

Ben Hamou 243 - REP - Bijlage 1	2
Ben Hamou 243 - REP - Bijlage 2	3
Ben Hamou 243 - REP - Bijlage 3	4
Ben Hamou 243 - REP - Bijlage 4	5
Ben Hamou 243 - REP - Bijlage 5	10

## Bijlage 1

OVM	OVM	Bedrag van huurachterstallen op 31/12/2017	Bedrag van huurachterstallen op 31/12/2018
2020	DE ANDERLECHTSE HAARD	1 310 171	1 309 879
2040	EN BORD DE SOIGNES	219 033	171 715
2070	LE LOGIS-FLOREAL	562 736	313 069
2140	BRUSSELSE WONING	1 080 824	981 388
2160	LAKENSE HAARD <sup>1</sup>	590 809	590 809
2170	COMENSIA	401 047	391 005
2270	LOG'IRIS	409 944	531 687
2400	BINHÔME	1 604 316	1 348 005
2410	LOJEGA	593 849	602 895
2500	LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS	1 637 635	1 402 164
2560	ZUIDERHAARD	438 708	344 641
2570	DE GW VAN ST-JOOST-TEN-NODE	174 833	142 237
2580	DE SCHAARBEEKSE HAARD	856 411	842 528
2700	DE MODERNE WONING	676 528	547 922
2800	EVERECITY	395 410	377 859
2810	ALLIANTIE VAN DE BRUSSELSE COÖPERATIEVEN	523 146	430 634
<b>TOTAAL</b>		<b>11 475 400</b>	<b>10 328 437</b>

<sup>1</sup> Bedragen van 2017 en 2018 zijn identiek omdat de OVM het bedrag van boekjaar 2018 niet heeft meegedeeld.

## Bijlage 2

	OVM	Bedrag aan huurachterstallen per verhuurde woning op 31/12/2017	Bedrag aan huurachterstallen per verhuurde woning op 31/12/2018	Variatie 2017-2018
2500	LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS	542	465	-14,38%
2400	BINHÔME	784	633	-15,98%
2020	DE ANDERLECHTSE HAARD	372	368	-0,02%
2140	BRUSSELSE WONING	310	281	-9,20%
2580	DE SCHAARBEEKSE HAARD	373	383	-1,62%
2410	LOJEGA	251	262	1,52%
2160	LAKENSE HAARD	179	180	0,00%
2700	DE MODERNE WONING	406	328	-19,01%
2270	LOG'IRIS	250	329	29,70%
2810	ALLIANTIE VAN DE BRUSSELSE COÖPERATIEVEN	238	192	-17,68%
2170	COMENSIA	131	132	-2,50%
2800	EVERECITY	229	218	-4,44%
2560	ZUIDERHAARD	253	204	-21,44%
2070	LE LOGIS-FLOREAL	361	199	-44,37%
2040	EN BORD DE SOIGNES	124	98	-21,60%
2570	DE GW VAN ST-JOOST-TEN-NODE	271	212	-18,64%
<b>TOTAL</b>		<b>319</b>	<b>288</b>	<b>-9,99%</b>

## Bijlage 3

	OVM	Op 31.12.2017				Op 31.12.2018			
		Aantal aanwezige huurders met huurachterstallen	% aanwezige huurders	Aantal vertrokken huurders met huurachterstallen	% vertrokken huurders	Aantal aanwezige huurders met huurachterstallen	% aanwezige huurders	Aantal vertrokken huurders met huurachterstallen	% vertrokken huurders
2020	DE ANDERLECHTSE HAARD	723	74,77%	244	25,23%	596	77,30%	175	22,70%
2040	EN BORD DE SOIGNES	244	90,04%	27	9,96%	203	88,26%	27	11,74%
2070	LE LOGIS-FLOREAL	227	74,67%	77	25,33%	261	77,45%	76	22,55%
2140	BRUSSELSE WONING	1330	89,56%	155	10,44%	1371	91,46%	128	8,54%
2160	LAKENSE HAARD	463	81,09%	108	18,91%	429	77,72%	123	22,28%
2170	COMENSIA	635	86,87%	96	13,13%	667	92,13%	57	7,87%
2270	LOG'IRIS	315	79,55%	81	20,45%	409	83,98%	78	16,02%
2400	BINHÔME	736	79,31%	192	20,69%	693	84,93%	123	15,07%
2410	LOJEGA	267	66,25%	136	33,75%	233	61,64%	145	38,36%
2500	LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS	667	45,94%	785	54,06%	638	51,74%	595	48,26%
2560	ZUIDERHAARD	273	76,90%	82	23,10%	245	78,27%	68	21,73%
2570	DE GW VAN ST-JOOST-TEN-NODE	103	83,74%	20	16,26%	152	82,61%	32	17,39%
2580	DE SCHAARBEEKSE HAARD	357	63,07%	209	36,93%	361	61,19%	229	38,81%
2700	DE MODERNE WONING	451	97,41%	12	2,59%	41	31,78%	88	68,22%
2800	EVERECITY	317	85,68%	53	14,32%	342	82,61%	72	17,39%
2810	ABC	309	90,62%	32	9,38%	385	90,59%	40	9,41%
<b>TOTAAL</b>		<b>7417</b>	<b>76,26%</b>	<b>2309</b>	<b>23,74%</b>	<b>7026</b>	<b>77,36%</b>	<b>2056</b>	<b>22,64%</b>

