



SESSION ORDINAIRE 2020-2021

16 JUIN 2021

PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE

## PROPOSITION DE RÉOLUTION

**relative à la mise en place d'un Fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires et d'une procédure de prévention des expulsions domiciliaires moyennant une convention d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur**

(déposée par M. Mathias VANDEN BORRE (N), Mme Cielte VAN ACHTER (N), M. Gilles VERSTRAETEN (N) et Mme Bianca DEBAETS (N))

## Développements

En Flandre, afin de favoriser la sécurité de logement sur le marché locatif privé, un fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires (*Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen* ou FBUH) a été mis en place. Le FBUH est opérationnel depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020 ; il met fortement l'accent sur la prévention et accorde un rôle clé au CPAS<sup>1</sup>. En effet, le CPAS apporte une aide financière directe au bailleur. Il s'agit donc d'une responsabilité financière partagée entre le Fonds et le CPAS. Le CPAS est également chargé d'accompagner le locataire privé qui a des arriérés de loyer.

1. Cf. chapitre 9 du décret du 23 décembre 2011 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2012 (articles 58 à 61), en combinaison avec l'arrêté du gouvernement flamand du 3 mai 2019 instaurant une intervention au profit du CPAS pour la lutte contre les expulsions (M.B. du 22 juillet 2019).

GEWONE ZITTING 2020-2021

16 JUNI 2021

BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

## VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende het invoeren van een Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en een procedure ter vermijding van uithuiszettingen via de begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder**

(ingediend door de heer Mathias VANDEN BORRE (N), mevrouw Cielte VAN ACHTER (N), de heer Gilles VERSTRAETEN (N) et mevrouw Bianca DEBAETS (N))

## Toelichting

In Vlaanderen werd er, ter bevordering van de woonzekerheid op de private huurmarkt, een *Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen* op poten gezet. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH) is op 1 juni 2020 in werking getreden, met een sterke focus op preventie en een sleutelrol voor het OCMW<sup>1</sup>. Door het OCMW wordt namelijk een rechtstreekse financiële tussenkomst aan de verhuurder verleend. Het betreft aldus een gedeelde financiële verantwoordelijkheid van het Fonds en het OCMW. Het OCMW staat daarnaast ook in voor de begeleiding van de private huurder met huurachterstal.

1. Cf. hoofdstuk 9 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012 (artikelen 58 tot 61) jo. het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen (B.S. 22 juli 2019).

Les locataires et les bailleurs ne peuvent pas demander directement l'intervention du Fonds. Le CPAS qui accompagne le locataire décide en toute autonomie s'il fait ou non appel au Fonds. Le CPAS, le locataire et le bailleur concluent ensuite une convention d'accompagnement par laquelle le locataire s'engage à accepter l'accompagnement du CPAS et à s'acquitter des remboursements, d'une part, et le bailleur s'engage à ne pas introduire de requête en expulsion tant que le plan d'apurement est respecté, d'autre part. En cas de non-respect du plan, le bailleur avertit le CPAS et, avant d'introduire la requête, il laisse à ce dernier un délai de deux semaines au moins pour trouver une solution.

Il s'agit donc d'un « contrat tripartite » stipulant entre autres les accords conclus quant à l'apurement de la dette locative et à l'accompagnement du locataire par le CPAS. En signant ce contrat, le CPAS s'engage à verser immédiatement au propriétaire la moitié des arriérés de loyer. Un plan d'apurement est conclu pour le solde. Le locataire accepte l'accompagnement du CPAS. L'accord du bailleur est requis.

Dans les cinq jours qui suivent la signature de la convention d'accompagnement, le CPAS verse au bailleur 50 % des arriérés de loyer, plafonnés à 1.250 euros. Pour le solde, un plan d'apurement est inclus dans la convention d'accompagnement. Le Fonds verse au CPAS un montant forfaitaire de 200 euros et jusqu'à 35 % des arriérés de loyer, plafonnés à 875 euros.

