in het Brussels Gewest een ministeriële omzendbrief bestaat die de O.V.M.'s verbiedt uithuiszettingen uit te voeren gedurende de winter. Toch vertoont het dwingend karakter van dit atypische document nogal wat juridische onzekerheden, in het bijzonder voor de burger.

Het zou dus goed zijn de voorschriften van deze omzendbrief in gepaste vorm in een *normatief* document om te zetten (ministerieel besluit, regeringsbesluit, ordonnantie), en dit vooral om juridische veiligheidsredenen.

**Aanbeveling nr 18. Een systematisch overlegproces met het O.C.M.W. instellen in geval van achterstallige huren.**

Daar de sociale huurders meestal socio-economisch zwak zijn, lopen ze het risico volledig in de armoede te vallen (en dus uithuisgezet te worden) als men hen toelaat financiële problemen op te stapelen zonder het probleem bij de wortel aan te pakken. Het zou dus interessant zijn dat het O.C.M.W. vroeg op de hoogte wordt gebracht van achterstallige huren, *voordat* die onomkeerbaar groot zijn. Hoe vroeger de toestand gekend is, hoe groter de kans op een succesvolle tussenkomst.

Zo'n systeem bestaat reeds in Vlaanderen; in geval van ernstig en voortdurend betalingsverzuim is een verzoek om stopzetting van de huurovereenkomst gerechtvaardigd. Het systeem wordt ook toegepast in sommige gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zij het meer informeel.

**Aanbeveling nr 19. Een verplichting tot herhuisvesting op expliciete wijze instellen wanneer werken uitgevoerd worden die de ontruiming van de bewoners noodzakelijk maken.**

Wanneer de huisvestingmaatschappij werken uitvoert die noodzakelijk maken dat de verhuurde woning leeg is, is er geen wettelijke verplichting die haar oplegt de bewoner te herhuisvesten. We denken dat het in de wet uitdrukkelijk voorzien zou moeten zijn. Dit systeem komt bijvoorbeeld al voor in de reglementering in Vlaanderen.

**Aanbeveling nr 20. Het aantal extra voorrangspunten voor de toegang tot een sociale woning verminderen wanneer de uithuiszetting te wijten is aan de onbewoonbaarheid ten opzichte van andere soorten uithuiszettingen.**

Nu kent de wet vijf voorrangspunten toe aan de huurders die hun woning moeten verlaten om onbewoonbaarheidsredenen (op initiatief van de D.G.I.H. of van de burgemeester). Bij wijze van vergelijking; andere huishoudens krijgen « maar » twee punten (minder dan de helft dus), terwijl ze *niet minder getroffen* zijn door de uithuiszetting: huishoudens waarvan het huurcontract vervroegd door de verhuurder verbroken werd (zonder enige overtreding van het huurcontract door de huurder), of die zich in een situatie bevinden van « overmacht » of van « natuurlijke of sociale ramp » die tot het « onverwachte verlies » van de woning heeft geleid.

Deze omstandigheden lijken niet minder bescherming te verdienen dan in het eerste geval, zowel vanuit het oogpunt van het dringende karakter als vanuit dat van de niet-verantwoordelijkheid van de betrokkene in zijn “tegenslag”. In ieder geval is de prioriteit die toegekend wordt aan de om onbewoonbaarheidsredenen opgelegde uithuiszettingen des te meer verontrustend omdat de (weliswaar zeldzame) huurders die voor de onbewoonbaarheid van hun woning *verantwoordelijk* zijn er ook voordeel uit halen.

Om de kloof te dichten zou het gepast zijn minstens de prioriteit die toegekend wordt bij uithuiszettingen die te wijten zijn aan de onbewoonbaarheid wat te verminderen, bijvoorbeeld door de voorrangspunten bij de andere situaties te verhogen.

