



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

DE HERVORMING VAN DE UITHUISZETTINGS- PROCEDURE

in het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest



DOELSTELLINGEN VAN DE HERVORMING



1

**INPERKEN VAN HET
AANTAL UITZETTINGEN
DOOR MEER IN TE ZETTEN
OP PREVENTIE**

2

**BESCHERMEN VAN DE
HUISVESTING VAN DE
HUURDER TIJDENS DE
WINTERPERIODE**

VIER ESSENTIËLE MAATREGELEN

Preventie is het opzet van dit nieuwe stelsel, dat vier essentiële maatregelen bevat:



1

een uithuiszettingsprocedure met **aangepaste termijnen** zodat het OCMW **proactief kan optreden**



2

een algemeen **wintermoratorium** in alle openbare en privéwoningen van het gewest



3

de **tenlasteneming van de achterstallige huurgelden** tijdens het wintermoratorium



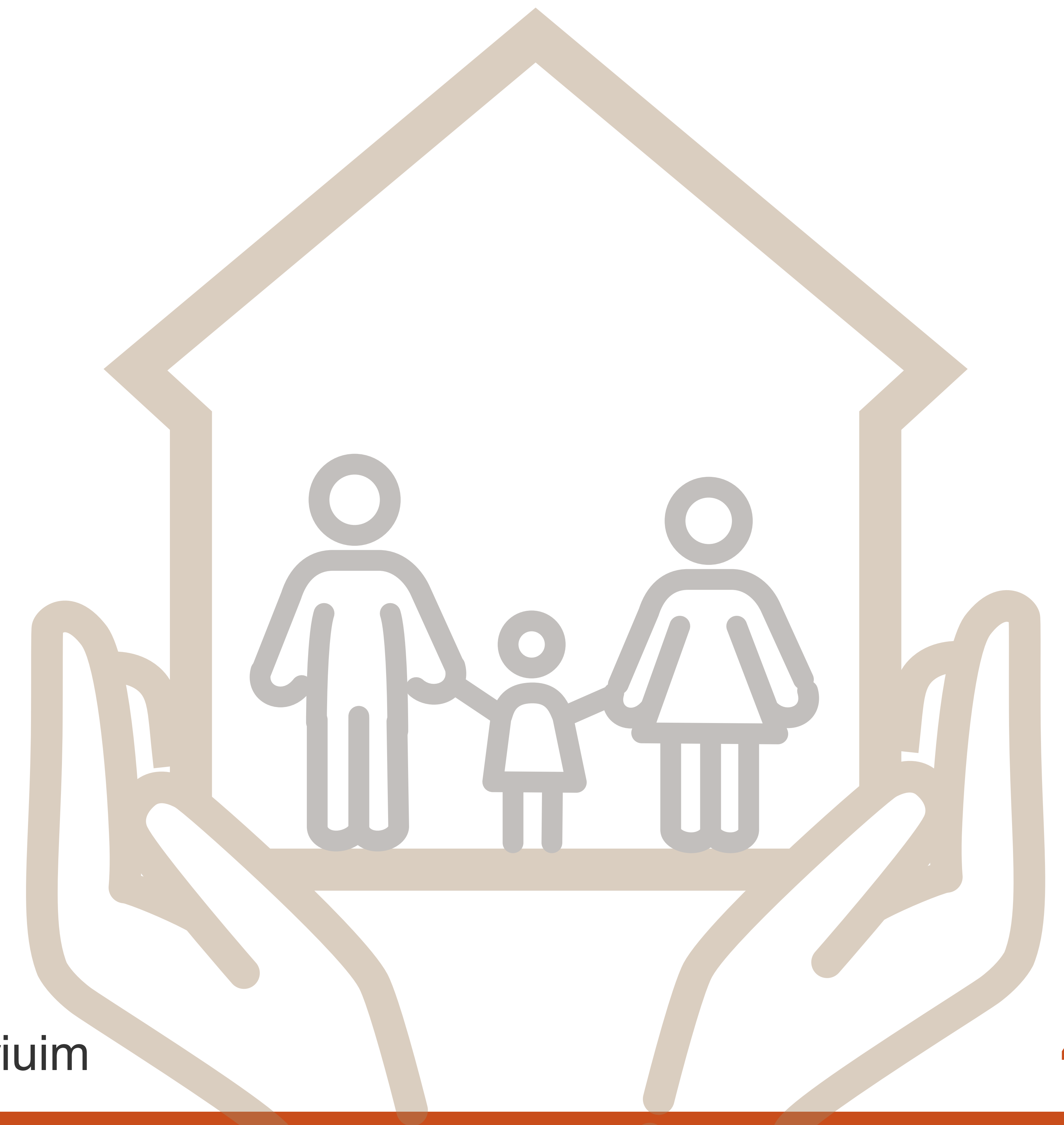
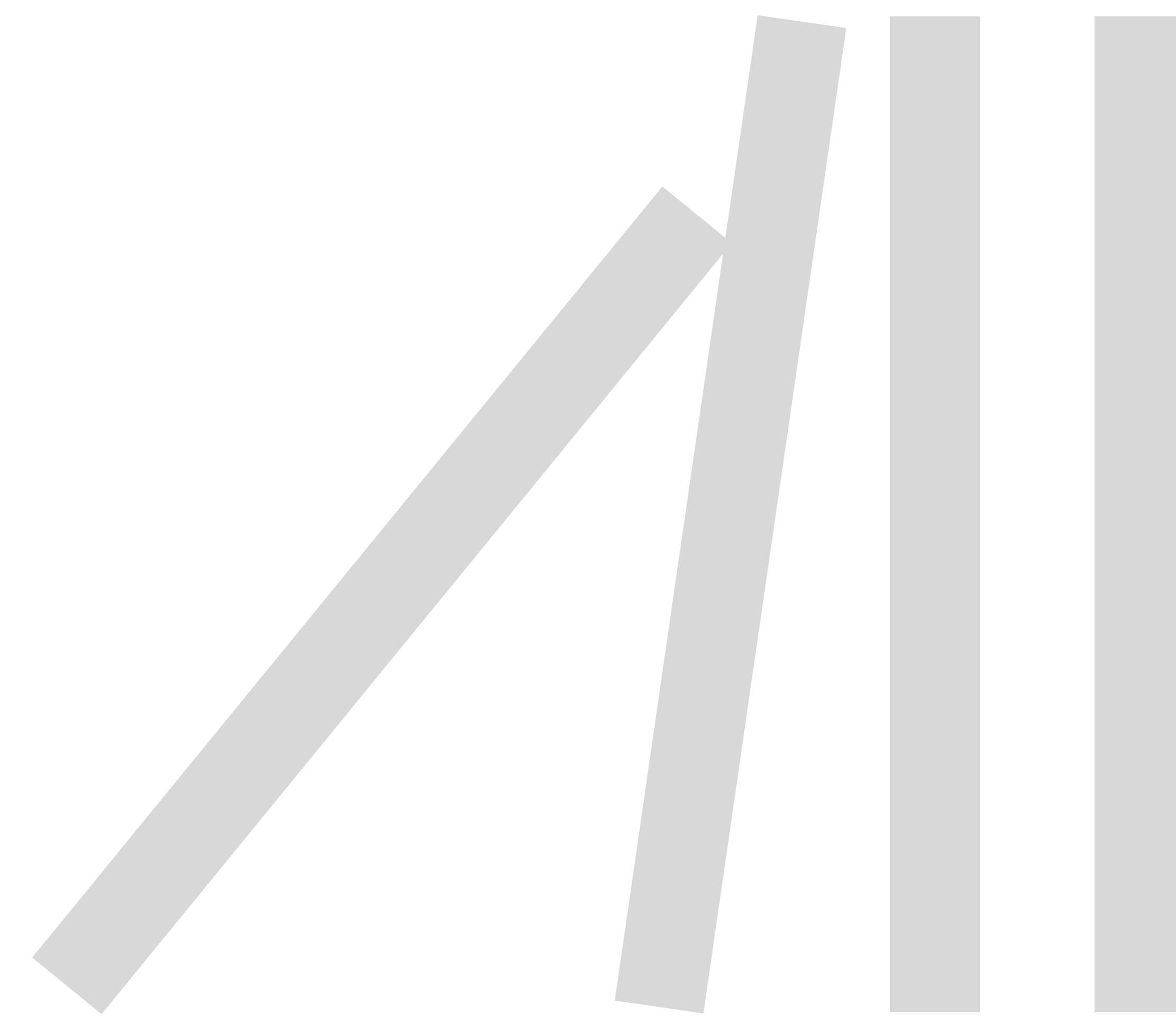
4

de invoering van een **monitoring van de uithuiszettingen**

1

Huisvesting vormt de basis van alle sociale rechten

Uithuiszetting voorkomen zorgt ervoor dat ook andere uitsluitingen vermeden worden