Le bailleur est ainsi protégé contre les arriérés de loyer et le défaut de paiement dans le chef du locataire, tandis que la continuité de logement du locataire est également garantie. En effet, il y a lieu d'éviter en tout temps les expulsions domiciliaires, vu les nombreuses conséquences socio-économiques négatives qu'elles entraînent. L'objectif de cette procédure est de garantir un logement stable au locataire. Ce qui ne signifie pas forcément que le locataire continue d'occuper le même logement. L'accompagnement peut également amener le locataire à emménager dans un autre logement plus abordable. Si le locataire reste dans le même logement locatif, sa situation de logement est dite stable s'il a respecté la convention d'accompagnement et si, à ce moment-là et douze mois après la signature de la convention d'accompagnement, il n'a pas accumulé de nouveaux arriérés de loyer. Si le locataire déménage, sa situation de logement est dite stable s'il a respecté la convention d'accompagnement et si, lorsqu'il est mis fin au bail, il n'a pas accumulé de nouveaux arriérés de loyer.

Il convient également de prendre des mesures en Région de Bruxelles-Capitale afin de lutter structurellement contre les expulsions domiciliaires. D'après le Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018 de l'*Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale*, il y a eu 5.000 demandes d'expulsion en 2017 ; une sur quatre aurait effectivement été mise à exécution, ce qui fait donc 1.250 expulsions.

Huurders en verhuurders kunnen geen rechtstreekse aanspraak maken op het Fonds. Het OCMW dat de huurder begeleidt, beslist autonoom om al dan niet gebruik te maken van het Fonds. Het OCMW, de huurder en de verhuurder sluiten vervolgens een begeleidingsovereenkomst, waarbij de huurder zich er enerzijds toe verbindt om de begeleiding van het OCMW te aanvaarden en de afbetalingen na te komen. De verhuurder verbindt er zich anderzijds toe geen vordering tot uithuiszetting in te leiden, zolang het afbetalingsplan wordt nageleefd. Als het plan niet wordt nageleefd, verwittigt de verhuurder het OCMW en geeft hij het OCMW minstens 2 weken de tijd om een oplossing te zoeken, vooraleer de vordering in te leiden.

Er is aldus sprake van "tripartite overeenkomst" waarin onder andere de afspraken over de aanzuivering van de huurschuld en de begeleiding van de huurder door het OCMW worden vastgelegd. Door de ondertekening verbindt het OCMW zich ertoe meteen de helft van de achterstallige huur aan de verhuurder te betalen. Voor het saldo wordt een afbetalingsregeling overeengekomen. De huurder aanvaardt de begeleiding door het OCMW. De instemming van de verhuurder is noodzakelijk.

Binnen de 5 dagen na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst ontvangt de verhuurder 50 % van de huurachterstal van het OCMW, met een maximum van 1.250 euro. Voor het saldo wordt in de begeleidingsovereenkomst een afbetalingsplan opgenomen. Het OCMW ontvangt van het Fonds een forfaitair bedrag van 200 euro en tot 35 % van de huurachterstal, met een maximum van 875 euro.

Op deze manier wordt de verhuurder beschermd tegen huurachterstallen en wanbetaling vanwege de huurder en wordt eveneens de continue huisvesting van de huurder gewaarborgd. Uithuiszettingen dienen immers ten allen tijde vermeden te worden gelet op de vele negatieve socio-economische gevolgen die daaraan verbonden zijn. De doelstelling van deze procedure is om de huurder een stabiele woonsituatie te garanderen. Dat betekent niet per definitie dat de huurder in dezelfde woning blijft wonen. De begeleiding kan er ook toe leiden dat de huurder naar een andere, meer betaalbare woning verhuist. Als de huurder dezelfde huurwoning blijft bewonen, is er sprake van een stabiele woonsituatie als hij de begeleidingsovereenkomst heeft uitgevoerd en als hij op dat ogenblik en twaalf maanden na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst geen nieuwe huurachterstal heeft opgebouwd. Als de huurder verhuist, is er sprake van een stabiele woonsituatie als hij de begeleidingsovereenkomst heeft uitgevoerd en op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst geen nieuwe huurachterstal heeft opgebouwd.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet eveneens actie ondernomen worden om de uithuiszettingen op een structurele manier tegen te gaan. Volgens het Brussels Armoederapport 2018 van het *Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad* was er voor 2017 sprake van 5.000 uithuiszettingaanvragen. Daarvan zouden er 1 op 4 daadwerkelijk zijn uitgevoerd, hetgeen dus resulteert in 1.250 uithuiszettingen.