**Aanbeveling nr 21. De voortzetting van het sociale huurcontract toekennen aan de overlevende huurder (waarvan het inkomen in aanmerking genomen wordt om de huur van het huishouden te bepalen).**

Bij het overlijden van de ondertekenaar van het sociale huurcontract loopt het contract ten einde en wordt de eventuele overlevende levensgezel uithuisgezet. In tegenstelling tot de echtgenoot of de wettelijke samenwonende, wordt de levensgezel enkel als « huurder » beschouwd wanneer hij zelf een huurcontract (of een aanhangsel) met de O.V.M. heeft ondertekend. Dit is alvast tot nu toe het officiële standpunt van de Brusselse overheid.

Deze houding levert echter problemen op. Ten eerste omdat de rechtspraak in tegengestelde zin verloopt. Vervolgens omdat de nieuwe bewoner helemaal niet wettelijk verplicht is een of ander aanhangsel te ondertekenen om zijn integratie in het publiek woningpark te legaliseren, aangezien hij enkel een schriftelijke toestemming bij de O.V.M. moet vragen. Tenslotte omdat de O.V.M. het inkomen van de levensgezel in rekening brengt bij het bepalen van de huurprijs.

Kan de O.V.M die beslist rekening te houden met de situatie van informeel samenwonen bij het bepalen van het – geglobaliseerde – inkomen van het huishouden, in geval van overlijden van de persoon met wie hij samenwoonde, weigeren de levensgezel als de titularis van het huurcontract te beschouwen (aan wie de verhuurder uitdrukkelijk toelating gaf om de woning te betrekken in de loop van het huurcontract, laten we dat niet vergeten)? Het antwoord lijkt negatief te moeten zijn, omwille van legitieme redenen inzake coherentie en identieke motieven.

### ***Uithuiszettingen door de burgemeester in het kader van de algemene administratieve politiebevoegdheid***

**Aanbeveling nr 22. De burgemeester verplichten - inzake inzet van middelen - om alle herhuisvestingsmogelijkheden te onderzoeken alvorens een onbewoonbaarheidsbesluit te nemen krachtens artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.**

Volgens de rechtspraak legt de Raad van State de burgemeester deze verplichting reeds op. Het komt er dan ook op aan de teksten in overeenstemming te brengen met de rechtspraak.

### ***Uithuiszettingen ten gevolge van de toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen***

**Aanbeveling nr 23. Het recht op “prioritaire toegang” voor huurders die uithuisgezet worden ten gevolge van de toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen ook toepassen in woningen van de overheid buiten de sociale huisvesting.**

De Wooncode kent de huishoudens die door toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen uithuisgezet worden een « prioritair toegangsrecht tot de door de overheid beheerde woningen » toe. Deze stelregel wordt echter enkel – systematisch – toegepast in de sociale huisvestingssector (door vijf voorrangspunten te geven).

Slechts een kleine minderheid gemeenten en O.C.M.W.'s (die samen toch een geheel van meer dan 8 000 woningen beheren) hebben dit prioritair toegangsrecht toegepast op hun eigen



bestand van huurwoningen. Deze « vergetelheid » zou moeten rechtgezet worden (zonder afbreuk te doen aan andere sociale noodsituaties).

De ordonnantie van 19 december 2008 verplicht de gemeenten en de O.C.M.W.'s het toewijzingsreglement van hun huurwoningen openbaar te maken, wat een meer methodische controle mogelijk maakt. Men moet echter eerst nagaan of elk van de 19 O.C.M.W.'s en gemeenten deze verplichting tot bekendmaking wel heeft nageleefd, wat nog helemaal niet het geval is.

#### **Aanbeveling nr 24. De huurtoelage verhogen voor huurders die uithuisgezet werden door toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen.**

De huurtoelage voor huurders die uithuisgezet werden door toepassing van de gewestelijke kwaliteitsnormen – en die daardoor verplicht zijn een hogere huur te betalen voor hun nieuwe woning – loopt af na drie jaar, wat onvoldoende lijkt ten opzichte van de sociale situatie van de betrokkenen (ter vergelijking, de V.I.H.T. duurt vijf of tien jaar). Bovendien is het bedrag van die toelage te klein, in het bijzonder als het om woningen voor grote huishoudens (met veel slaapkamers) gaat, waarvan de huurprijs bijzonder hoog is in de private sector.