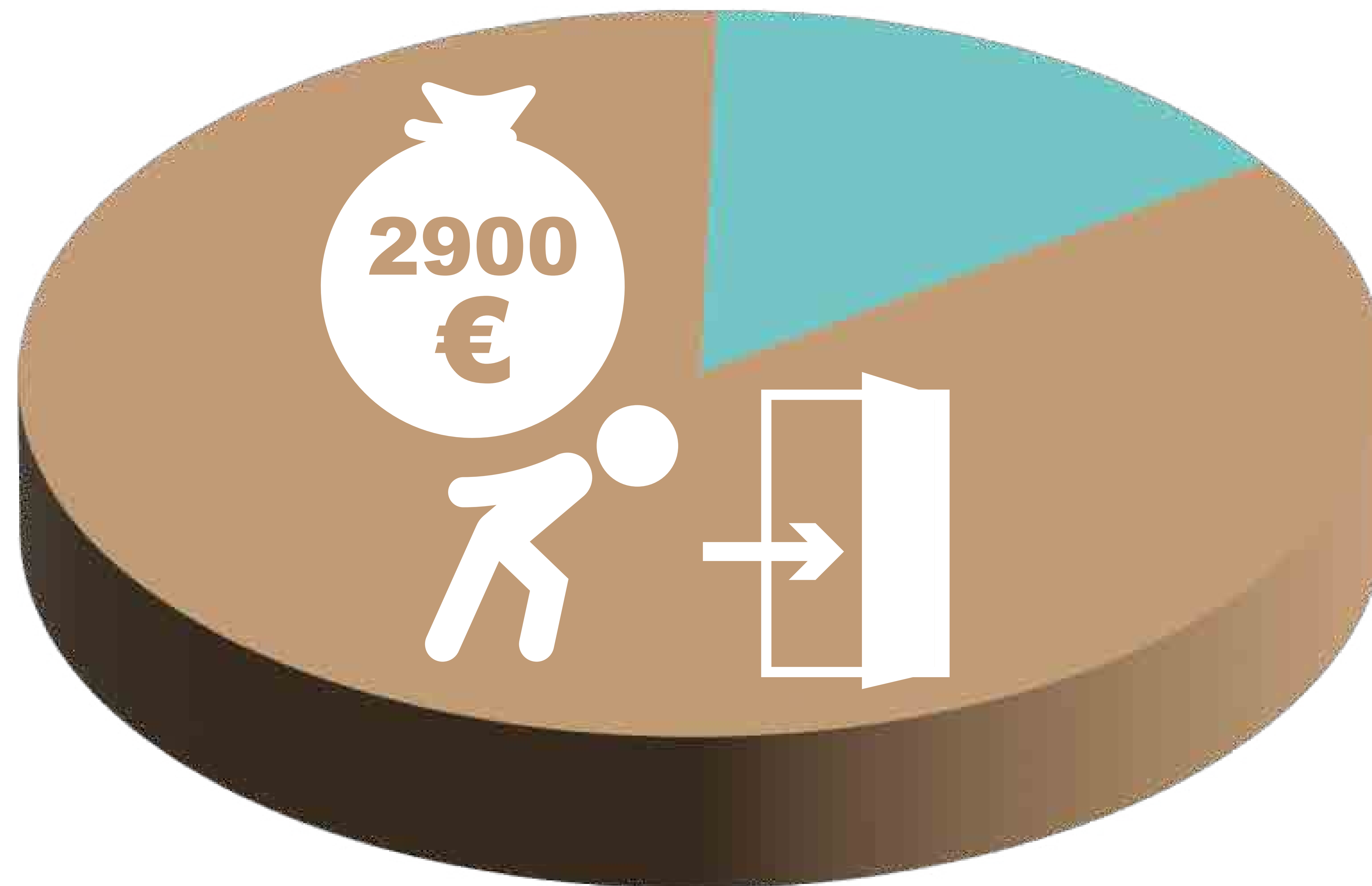
2

Uithuiszettingen zijn een structureel probleem in het BHG, waarvoor een structurele oplossing nodig is

