



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

SESSION ORDINAIRE 2022-2023

25 MAI 2023

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

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

RAPPORT

fait au nom de la commission du Logement

par Mme Joëlle MAISON (FR)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghi, Mme Zoé Genot, M. Pierre-Yves Lux, MM. Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mmes Ariane de Lobkowicz, Joëlle Maison, Françoise De Smedt, MM. Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla De Jonghe.

Membres suppléants : M. Emmanuel De Bock, Mmes Marie Lecocq, Farida Tahar, Khadija Zamouri

Autres membres : M. Fouad Ahidar, Mme Bianca Debaets, M. Pepijn Kennis.

Voir :

Document du Parlement :

A-394/1 – 2020/2021 : Proposition de résolution.

GEWONE ZITTING 2022-2023

25 MEI 2023

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

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

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie voor de Huisvesting

door mevrouw Joëlle MAISON (FR)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Vaste leden: de heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Mohamed Ouriaghi, mevr. Zoé Genot, de heer Pierre-Yves Lux, de heren Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Ariane de Lobkowicz, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla De Jonghe.

Plaatsvervangers: de heer Emmanuel De Bock, mevr. Marie Lecocq, mevr. Farida Tahar, mevr. Khadija Zamouri

Andere leden: de heer Fouad Ahidar, mevr. Bianca Debaets, de heer Pepijn Kennis.

Zie:

Stuk van het Parlement:

A-394/1 – 2020/2021: Voorstel van resolutie.

I. Exposé introductif de M. Mathias Vanden Borre, premier signataire de la proposition de résolution

(Réunion du 21 avril 2022)

M. Mathias Vanden Borre explique que la proposition de résolution vise à introduire un fonds de lutte contre les expulsions via la conclusion de conventions d'accompagnement entre les bailleurs, les locataires et les CPAS. Durant la pandémie, la secrétaire d'État a pris des mesures d'interdiction des expulsions, comme dans les autres régions. Mais en Flandre, la réglementation a très vite changé et un fonds a été mis en place le 1^{er} juin 2020 avec pour objectif de lutter contre les expulsions. Une expulsion constitue un événement dramatique et doit être évitée en raison des conséquences sociales économiques et du risque, à long terme, de devenir sans-abri.

Une convention tripartite doit être conclue lorsqu'un arriéré de loyer important est constaté, avec un accompagnement du locataire par le CPAS. Par cet accord, le CPAS s'engage à payer dans les cinq jours la moitié des arriérés au bailleur (avec un maximum de 1.250 euros) et un plan d'apurement est convenu pour le solde.

De cette manière, on lutte contre l'arriéré et les situations précaires si fréquentes à Bruxelles. Il est absolument nécessaire de stimuler la confiance sur le marché du logement qui est en crise dans cette Région comme en témoignent nos discussions hebdomadaires et trouver des mesures pour que les locataires paient leur loyer, sans limiter ceux-ci, mesure contre-productive.

L'orateur renvoie au rapport sur la pauvreté de l'Observatoire du social et de la santé. En 2017, 5.000 expulsions ont été demandées et un quart ont été exécutées, soit 1.250 expulsions en un an. Depuis, la situation s'est encore dégradée, vu la crise sanitaire, le malaise économique et l'augmentation des loyers. La N-VA et le CD&V demandent que le Gouvernement crée un fonds comme en Flandre et prévoie une procédure pour lutter contre les expulsions.

En Flandre, un budget de 6 millions d'euros y a été consacré en 2020 et 6.000 conventions d'accompagnement ont été conclues. À l'échelle de la Région bruxelloise, cela correspondrait à un millier de conventions d'accompagnement avec environ 1 million d'euros, de l'argent bien dépensé pour des mesures sociales qui aideront de nombreux Bruxellois en situation de précarité.

L'orateur constate que le PUL prévoit une mesure similaire, mais pas identique, qui ne semble à ce jour pas

I. Inleidende uiteenzetting van de heer Mathias Vanden Borre, eerste ondertekenaar van het voorstel van resolutie

(Vergadering van 21 april 2022)

De heer Mathias Vanden Borre legt uit dat het voorstel van resolutie ertoe strekt een fonds ter bestrijding van uithuiszettingen op te richten door het sluiten van begeleidingsovereenkomsten tussen verhuurders, huurders en OCMW's. Tijdens de pandemie heeft de staatssecretaris maatregelen getroffen om uithuiszettingen te verbieden, net als in de overige gewesten. In Vlaanderen werd de reglementering echter heel snel gewijzigd en werd op 1 juni 2020 een fonds opgericht in de strijd tegen uithuiszettingen. Een uithuiszetting is een dramatische gebeurtenis en moet vermeden worden wegens de sociale en economische gevolgen en het risico om op lange termijn dakloos te worden.