Zoals de D.G.H.I. zelf voorstelt, zou het gepast zijn de duur van de huurtoelage te verlengen en haar bedrag te verhogen.

#### ***Betaling van achterstallige huur door de gemeenschap.***

#### **Aanbeveling nr 25. Nadenken over de invoering van een betalingsstelsel voor achterstallige huren door de gemeenschap.**

In het algemeen zijn preventieve acties minder duur dan noodinterventies na de feiten. Zo is ook de herhuisvesting van een uithuisgezet huishouden veel duurder voor de overheid dan wanneer ze zelf bepaalde achterstallige huren moet betalen om het huishouden koste wat kost in de gehuurde woning te kunnen houden. Bovendien gaat elke uithuiszetting gepaard met een sociaal trauma (voor de huurder), zelfs in geval van herhuisvesting.

Er zijn reeds O.C.M.W.'s die in bepaalde gevallen verkiezen – op basis van de arbeidsrechtspraak – achterstallige huren te betalen. Toch is dergelijke bijstand eerder toevallig. De wet voorziet immers geen duidelijke maatstaf maar enkel verwijzingen naar begrippen met verschillende interpretatiemogelijkheden zoals « noodsituatie », « buiten eigen wil in noodsituatie terechtgekomen », de noodzaak om een woning te nemen die « betaalbaar » lijkt, enz...

Het zou dus goed zijn dit, naar onze mening, zeer vruchtbaar voorstel in een wet vast te leggen waarin haar toepassingsvoorwaarden bepaald zouden worden. Ofwel zou men de maatstaven van de bijstand van het O.C.M.W. in de betaling van de achterstallige huren kunnen uniformiseren door ze in een reglement vast te leggen – en tegelijkertijd bij voorbeeld ondersteuning door de federale overheid (bevoegd voor bijstand aan personen) te voorzien. Ofwel zou men een gelijkaardig systeem kunnen bedenken op het niveau van de *gewestelijke* instellingen (bevoegd voor huisvesting). Dergelijk systeem bestaat reeds in de stad Keulen, tot tevredenheid – vooral op financieel vlak - van alle betrokken actoren.

Vanuit politiek oogpunt lijkt dit voorstel aan te sluiten op het idee van de huidige regering om de minder begunstigde huurders een (kosteloze) verzekering aan te bieden tegen inkomenverlies ten gevolge van een “levensongeval”: ontslag, gezondheidsproblemen.

### ***Schuldige eigenaars belasten met de herhuisvestingskosten***

#### **Aanbeveling nr 26. Schuldige eigenaars belasten met de herhuisvestingskosten waarvoor de burgemeester opdraait**

De burgemeester die om onbewoonbaarheidsredenen verplicht is een woning te sluiten (wegens een politieverordening of in het kader van de Wooncode), kan soms niets anders doen dan de bewoner *zelf* te herhuisvesten. De onbewoonbaarheid is echter meestal aan de eigenaar te wijten. Het zou dan ook logisch zijn de mogelijkheid te voorzien dat de burgemeester de herhuisvestingskosten geheel of gedeeltelijk kan terugvorderen van de schuldige eigenaar: in het bijzonder de verhuiskosten of de kosten van een dringende opname in een onthaalstructuur.

Dit systeem bestaat reeds in het Vlaams Gewest, waar de toepassing echter grote moeilijkheden oplevert. De Brusselse wetgever zou hier kennis van moeten nemen alvorens te beslissen het systeem in zijn gewest toe te passen. Het zou bijvoorbeeld gepast zijn dat hij nagaat of de onbewoonbaarheid wel aan de eigenaar te wijten is. Bovendien is het verrassend dat de Vlaamse regelgeving de eigenaar ook met de kosten belast die niet door de burgemeester, maar door de *huurder* zelf (de nieuwe huur bijvoorbeeld) betaald worden.

### ***De wet over de huisjesmelkers***

#### **Aanbeveling nr 27. Vastleggen welke herhuisvestingskosten ten laste zijn van de huisjesmelker.**

Momenteel bepaalt het Strafwetboek dat herhuisvestingskosten voor slachtoffers van huisjesmelkers (wiens eigendom door de overheid gesloten werd) opgelegd kunnen worden aan de overtreder, zonder verdere precisering.