Brussel,

Onze referentie: omzendbrief 635

Dienst: Directie opvolging OVM's en huurders - Direction suivi des SISP et de

Contactpersoon: C. OSSELAER

Aan de Openbare  
Vastgoedmaatschappijen  
van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest

**Betreft: de uithuiszettingen uit door de OVM's beheerde woningen (sociale woningen en woningen voor bescheiden en middeninkomens)**

Dames en heren Bestuurders,

Deze omzendbrief vernietigt en vervangt de omzendbrieven A/B/230, A/B/231 en A/Omz/CO/606 die de uithuiszettingen in de sociale huisvesting regelden. Deze omzendbrief heeft tot doel de in die omzendbrieven opgenomen beginselen uit te breiden naar de door de OVM's beheerde woningen voor bescheiden en middeninkomens en de nieuwe datum voor het einde van het wintermoratorium over te nemen.

De uithuiszetting van huurders is een bijzonder gevoelige problematiek. De sector wordt immers geconfronteerd met een spanningsveld tussen, enerzijds, de wil om op een vastberaden manier de globale toename van de huurachterstallen of het « afwijkende » gedrag van bepaalde huurders aan te pakken en, anderzijds, de vaststelling dat een openbare vastgoedmaatschappij geen verhuurder kan zijn zoals alle andere en bovenal de sociale opdracht die haar te beurt valt, moet uitvoeren.

We zijn ervan overtuigd dat de uithuiszetting over het algemeen een extreme maatregel is die slechts wordt genomen als het echt niet anders kan en die altijd als een mislukking wordt gevoeld.

Dat neemt niet weg dat bepaalde uithuiszettingen soms als willekeurig kunnen worden ervaren en de reputatie van de hele sector schade toebrengen.

Om te zorgen voor een coherent en transparant beeld van het systeem werd de wens uitgesproken om de problematiek van de uithuiszettingen te omgeven met een door de hele sector te hanteren gedragscode.





Over de in deze omzendbrief opgenomen beginselen werd in het beperkt overlegcomité tussen de BGHM en de OVM's overleg gepleegd met de vertegenwoordigers van de OVM's.

Alle actoren blijken zich er unaniem bewust van te zijn dat het nodig is de praktijk van de uithuiszettingen te begeleiden, om alle eventuele misbruiken te vermijden.

Er moet eveneens worden onderstreept dat het er geenszins om gaat de mogelijkheid tot uithuiszetting eenvoudigweg te verbieden. Dit zouden de huurders van sociale woningen als een boodschap van straffeloosheid kunnen opvatten. Het gaat erom het begrip « algemeen belang » af te bakenen waarop de sociaal afgevaardigden bovendien moeten toezien.

De in deze omzendbrief bepaalde maatregelen zijn enkel van toepassing op « fysieke » uithuiszettingen van huurders van een sociale woning of een woning voor bescheiden of middeninkomens van een OVM en niet op de gevallen van « administratieve » (of formele) uithuiszetting waarbij een woning wordt gerecupereerd die om uiteenlopende redenen leeg is komen te staan. Elke « administratieve » uithuiszetting moet niettemin vooraf worden voorgelegd aan de sociaal afgevaardigde.

De in deze omzendbrief bepaalde maatregelen zijn niet van toepassing op « fysieke » uithuiszettingen van preciaire bewoners of bezetters zonder recht noch titel (bv. krakers) van door de OVM's beheerde woningen. We herinneren u eraan dat in ieder geval enkel een rechter een OVM de toestemming kan geven om een persoon uit te zetten, ongeacht het statuut van de bewoner/bezetter. Wat de krachtens de artikelen 41,16° en 67, 8° van de Brusselse Huisvestingscode gesloten overeenkomsten voor preciaire bewoning betreft, gelden de bepalingen van de standaardovereenkomst.