- ➔ **Het uithuiszettingspercentage in België is het derde hoogste van Europa (na het GHD Luxemburg en het VK)**
- ➔ **Per 1.000 Brusselse huurders hebben er in 13 een uithuiszettingsverzoek ontvangen** + 6,8 %
tussen 2014 en 2018
- ➔ **Negen op de tien uithuiszettingsverzoeken worden door de rechter toegestaan**
- ➔ **In zes op de tien gevallen is noch de huurder noch een vertegenwoordiger ervan aanwezig op de hoorzitting**

3

In 80 tot 90% van de gevallen wordt een uithuiszetting gemotiveerd door een huurachterstand met een mediaan bedrag van 2.900 euro



EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE



Overname van **alle artikelen met betrekking tot uithuiszettingen in de Brusselse Huisvestingscode**



Verplichte **en gedetailleerde ingebrekestelling een maand voor het indienen van het verzoek**

EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE

3



Het verdient **de voorkeur om een verzoekschrift in te dienen**: de dagvaardingskosten worden gedragen door de verzoekende partij.

4



Opleggen dat **de datum van de hoorzitting en het telefoonnummer en e-mailadres van de huurder** in het verzoek worden opgenomen.

5



De eigenaar is verplicht te voorzien in **een individuele brievenbus** per woongelegenheid

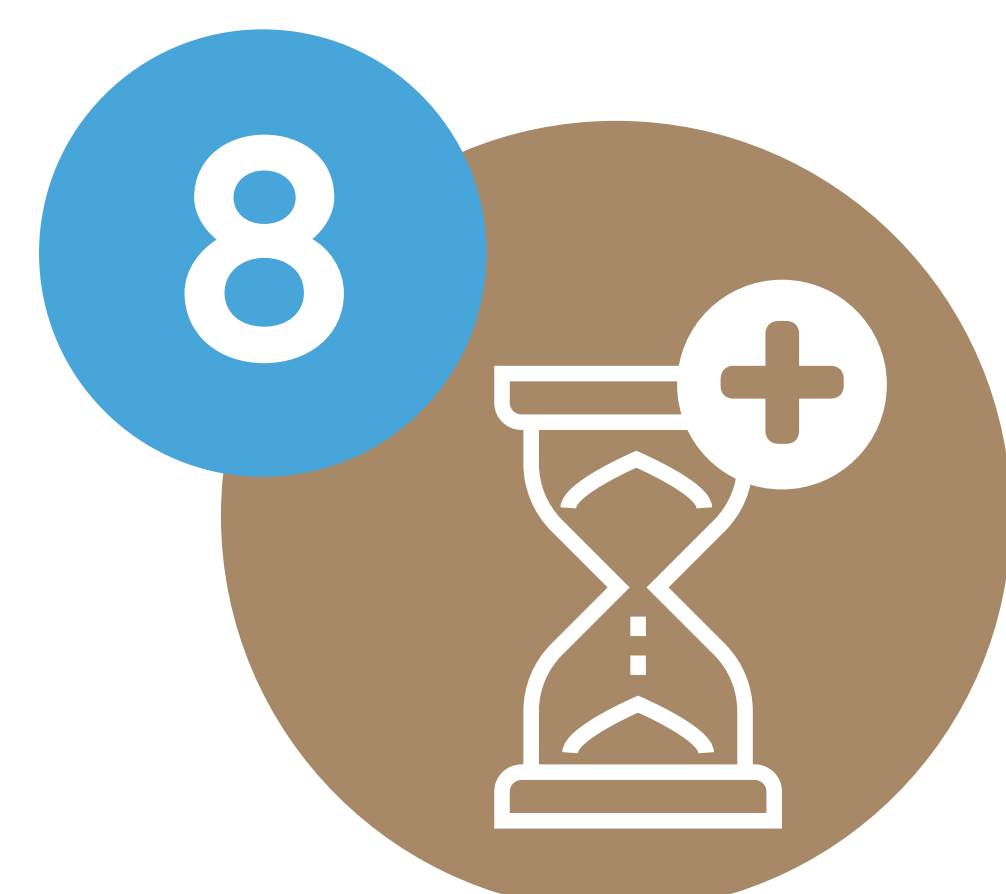
EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE



Het OCMW kan **op eigen initiatief** de huurder contacteren



De systematische melding aan het OCMW van uithuiszettingsverzoeken wordt uitgebreid tot verzoeken met betrekking tot huurovereenkomsten, verzoeken die worden ingediend via conclusies, verzoeken die het voorwerp uitmaken van arbitrage of bemiddeling, enz.