Het zou goed zijn deze verplichting duidelijk af te bakenen. Deze kosten niet *beperken* (welk type woning het ook is), lijkt in feite overdreven. Een duidelijker afgebakende verplichting zou meer kans hebben toegepast te worden.

#### **Aanbeveling nr 28. Woningen die het voorwerp zijn van overtreding makkelijker ter beschikking stellen van het O.C.M.W.**

Momenteel bepaalt de wet dat de woning die het voorwerp is van de overtreding in beslag genomen kan worden (door de procureur des konings of door de onderzoeksrechter) en, met de schriftelijke goedkeuring van de eigenaar, zelfs ter beschikking van het O.C.M.W. gesteld kan worden om gerestaureerd en te huur aangeboden te worden.

Vanwege het bindend karakter van de toestemming van de eigenaar verliest deze maatregel zijn betekenis. Toch gaat het hier om een – zeer symbolisch – vastgoed dat een interessant perspectief kan bieden voor de herhuisvesting van de slachtoffers van huisjesmelkers.

De toestemming van de eigenaar moet dus ingetrokken worden, zonder echter de als redelijk beschouwde grenzen van de maatregelen tot beperking van het eigendomsrecht te overschrijden (bij voorbeeld door de onteigening in de tijd te beperken of de eigenaar te vergoeden met deel van de huurprijzen).

**Aanbeveling nr 29. Het in beslag genomen goed aan het O.C.M.W. toewijzen (in plaats van de federale staat).**

Het goed dat door slachtoffers van huisjesmelkers werd bewoond, wordt automatisch in beslag genomen en – bij gebrek aan verdere precisering – toegekend aan de Belgische staat.

Het zou beter zijn dit goed aan het O.C.M.W. (van de gemeente waar het goed zich bevindt) toe te kennen, met als bedoeling – na renovatie – sociale huisvestingsmogelijkheden tegen lage prijzen te verschaffen aan de slachtoffers.

***O.C.M.W.'s en dak- en thuislozen***

**Aanbeveling nr 30. Het begrip « dakloze » omschrijven in de wet betreffende het recht op maatschappelijke integratie en in de organieke wet van de O.C.M.W.'s.**

Beide wetten gebruiken het begrip « dakloze » *zonder* het echter te omschrijven. In het koninklijk besluit van 21 september 2004 betreffende de toekenning van de installatiepremie is wel een omschrijving opgenomen. Naar onze mening zou het gerechtvaardigd zijn deze omschrijving in beide bovengemelde wetten op te nemen.

Tegelijkertijd zou deze omschrijving aangevuld moeten worden met de omzendbrief van 26 oktober 2006 van de Minister van Maatschappelijke Integratie (die door verschillende arbeidshoven werd gevalideerd), waarin ook « mensen die tijdelijk door een particulier gehuisvest worden die hen tijdelijk uit de nood helpt » worden vermeld.

**Aanbeveling nr 31. Het statuut van daklozen die niet door een contract voor maatschappelijke integratie gebonden zijn, vastleggen in de wet.**

De wet betreffende het recht op maatschappelijke integratie kent «iedere dakloze die een geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie heeft afgesloten » € 6 600 (te indexeren) als leefloon toe, wat overeenkomt met het tarief voor een alleenstaande. De omzendbrief van 7 mei 2007 van de Minister van Maatschappelijke integratie bepaalt echter dat «als de dakloze werkelijk alleenstaand is, hij vanzelfsprekend recht heeft op het tarief van een alleenstaande, zelfs als hij niet van een geïndividualiseerd project voor maatschappelijke integratie geniet ».

Er bestaat hier een grote discrepantie die de wetgever duidelijk moet opheffen.

**Aanbeveling nr 32. De V.I.H.T.'s openstellen voor de daklozen.**

Momenteel heeft de dakloze die in een woning in het Brussels Gewest intrekt geen recht op de verhuizing-, installatie- en huurtoelagen. Het Waals Gewest kent de dakloze daarentegen niet alleen hulp toe wanneer hij in een opvanghuis aankomt, maar ook wanneer hij het verlaat (om zelfstandig in een woning te gaan leven). Een verdere ontwikkeling van de Brusselse

reglementering zou dus nuttig zijn en zou bovendien in overeenstemming zijn met de bepalingen van het huidige meerderheidsakkoord.