Wat de « fysieke » uithuiszetting betreft van gezinsleden van een huurder die zelf niet meer aanwezig is in de woning, kunnen er zich twee situaties voordoen:

- De huurder heeft zijn woning volgens de regels verlaten (met inachtneming van de regels in verband met het verlaten van de woning). In dat geval worden de bepalingen van deze omzendbrief niet toegepast. Het optreden van een rechter is vereist om de achtergebleven gezinsleden te kunnen uitwijzen.





- De huurder heeft zijn woning niet volgens de regels verlaten, de contractuele band tussen de huurders en de OVM is niet verbroken. In dat geval zijn de bepalingen van deze omzendbrief van toepassing, inclusief de bepalingen met betrekking tot de winterperiode. Tijdens die periode blijft een uithuiszetting in een problematische situatie mogelijk op basis van een door de sociaal afgevaardigde opgesteld verslag en een gemotiveerde beslissing van de OVM (zie hieronder).

De openbare vastgoedmaatschappijen moeten de volgende maatregelen naleven:

1. **De raad van bestuur van elke OVM moet een procedure goedkeuren voor de inning van schuldvorderingen en een actieplan opstellen (herinneringsbrieven - bemiddeling - aflossingsplannen - aanhangigmaking bij de Vrederechter...) dat voor de aanwezige huurders moet worden toegepast.** Die procedure wordt aan het oordeel van elke OVM overgelaten en zal worden meegedeeld:

- aan de sociaal afgevaardigde, die in zijn jaarlijks verslag zal vermelden of de maatschappij waarmee hij is belast de door haar raad van bestuur vastgelegde procedure naleeft;
- aan de huurder, vanaf de inwerkingtreding ervan.

Om te zorgen voor eenvormige informatie binnen de sector moet elke OVM daartoe in een herinneringsbrief of een brief tot ingebrekestelling (rekening houdend met de procedure voor de inning van schuldvorderingen van de OVM) de volgende standaardzin(nen) invoegen, afhankelijk van het moment waarop de OVM de zin(nen) invoegt (herinneringsbrief of brief tot ingebrekestelling): « We delen u mee dat er u, in geval van huurachterstallen die niet worden geregulariseerd, een ingebrekestelling zal worden toegestuurd. Indien wij niets van u vernemen, zal uw dossier worden doorgestuurd naar onze advocaat met het oog op de indiening van een verzoekschrift bij het Vredegerecht. Er zouden u extra kosten kunnen worden aangerekend en op termijn zou dit kunnen leiden tot een uithuiszetting ».

Aangezien er in de omzendbrieven met referte A/B/230 en A/B/231 al werd bepaald dat de raad van bestuur van elke OVM een procedure moest goedkeuren voor de inning van schuldvorderingen, moeten de





procedures voor de inning van schuldvorderingen die vóór de datum van onderhavige omzendbrief werden aangenomen, niet nog eens worden goedgekeurd door de raden van bestuur van de OVM's. Voor elke wijziging van een bestaande procedure voor de inning van schuldvorderingen van een OVM is daarentegen wel een beslissing van haar raad van bestuur vereist.

**2. Elke beslissing tot effectieve « fysieke » uithuiszetting van een huurder van een sociale woning of een woning voor bescheiden of middeninkomens, ongeacht de datum en de reden (huurachterstallen of andere) waarom die uithuiszetting plaatsvindt, moet worden voorafgegaan door:**

**1° een gemotiveerd en volledig verslag van de OVM**

Bijgevolg is elke uitwijzing verboden als de OVM niet kan bewijzen dat ze heeft geprobeerd in samenspraak met de huurder het probleem in der minne op te lossen, hetzij via haar eigen diensten, hetzij door een beroep te doen op derden (OCMW, Centrum voor Schuldbemiddeling, vzw's, enz...). De OVM moet echt inspanningen hebben geleverd. Het louter versturen van een brief volstaat niet.

**2° een advies van de sociaal afgevaardigde**

- Dat advies zal enkel betrekking hebben op de naleving van de door de raad van bestuur van de OVM vastgelegde procedure en van de richtlijnen van deze omzendbrief;
- De sociaal afgevaardigde zal ertoe worden gehouden zijn advies uit te brengen binnen de acht werkdagen die volgen op de datum waarop een beroep op hem werd gedaan.