Les longues listes d'attente d'un logement social prouvent en tout état de cause qu'un grand nombre de Bruxellois ont besoin d'un logement abordable et décent. Beaucoup d'entre eux doivent se tourner vers le marché locatif privé, sur lequel, en raison de la pénurie, ils doivent souvent verser un loyer plus élevé qu'ils sont régulièrement dans l'incapacité de payer, entraînant ainsi une expulsion.

Eu égard à cette problématique, il convient d'instaurer également une procédure similaire en Région de Bruxelles-Capitale afin d'éviter autant que possible les expulsions sur le marché locatif privé moyennant l'intervention du CPAS et la procédure de la convention tripartite d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur.

La présente proposition de résolution demande dès lors au gouvernement de modifier la réglementation actuelle en mettant en place un Fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires en Région de Bruxelles-Capitale et une procédure de prévention des expulsions domiciliaires moyennant des conventions d'accompagnement.

De lange wachtlijsten voor sociale woningen bewijzen alleszins dat veel mensen in Brussel behoefte hebben aan een betaalbare en goede woning. Velen van hen zijn aangewezen op de private huurmarkt, waar ze ten gevolge van de krapte vaak een hogere huurprijs moeten betalen. Regelmatig kunnen ze de huur niet betalen, met een uithuiszetting tot gevolg.

Gelet op deze problematiek, moet er ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gelijkaardige procedure ingevoerd worden om zo veel als mogelijk uithuiszettingen op de private huurmarkt te vermijden via de tussenkomst van het OCMW en door middel van de procedure van de tripartite begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder.

Het voorstel van resolutie verzoekt de regering dan ook om de huidige regelgeving aan te passen door een Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in te voeren en een procedure te voorzien om uithuiszettingen te vermijden aan de hand van begeleidingsovereenkomsten.

Mathias VANDEN BORRE (N)  
Cieltje VAN ACHTER (N)  
Gilles VERSTRAETEN (N)  
Bianca DEBAETS (N)

## PROPOSITION DE RÉSOLUTION

### **relative à la mise en place d'un Fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires et d'une procédure de prévention des expulsions domiciliaires moyennant une convention d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur**

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'avis n° 2019-02 du Vlaamse Woonraad du 23 janvier 2019, qui confirme que l'insécurité de logement provoquée par une expulsion domiciliaire est fortement tributaire du caractère abordable du logement et qu'une très large majorité d'expulsions trouvent leur origine dans l'accumulation d'arriérés de loyer, surtout dans les strates inférieures du marché locatif privé ;

Vu l'avis précité, dans lequel le Vlaamse Woonraad souscrit explicitement à la nouvelle approche reposant sur le Fonds et la convention d'accompagnement en tant que modèle d'approche préventive et plus efficace ;

Vu qu'aucune obligation n'est imposée aux CPAS, dès lors qu'une intervention financière est uniquement accordée au CPAS qui décide, en plus de sa mission légale générale, d'offrir un accompagnement spécifique aux locataires qui ont des arriérés de loyer. Le CPAS décide en toute autonomie s'il souhaite ou non faire appel à une intervention du Fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires ;

Vu qu'il n'est donc pas porté atteinte à la compétence fédérale en matière d'aide sociale ;

Vu l'absence de mécanismes structurels de lutte contre les expulsions domiciliaires en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'au 30 juin 2020, pas moins de 48.375 ménages figuraient sur la liste des candidats locataires d'un logement social ;

Considérant que tous ces ménages représentent ensemble 127.137 personnes, soit plus de 10,4 % de la population bruxelloise ;

Considérant que seuls 25 % des locataires bruxellois parviennent à consacrer tout au plus 30 % de leur budget au loyer de leur logement ;

Considérant que les loyers ont augmenté de plus de 20 % depuis 2004 et que le loyer représente une part trop importante du budget des Bruxellois ;

## VOORSTEL VAN RESOLUTIE

### **betreffende het invoeren van een Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en een procedure ter vermijding van uithuiszettingen via de begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op het advies nr. 2019-02 van 23 januari 2019 van de Vlaamse Woonraad, waarin bevestigd wordt dat woononzekerheid door een uithuiszetting sterk samenhangt met de betaalbaarheidscomponent en dat veruit de meeste uithuiszettingen ontstaan door olopemde huurachterstallen en dit vooral in de onderste lagen van de private huurmarkt ;