Als eerste, voorlopige, maatregel zou het bij voorbeeld perfect mogelijk zijn de toegang tot de V.I.H.T.'s enkel toe te kennen aan daklozen die *reeds* in transitwoningen verblijven. Dit levert echter een moeilijkheid op: het Brussels Gewest heeft geen juridisch stelsel (en ook geen omschrijving!) voor het begrip «transitwoning». Dat moet dringend aangepakt worden.

### ***Sociale verhuurkantoren en transitwoningen.***

#### **Aanbeveling nr 33. De subsidie voor transitwoningen verhogen.**

De sociale verhuurkantoren (S.V.K.'s) mogen tot 20 % van hun onroerende goederen aan transitwoningen besteden. In werkelijkheid wordt echter minder dan 10 % van het door de S.V.K.'s beheerde woningpark aan dit soort woningen besteed.

Misschien zou het goed zijn de gewestelijke subsidie voor de transitwoningen die door de S.V.K.'s beheerd worden te verhogen (die subsidie is in feite reeds hoger dan voor de klassieke woningen).

#### **Aanbeveling nr 34. De rechten van de huurders van transitwoningen versterken.**

De huurovereenkomst voor transitwoningen kan op elk moment beëindigd worden door het S.V.K., zonder reden noch vergoeding en met een heel korte opzegtermijn (veertien dagen). Deze bepaling wijkt aanzienlijk af van het publiek recht en zou verbeterd moeten worden om de rechten van de huurder beter te beschermen; de mogelijke opzegging zou tenminste van een bijzondere motivatie voorzien moeten worden.

Op dezelfde wijze wordt de huurder door de type-overeenkomst verplicht alle renovatiewerkzaamheden in zijn woning toe te staan, welke hun duur ook is, zonder enige vergoeding te mogen eisen voor de hinder en het ongemak die eruit voortvloeien. Ook deze bepaling wijkt aanzienlijk af van het publiek recht en is problematisch (des te meer omdat deze bepaling niet enkel de transitwoningen betreft, maar in feite voor alle door de S.V.K.'s beheerde woningen geldt).

### ***Huurtoelage***

#### **Aanbeveling nr 35. Een huurtoelage instellen op de private huisvestingmarkt.**

Momenteel bestaat er geen huurtoelage op de private woningmarkt. Aangezien het sociale woningpark oververzadigd is, richt de grote meerderheid van de mensen met een laag inkomen zich tot de *private* woningmarkt, wat het in de feiten tot een echte sociale huurmarkt maakt. In de private sector zijn de huurprijzen gemiddeld twee keer zo hoog als in de sociale sector. Voor zover de overheid geen beperking wil opleggen op de bepaling van de huurtarieven, is er geen andere keuze dan de huurders een huurtoelage toe te kennen, wil men hen wat meer solvabel maken.

Als men de aanbevelingen van de Adviesraad voor huisvesting naleeft, zou deze toelage eerst toegekend moeten worden aan de huishoudens die op de wachtlijst voor een sociale huisvesting staan. Ze zou echter rechtstreeks aan de verhuurder toegekend moeten worden in

ruil voor de uitdrukkelijke verbintenis de huurprijs tot een door de overheid bepaald bedrag te beperken (het toegekende bedrag zal natuurlijk van de huurprijs afgetrokken worden).

## ***Huurwaarborg***

### **Aanbeveling nr 36. Een huurwaarborgfonds instellen.**

Het is bekend dat het mechanisme van de bankwaarborg, ingesteld door de wet van 25 april 2007, niet naar behoren werkt. In dit kader, opnieuw om de behoeftige huurders te helpen (via voorfinanciering), zou een huurwaarborgfonds opgericht moeten worden dat zou toelaten, via het verdelen van de risico's, sommigen een som voor te schieten en tegelijk achterstallige huur of huurschade van anderen te dekken.