**3. Elk jaar wordt er een winterperiode erkend, die loopt van 1 december tot en met 15 maart van het jaar erop.**

**Tijdens die periode** en bovenop de principes die heel het jaar door gelden:

- **zal elke « fysieke » uithuiszetting van een huurder van een sociale woning of een woning voor bescheiden of middeninkomens slechts uitzonderlijk kunnen plaatsvinden** en zal er in het bijzonder worden gemotiveerd waarom ze niet mag worden uitgesteld, om redenen die betrekking hebben op:







- ernstige gedragsproblemen ten opzichte van het personeel van de maatschappij of van andere huurders
  - of
  - het niet reageren op de maatregelen die de maatschappij nam omdat de huurachterstanden bijzonder hoog waren opgelopen;
- zal over die uithuiszettingen geval per geval moeten worden beslist door de raad van bestuur van de OVM of door het orgaan dat hij daartoe in overeenstemming met de statuten heeft gemachtigd, en dit op basis van een door de sociaal afgevaardigde opgesteld voorafgaand verslag. Dat verslag moet worden ingediend binnen de acht werkdagen die volgen op de datum waarop het advies van de sociaal afgevaardigde werd gevraagd.
4. Als de op die manier vastgelegde procedure niet wordt nageleefd, kan er geen « fysieke » uithuiszetting van een huurder van een sociale woning of een woning voor bescheiden of middeninkomens plaatsvinden.
5. Het is niet toegestaan om private schulddinningsmaatschappijen in te schakelen voor huurders die hun sociale woning of woning voor bescheiden of middeninkomens nog betrekken.

We zijn ervan overtuigd dat u de naleving van de hierboven geformuleerde principes ter harte zult nemen. Het menselijke aspect van de sector kan er alleen maar wel bij varen.

Met hoogachting,

De Adjunct-directrice-generaal,

De Directeur-generaal,

D. ROBBEN.

Y. LEMMENS.



## Bijlage 5

2018		TOTAAL Aantal rapporten <b>TIJDENS</b> de winterperiode	TOTAAL aantal adviezen <b>BUITEN</b> de winterperiode	Aantal uithuiszettingen terwijl het gezin de woning reeds	Aantal uithuiszettingen waarbij de huurders vertrokken zijn in de	Aantal uithuiszettingen waarbij de huurders nog aanwezig waren
2020	De Anderlechtse Haard	0	0	0	2	0
2040	En Bord de Soignes	0	8	0	0	0
2070	Le Logis- Floréal	0	0	0	0	0
2140	Brusselse Woning	0	17	0	3	9
2160	De Lakense Haard	0	9	0	8	2
2170	Comensia	0	7	2	0	3
2270	Log'iris	0	0	0	0	1
2400	BinHome	0	1	0	0	0
2410	Lojega	0	16	1	4	8
2500	Le Logement Molenbeekois	0	4	2	1	0
2560	Zuiderhaard	0	0	0	0	0
2570	GW ST Joost	0	1	0	0	0
2580	De Schaarbeekse Haard	0	1	0	0	1
2700	De Moderne Woning	0	3	2	0	0
2800	Evercity	0	6	0	1	0
2810	ABC	0	1	0	1	0
	<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>24</b>

## Bijlage 5

2019		TOTAAL Aantal rapporten <b>TIJDENS</b> de winterperiode	TOTAAL aantal adviezen <b>BUITEN</b> de winterperiode	Aantal uithuiszettingen terwijl het gezin de woning reeds	Aantal uithuiszettingen waarbij de huurders vertrokken zijn in de	Aantal uithuiszettingen waarbij de huurders nog aanwezig waren
2020	De Anderlechtse Haard	0	16	0	2	9
2040	En bord du Soignes	0	11	2	1	4
2070	Le Logis- Floréal	0	2	2	0	0
2140	Brusselse Woning	0	14	1	1	8
2160	De Lakense Haard	0	14	4	4	7
2170	Comensia	0	9	2	0	1
2270	Log'iris	0	2	0	2	0
2400	BinHome	0	3	0	0	2
2410	Lojega	0	1	0	1	0
2500	Le Logement Molenbeekois	0	3	1	1	0
2560	Zuiderhaard	0	1	1	0	1
2570	GW ST Joost	0	2	0	0	0
2580	De Schaarbeekse Haard	0	5	5	0	0
2700	De Moderne Woning	0	4	0	0	2
2800	Evercity	0	6	0	3	0
2810	ABC	0	1	0	0	0
	<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>34</b>