Gelet op het voormelde advies, waarin de Vlaamse Woonraad de nieuwe aanpak via het Fonds en de begeleidingsovereenkomst expliciet onderschrijft als model naar een preventieve en meer effectieve aanpak ;

Gelet op het feit dat er geen verplichtingen worden opgelegd aan OCMW's aangezien er louter een financiële tegemoetkoming wordt verleend aan het OCMW als het OCMW beslist om huurders met betalingsachterstand specifieke begeleiding te bieden bovenop hun algemene, wettelijke opdracht. Het OCMW beslist autonoom of het al dan niet een beroep wenst te doen op een tussenkomst van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen ;

Gelet op het feit dat er dus niet wordt geraakt aan de federale bevoegdheid rond maatschappelijke dienstverlening ;

Gelet op het ontbreken van structurele mechanismen om uithuiszettingen tegen te gaan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Overwegende dat er op 30 juni 2020 maar liefst 48.375 huishoudens op de kandidatenlijst stonden voor het huren van een sociale woning ;

Overwegende dat al deze huishoudens samen 127.137 personen vertegenwoordigen, meer dan 10,4 % van de Brusselse bevolking ;

Overwegende dat slechts 25 % van de Brusselse huurders erin slaagt om maximaal 30 % van hun budget te besteden aan de huur van hun woning ;

Overwegende dat de huurprijzen sinds 2004 met meer dan 20 % zijn gestegen, en het aandeel van het huurgeld in het budget van de Brusselaars te groot is ;

Considérant qu'un nombre considérable de Bruxellois doivent donc se tourner vers le marché locatif privé, sur lequel, en raison de la pénurie, ils doivent souvent verser un loyer plus élevé qu'ils sont régulièrement dans l'incapacité de payer, entraînant ainsi une expulsion ;

Considérant qu'il est par conséquent recommandé d'instaurer, à l'instar de la Région flamande, une procédure similaire afin d'éviter structurellement les expulsions domiciliaires sur le marché locatif privé moyennant l'intervention du CPAS et la procédure de la convention tripartite d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur.

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de prévoir une procédure afin d'éviter structurellement les expulsions domiciliaires sur le marché locatif privé moyennant l'intervention du CPAS et la procédure de la convention tripartite d'accompagnement entre le CPAS, le locataire et le bailleur ;
- d'examiner comment mettre en place un Fonds bruxellois de lutte contre les expulsions domiciliaires en tenant compte de la capacité et des possibilités des CPAS, des bailleurs et des locataires, de doter ce Fonds des moyens nécessaires et d'en confier la gestion à Bruxelles Logement ;
- d'élaborer ensuite une procédure en concertation avec les parties prenantes, telles que les CPAS et les organisations de lutte contre la pauvreté.

Overwegende dat een aanzienlijk aantal Brusselaars dus is aangewezen op de private huurmarkt, waar ze ten gevolge van de krapte vaak een hogere huurprijs moeten betalen waardoor ze regelmatig de huur niet kunnen betalen, met een uithuiszetting tot gevolg ;

Overwegende dat het bijgevolg aangeraden is om, in navolging van het Vlaamse Gewest, een gelijkaardige procedure in te voeren om op een structurele manier uithuiszettingen op de private huurmarkt te vermijden via de tussenkomst van het OCMW en door middel van de procedure van tripartite begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder.

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- een procedure te voorzien om op een structurele manier uithuiszettingen op de private huurmarkt te vermijden via de tussenkomst van het OCMW en door middel van de procedure van de tripartite begeleidingsovereenkomst tussen het OCMW, de huurder en de verhuurder;
- te onderzoeken hoe een Brussels Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen opgezet kan worden, op basis van de capaciteit en draagkracht van de OCMW's en (ver)huurders, en dit Fonds van de nodige middelen te voorzien en te laten beheren door Brussel Huisvesting;
- vervolgens een procedure uit te werken in overleg met de betrokken stakeholders, zoals de OCMW's en armoedeorganisaties.

Mathias VANDEN BORRE (N)  
Cieltje VAN ACHTER (N)  
Gilles VERSTRAETEN (N)  
Bianca DEBAETS (N)