Wanneer een aanzienlijke huurachterstand wordt vastgesteld, moet er een driepartijenovereenkomst worden gesloten met begeleiding van de huurder door het OCMW. In deze overeenkomst verbindt het OCMW zich ertoe de helft van de achterstallige huur binnen vijf dagen aan de verhuurder te betalen (met een maximum van 1.250 euro) en wordt voor het saldo een afbetalingsplan afgesproken.

Op die manier bestrijdt men betalingsachterstanden en de precaire situaties die in Brussel zo vaak voorkomen. Het is absoluut noodzakelijk om het vertrouwen in de woningmarkt te stimuleren, die in dit gewest in crisis verkeert, zoals uit onze wekelijkse besprekingen blijkt, en om maatregelen te vinden om ervoor te zorgen dat huurders hun huur betalen, zonder deze te beperken, want dat is een contraproductieve maatregel.

De spreker verwijst naar het armoederapport van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn. In 2017 werden 5.000 uithuiszettingen aangevraagd en werd een kwart uitgevoerd, zijnde 1.250 uithuiszettingen op een jaar tijd. Sindsdien is de situatie nog verslechterd ten gevolge van de gezondheidscrisis, de economische malaise en de stijgende huurprijzen. N-VA en CD&V vragen de regering om een fonds op te richten zoals in Vlaanderen en te voorzien in een procedure om uithuiszettingen te bestrijden.

In Vlaanderen werd daarvoor in 2020 6 miljoen euro uitgetrokken en werden 6.000 begeleidingsovereenkomsten gesloten. In het Brusselse Gewest zou dat overeenkomen met duizend begeleidingsovereenkomsten voor ongeveer 1 miljoen euro. Dat geld wordt goed besteed aan sociale maatregelen die vele Brusselaars in precaire situaties zouden helpen.

De spreker stelt vast dat het NPH voorziet in een soortgelijke, maar andere maatregel die tot nu toe geen concrete

concrétisée. Il invite la majorité à clarifier la forme et le moment de création de ce fonds. Puisque rien n'est mis en œuvre pour l'instant, la résolution demeure pertinente.

II. Discussion générale

Mme Bianca Debaets précise que ce texte tente de répondre à l'un des plus grands défis dans cette Région : la sécurité du logement. Le PUL propose des mesures ambitieuses mais dont l'exécution se fait attendre.

Les données concernant la problématique des expulsions à Bruxelles sont difficiles à obtenir. On se base sur des données provenant des juges de paix analysées par des recherches de BruHome. Les chiffres du rapport sur la pauvreté mentionnent 5.000 expulsions en 2017, dont un quart ont été effectivement exécutées. D'après BruHome, 3.000 expulsions ont eu lieu en 2018. Dans huit cas sur dix, celles-ci découlent d'arriérés de loyers. Cependant, le chiffre réel doit être plus élevé car le rapport ne tient pas compte des expulsions administratives ni des expulsions illégales.

L'enquête de BruHome souligne que les expulsions s'expliquent par le manque de logements disponibles à Bruxelles, non seulement leur nombre sur le marché mais aussi les loyers élevés et le mauvais état du bâti. Comme le premier signataire l'a dit, la secrétaire d'état a pris des mesures. Il ne faudrait néanmoins pas que la commission rejette ce texte au motif que le Gouvernement s'occupe déjà de ce problème. Tous les groupes politiques doivent unir leurs forces et s'y affirer. Ce texte propose des mesures sociales avec la création d'un fonds pour protéger des personnes en précarité et leur offrir un accompagnement social.

Mme Joëlle Maison convient de l'importance de la sécurité de l'habitat pour les Bruxelloises et les Bruxellois dans un contexte où la part du loyer dans le budget des ménages s'élève en moyenne à 42 %, des locataires y consacrant même jusqu'à » 60 % de leurs revenus.