De verschijningstermijn wordt verlengd van 8 naar 40 dagen

EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE



Beslissingen tot uithuiszetting worden systematisch overgemaakt aan de OCMW's

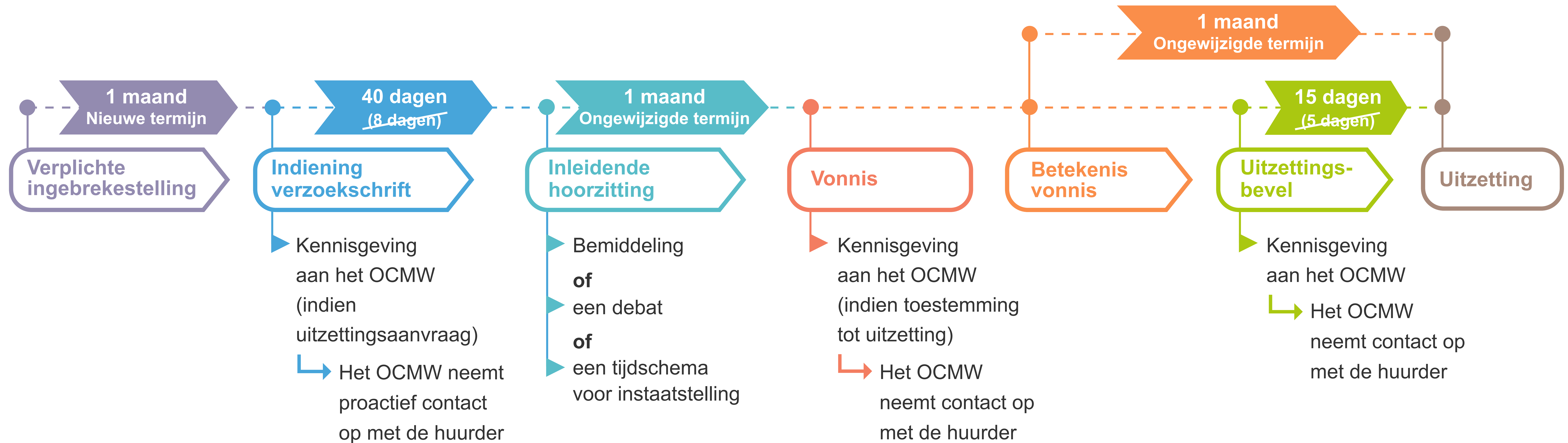


Alle uithuiszettingsbevelen worden overgemaakt aan het OCMW



De termijn tussen het uithuiszettingsbevel en de uithuiszetting wordt verlengd van 5 naar 15 dagen

EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE



EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE

EVENREDIGHEID VAN BESLISSINGEN INZAKE HUISVESTING

Gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst kan enkel na een evenredigheidsonderzoek:

de rechter moet de gevolgen onderzoeken van zijn beslissing met betrekking tot het recht op wonen van de huurder, en zich ervan vergewissen dat zijn beslissingen niet onevenredig zijn.



BEZETTINGSVERGOEDING

De bezettingsvergoeding wordt door de rechter vastgelegd **per dag** en niet ~~per week~~.





EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE

VOORDELEN VOOR DE HUURDER:

-  Krijgt betere informatie vóór en tijdens de procedure
-  Krijgt een proactieve begeleiding van het OCMW vóór en tijdens de procedure
-  Er wordt een spiraal van een opeenstapeling van schulden vermeden
-  Er wordt een situatie van ontoereikende huisvesting of dakloosheid (wat leidt tot het verlies van andere sociale rechten) vermeden
-  Er wordt een groot trauma vermeden (nog belangrijker als het gaat om een gezin met kinderen)






EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE

VOORDELEN VOOR DE VERHUURDER:

-  Beschikt over een gesprekspartner (het OCMW) die oplossingen kan voorstellen
-  Het bedrag aan onbetaalde huur wordt beperkt en hij krijgt de waarborg van het OCMW in het kader van een afbetalingsplan
-  De nadelen van een rechtszaak worden vermeden door samen naar alternatieve oplossingen te zoeken
-  Krijgt tijdens het moratorium een vergoeding als de huurder niet betaalt

EERSTE DEEL: WIJZIGING VAN DE PROCEDURE

VOORDELEN VOOR HET OCMW:

-  Kennisgeving aan het OCMW van alle uithuiszettingsverzoeken
-  Het OCMW wordt beter geïnformeerd
-  Proactieve tussenkomst van het OCMW vóór een uithuiszettingsprocedure
-  Het gewest neemt 4,5 maanden betalingsachterstand op zich
-  Subsidie aan de OCMW's