Het is naar onze mening belangrijk het beroep op dit fonds *verplicht* te maken, ook voor welgestelden die hun huurwaarborg contant kunnen betalen. Zoniet zal men in de huursector opnieuw een bepaalde groep stigmatiseren; niet langer de huurders die een beroep doen op het O.C.M.W., maar ditmaal de huurders die een beroep doen op het fonds.

### **Aanbeveling nr 37. De huurwaarborgen die niet uitdrukkelijk bij wet bepaald zijn reglementeren (en zelfs intrekken).**

De bij wet bepaalde beperking van de huurwaarborg tot een maximumwaarde betreft *uitsluitend* de waarborgen die door de huurder in contant geld op een geblokkeerde rekening worden gestort of door de bank worden voorgesloten (al dan niet op initiatief van het O.C.M.W.). In haar huidige opstelling verbiedt de reglementering echter geen andere vormen dan de bovenvermelde waarborgen (de levensverzekeringen bijvoorbeeld), die dus niet aan contingentering onderworpen worden.

Dit kan tot afwijkingen leiden, die natuurlijk aangepakt moeten worden, hetzij door de maximumwaarde op alle waarborgtypes toe te passen, hetzij door op een afdoendere wijze de mogelijkheid af te schaffen af te wijken van de bij de wetgeving uitdrukkelijk bepaalde – beperkende – waarborgformules.

Moest voor deze laatste optie (de exhaustieve opsomming van de toegelaten waarborgen) gekozen worden, dan zou de formule van de *borgstelling*, die nu door de wetgever « vergeten » wordt (en die toch door veel O.C.M.W.'s gewaardeerd wordt), in de wet opgenomen moeten worden.

In afwachting van het fonds zou het bovendien nuttig zijn om minstens het maximaal bedrag voor kosten die de banken aanrekenen voor het voorschot op de waarborg, bij wet vast te leggen.

### **Aanbeveling nr 38. De terugbetalingstermijn van de leningen van het Woningfonds verlengen.**

Wanneer het O.C.M.W. voorstelt om bij te dragen bij de samenstelling van een huurwaarborg, vraagt het dikwijls om *eerst* het huurcontract te zien, terwijl de huurder op het standpunt van het O.C.M.W. wacht *alvorens* het contract met de verhuurder te tekenen. Wanneer het O.C.M.W. toestemt om zijn beslissing te vervroegen, gaan er toch nog enkele dagen – eerder

enkele weken – voorbij voordat de beslissing valt. Intussen zal de woning heel waarschijnlijk een (andere) huurder gevonden hebben.

Vergeleken met dit soort mechanisme zijn de leningen van het Woningfonds onbetwistbaar voordeliger omdat ze toegekend kunnen worden aan huurders die een huurcontract hebben afgesloten of die *op het punt staan* het te doen.

Het systeem heeft daarentegen ook een nadelige kant. De lening moet binnen een maximumtermijn van 18 maanden (tegen 36 maanden voor de bankhuurwaarborg) terugbetaald worden. Op dat vlak is er zeker nog stof tot nadenken.

### ***Strijd tegen de leegstaande woningen***

#### **Aanbeveling nr 39. Het subsidiair karakter van het privé-park (ten opzichte van het publieke park) afschaffen in de wet tot vordering van de leegstaande gebouwen alsook de eis tot voorafgaande inventaris,.**

17 jaar nadat ze in werking trad, werd de wet die de burgemeester de mogelijkheid geeft leegstaande gebouwen op te vorderen, geen enkele keer toegepast in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (en elders bijna ook niet).

Twee elementen verklaren deze “nalatigheid”. Ten eerste kan de wet enkel toegepast worden als de overheid zelf geen leegstaande woningen heeft, wat in de praktijk heel zeldzaam is. Daarnaast is de overheid verplicht een inventaris op te maken van alle op haar grondgebied gelegen leegstaande woningen, alvorens een vorderingprocedure te starten, wat op zijn minst erg omslachtig is in sommige dichtbevolkte gemeenten.