Les expulsions et leurs conséquences constituent un véritable drame économique et psychologique pour les locataires. Cela constitue tout autant un fléau pour les bailleurs qui ne sont pas responsables de cette situation et pour lesquels le loyer constitue souvent une part significative de revenu sur laquelle ils comptent pour rembourser un emprunt hypothécaire. La procédure d'expulsion coûte cher à la collectivité, raison pour laquelle DéFI plaide pour l'instauration d'un système assurantiel permettant dans certaines conditions de prémunir le bailleur contre le défaut de paiement de loyer et de ne pas aboutir à ces expulsions. Une partie des discriminations dans l'accès au logement se

invulting lijkt te hebben gekregen. Hij roept de meerderheid op om de vorm van het fonds en het tijdschema voor de oprichting te verduidelijken. Aangezien er nog niets geïmplementeerd is, blijft de resolutie relevant.

II. Algemene bespreking

Mevrouw Bianca Debaets preciseert dat de tekst een van de grootste uitdagingen in ons gewest tracht aan te pakken: het NPH stelt ambitieuze maatregelen voor, maar de uitvoering laat op zich wachten.

De gegevens over de problematiek van de uithuiszettingen in Brussel zijn moeilijk te verkrijgen. Men baseert zich op gegevens van de vrederechters die door BruHome werden geanalyseerd. Volgens het armoederapport waren er 5.000 uithuiszettingen in 2017, waarvan een kwart daadwerkelijk werd uitgevoerd. Volgens BruHome werden in 2018 3.000 uithuiszettingen uitgevoerd. In acht van de tien gevallen waren die het gevolg van achterstallige huur. Het werkelijke cijfer moet echter hoger liggen, omdat het rapport geen rekening houdt met administratieve noch illegale uithuiszettingen.

Het onderzoek van BruHome benadrukt dat uithuiszettingen verklaard worden door het tekort aan beschikbare woningen in Brussel, niet alleen het aantal woningen op de markt, maar ook de hoge huurprijzen en de slechte staat van de gebouwen. Zoals de eerste ondertekenaar heeft verklaard, heeft de staatssecretaris maatregelen getroffen. De commissie mag deze tekst echter niet verwerpen met het argument dat de regering het probleem al aanpakt. Alle politieke fracties moeten hun krachten bundelen en er werk van maken. In het voorstel worden sociale maatregelen voorgesteld met de oprichting van een fonds om personen in precaire situaties te beschermen en hun sociale begeleiding te bieden.

Mevrouw Joëlle Maison is het eens over het belang van woonzekerheid voor de Brusselaars in een context waarin het aandeel van de huur in het gezinsbudget gemiddeld 42% bedraagt en sommige huurders tot zelfs 60% van hun inkomen aan huur besteden.

Uithuiszettingen en de gevolgen ervan zijn een echt economisch en psychologisch drama voor de huurders. Ze zijn evenzeer een plaag voor de verhuurders die niet verantwoordelijk zijn voor die situatie en voor wie de huur vaak een groot deel van hun inkomen is dat ze nodig hebben om een hypothecair krediet af te lossen. De uithuiszettingsprocedure is duur voor de gemeenschap en daarom pleit DéFI voor de invoering van een systeem van het verzekeringstype dat onder bepaalde voorwaarden de verhuurder beschermt tegen wanbetaling van de huur en niet tot uithuiszettingen leidt. Een deel van de discriminaties bij de toegang tot huisvesting is gebaseerd op stereotypen en

font sur la base de stéréotypes et pourraient être aplaniés par un système assurantiel donnant au bailleur tous ses apaisements quant à la solvabilité du locataire.

Le Gouvernement travaille à un avant-projet d'ordonnance sur les expulsions domiciliaires. L'action 22 du PUL concerne le conventionnement sur base volontaire et esquisse un fonds régional d'assurance loyer garanti qui permettrait, à certaines conditions, de rembourser au propriétaire les loyers impayés. L'action 28 du PUL concerne le moratoire hivernal. La secrétaire d'État a évoqué la prochaine mise en place d'un fonds d'indemnité d'occupation pour les propriétaires dont les locataires bénéficiaient de ce moratoire hivernal. Une série de questions se posent : ce fonds concernera-t-il l'ensemble des bailleurs conventionnés ou seulement ceux dont le locataire serait protégé par le moratoire hivernal ? Le Gouvernement prenant ce dossier à bras le corps, le groupe DéFI ne souscrira pas à cette proposition de résolution.