TWEEDE DEEL VAN DE HERVORMING WINTERMORATORIUM

ZIJN UITHUISZETTINGEN VERBODEN



Van 1 november tot 15 maart



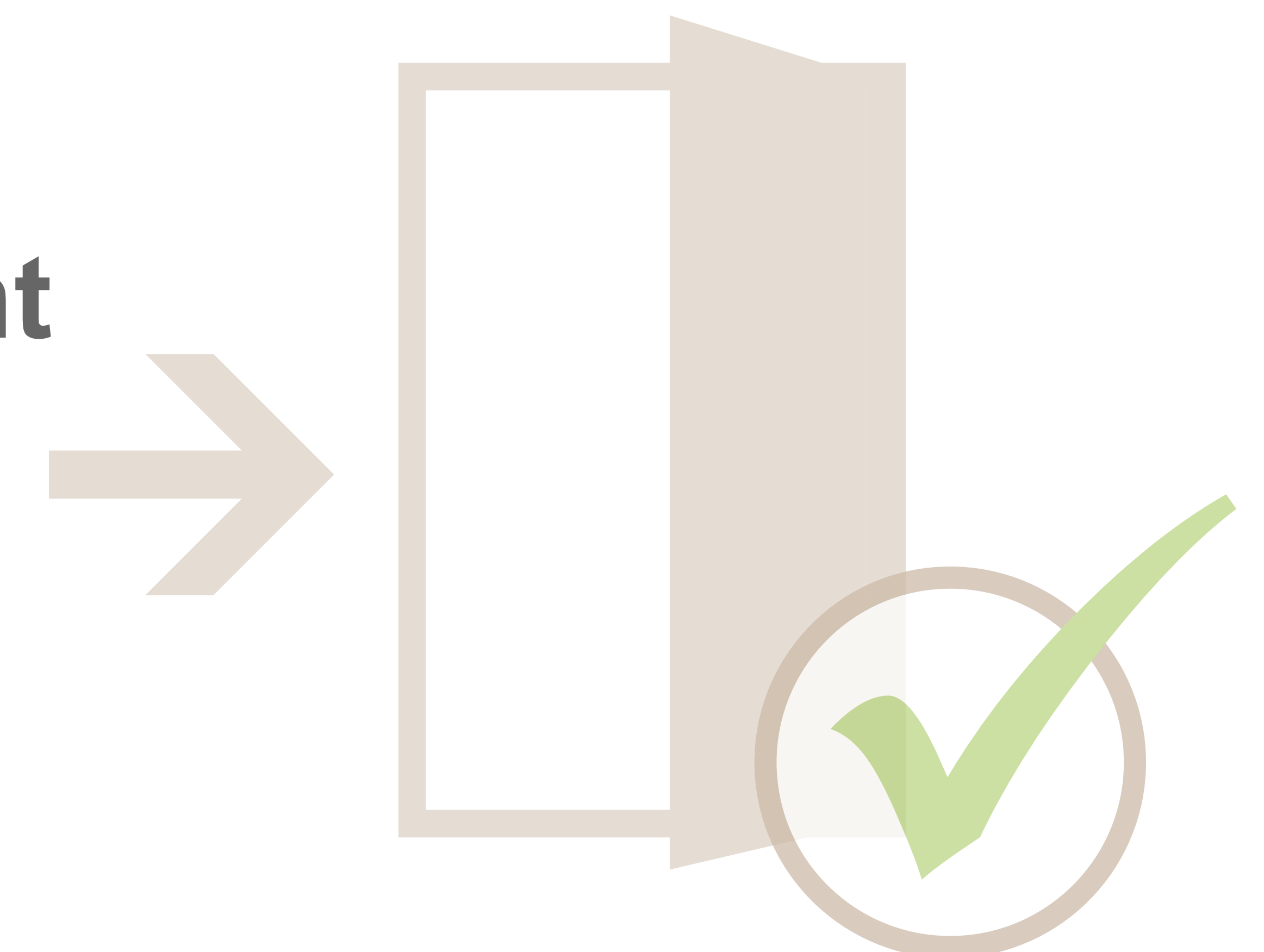
Duur: 4,5 maanden



Draagwijdte: alle openbare en privéwoningen

UITZONDERINGEN OP HET WINTERMORATORIUM

- 1** De huurder heeft een herhuisvestingsoplossing gevonden
- 2** Het pand betekent een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid
- 3** Het gedrag van de huurder
- 4** De verhuurder bevindt zich in een situatie van overmacht waardoor hij het pand persoonlijk moet betrekken



DERDE DEEL : COMPENSATIE (WINTERMORATORIUM)

Vergoeding via het solidariteitsfonds voor alle niet-gesubsidieerde privé- en openbare verhuurders die een vergoedingsaanvraag indienen, **onder vier cumulatieve voorwaarden** :

- ✓ Een uithuiszettingsvonnis hebben gekregen na 15 augustus
- ✓ De vergoedingsaanvraag moet worden ingediend vóór 1 september
- ✓ De vergoeding wordt beperkt tot huur die verschuldigd is tijdens het moratorium
- ✓ De betaling gebeurt binnen vier maanden na indiening van de vergoedingsaanvraag



VIERDE DEEL : MONITORING VAN DE UITHUISZETTINGEN

DOEL:

Een cijferinstrument hebben om het gewestelijke huisvestingsbeleid en de uithuiszettingspreventie te richten op de **meest kwetsbare personen**



MIDDEL:

De kennisgeving van uithuiszettingsvonnissen van de 19 kantons van het Vredegerecht **aan het Observatorium van perspective.brussels opleggen**



VIERDE DEEL : MONITORING VAN DE UITHUISZETTINGEN

RESULTAAT

Document dat jaarlijks gepubliceerd wordt op de website van Brussel Huisvesting:

- ➔ De uithuiszettingen kwantificeren
- ➔ De doelgroepen identificeren (welke gezinssamenstelling, sociaal statuut, economisch statuut, leeftijd)
- ➔ Reden voor de uithuiszetting (gedrag, huurachterstand, bedrag)
- ➔ Profiel van de verhuurder
- ➔ Vergoeding
- ➔ Procedure



HERVORMINGSPROJECT

INWERKINGTREDING

VAN DE HERVORMING VAN DE UITHUISZETTINGSPROCEDURE
EN HET WINTERMORATORIUM :



1 september 2023

BROCHURE VOOR PROFESSIONALS





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Vragen & antwoorden



**VONNIS TOT
UITHUISZETTING**





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Mailing bedanking

- Deze presentatie
- Brochures voor de professionals
- Foto's



VONNIS TOT
UITHUISZETTING





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Contact



www.huisvesting.brussels



cil-wic@gob.brussels



VONNIS TOT
UITHUISZETTING





BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Bedankt

→ **Onmiddellijk**
Networking de 10h30 à 11h30



**VONNIS TOT
UITHUISZETTING**



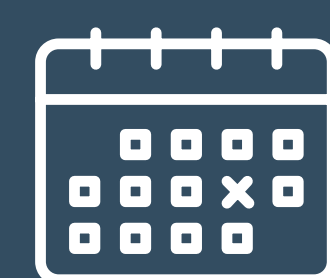
BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

**SAVE!
THE DATE!**

CONFERENTIE

« DE HUISVESTINGSOVEREENKOMST, EEN
NIEUW INSTRUMENT TOT SAMENWERKING
TUSSEN GEWEST EN LOKALE OVERHEDEN »



Woensdag 04/10



8h30 - 13h30



BIP