Als men de vordering van leegstaande gebouwen, een « tot mislukking gedoemd » instrument, wil doen opleven, moet men eerst die dubbele vereiste afschaffen.

#### **Aanbeveling nr 40. In het kader van het openbaar beheersrecht, de huidige renteloze lening (toegekend aan degenen die het goed renoveren) vervangen door een subsidie.**

Het Brussels Gewest verstrekt een renteloze lening aan degene die het openbaar beheersrecht van een leegstaande woning uitoefent voor de financiering van de belangrijkste herstelwerken van de woning die ten gevolge van de leegstand onvermijdelijk sneller beschadigd werd.

Gezien de totale ondoeltreffendheid van het instrument, zou deze stimulerende maatregel versterkt moeten worden. Men zou kunnen stellen dat, naast andere verklaringen, de renteloze lening – die het geheel van de kosten van de werkzaamheden niet dekt – niet aantrekkelijk genoeg is. Waarom zou men haar niet door een echte subsidie vervangen, zoals in Wallonië gebeurt?

#### **Aanbeveling nr 41. Het werkveld meer betrekken bij het openbaar beheersrecht.**

Als het openbaar beheersrecht geen succes kent, is het misschien omdat de overheid zich klaarblijkelijk niet geroepen voelt om leegstaande woningen op te sporen, noch om goederen te renoveren om ze te verhuren. We mogen niet vergeten dat een belangrijk deel van het woningpark van de gemeenten of van de sociale huisvestingsmaatschappijen onbewoond is, waardoor ze waarschijnlijk niet geneigd zijn « ruzie te zoeken » met anderen.

Omgekeerd heeft het werkveld bewezen wat het op dit vlak kan doen. Het zou maar absurd zijn geen gebruik te maken van deze bedrevenheid en daadkracht.

Twee wetswijzingen (waarvan het laatste van 12 maart 2010 dateert) hebben reeds voorzien om het werkveld meer bij dit mechanisme te betrekken. De Brusselse wetgever heeft het werkveld echter nog geen toestemming gegeven om de procedure van openbaar beheersrecht te starten. Toch is deze onbetwistbare innovatie (door het Grondwettelijk Hof bekrachtigd) reeds lang in werking in het Waals Gewest.

**Aanbeveling nr 42. Premies voor de renovatie van leegstaande woningen invoeren tegen de verbintenis ze door een S.V.K. te laten beheren.**

Voor wat de globale strijd tegen leegstand betreft, zal men grondig moeten nadenken over de – meer dan beperkte – doeltreffendheid van dwingende instrumenten. Aangezien de woning soms onbewoond is louter omdat de (vaak oude) eigenaar geen geld heeft, zouden gelijktijdig (en niet ter vervanging van) ook aanmoedigende maatregelen genomen moeten worden.

In dit opzicht kan men het voorbeeld volgen van de subsidies (tot € 52 000) en de renteloze leningen die het Waalse Woningfonds toekent aan eigenaars van een leegstaande woning die, nadat de renovatiewerkzaamheden klaar zijn, een sociaal verhuurkantoor met het beheer van de woning belasten (gedurende negen jaar of gedurende de tijd van de terugbetaling).

**Aanbeveling nr 43. De ordonnantie betreffende de gewestelijke administratieve geldboete uitvoeren.**

Op 30 april 2009 werd in het Brussels Gewest een ordonnantie uitgevaardigd om de strijd tegen de leegstand te versterken. Concreet heeft de wetgever besloten om een administratieve geldboete op te leggen bij leegstand, terwijl hij het werkveld de mogelijkheid geeft zich tot justitie te richten om – zoals in kortgeding – een einde te maken aan de leegstand door een dwangsom op te leggen.

Deze zeker gewaagde ordonnantie moet nu tot uitvoering worden gebracht. De administratieve dienst, die met de opsporing van de leegstand en met het opleggen van de geldboete belast wordt, is nog niet operationeel, laat staan opgericht. Anderzijds is de lijst van organisaties die bevoegd zijn om een vordering tot staking in te dienen nog niet opgemaakt (door de regering). Weliswaar is een beroep bij het Grondwettelijk Hof aanhangig.