M. Vincent De Wolf, soulignant l'importance de cette question respectable, relève que ce texte participe d'une certaine méconnaissance des contingences locales. Il rappelle qu'en ce qui concerne la commune d'Etterbeek, une convention a été conclue par le conseil communal, le conseil du CPAS, la régie foncière et les logements sociaux instaurant une politique de prévention afin d'éviter les expulsions. Cette convention prévoit que la régie foncière d'une part et les logements sociaux d'autre part avertissent le CPAS au plus tard au deuxième mois de non-paiement du loyer pour qu'une guidance budgétaire soit mise en place. Depuis l'adoption de ce texte, il n'y a plus eu d'expulsion parce que le problème de l'emballlement des dettes sociales a été solutionné en amont.

Cette proposition de résolution méconnait les éléments locaux en ce qu'elle charge les CPAS de supporter la moitié des arriérés de loyer d'un locataire et limite l'intervention du fonds à 875 euros. Or, les finances locales sont particulièrement en difficulté et les CPAS encore davantage. Faire peser sur les pouvoirs locaux et les CPAS une politique de prévention alors qu'il s'agit essentiellement d'une compétence régionale est un non-sens. Puisque le Gouvernement s'en préoccupe, avant d'adopter cette résolution, il faudrait entendre les partenaires et la fédération des CPAS.

L'orateur soulève deux questions. D'abord, les CPAS doivent-ils intervenir, par des fonds publics, lorsque les loyers sont abusifs ? Le MR privilégie l'organisation d'un fonds de garantie de loyer, pour autant que le propriétaire accepte d'appliquer la grille indicative des loyers. Dans ce cas, il renvoie au fonctionnement des AIS pour lesquelles la Région garantit le paiement des loyers au propriétaire, lequel a accepté en contrepartie un loyer réduit.

zou kunnen worden overwonnen door een systeem van het verzekeringstype dat de verhuurder zekerheid biedt over de solvabiliteit van de huurder.

De regering werkt aan een voorontwerp van ordonnantie betreffende uithuiszettingen. Actie 22 van het NPH heeft betrekking op een vrijwillig conventioneringssysteem en spreekt van een gewestelijk fonds voor een verzekering "gewaarborgde huurprijs", dat onder bepaalde voorwaarden de onbetaalde huur zou betalen aan de verhuurder. Actie 28 van het NPH gaat over een moratorium op uithuiszettingen tijdens de winter. De staatssecretaris heeft gesproken van de komende oprichting van een fonds voor de vergoeding van verhuurders wier huurders het wintermoratorium zouden genieten. Er rijzen een aantal vragen: zal dat fonds dienen voor alle geconventioneerde verhuurders of alleen voor de verhuurders wier huurders beschermd worden door het wintermoratorium? Aangezien de regering deze kwestie aanpakt, zal de DéFI-fractie het voorstel van resolutie niet steunen.

De heer Vincent De Wolf onderstreept het belang van deze terechte vraag en merkt op dat deze tekst van een zekere onwetendheid van de lokale situaties getuigt. Hij herinnert eraan dat in de gemeente Etterbeek een overeenkomst werd gesloten tussen de gemeenteraad, de raad van het OCMW, de grondregie en de sociale huisvesting om een preventiebeleid in te voeren dat erop gericht is uithuiszettingen te voorkomen. De overeenkomst bepaalt dat de grondregie en de sociale huisvesting het OCMW uiterlijk na de tweede maand van niet-betaling van de huur op de hoogte brengen, opdat er budgettaire begeleiding kan worden opgestart. Sinds de goedkeuring van deze tekst waren er geen uithuiszettingen meer, omdat het probleem van de op hol geslagen sociale schulden op voorhand werd opgelost.

Het voorstel van resolutie houdt geen rekening met de lokale elementen, aangezien het de OCMW's opdraagt de helft van de achterstallige huur van een huurder te betalen en de tegemoetkoming door het fonds beperkt tot 875 euro. De lokale financiën zitten in zwaar weer en de OCMW's nog meer. Het heeft geen zin om de gemeenten en OCMW's te belasten met een preventiebeleid, terwijl het in wezen om een gewestelijke bevoegdheid gaat. Aangezien de regering zich daar zorgen over maakt, zouden de partners en de federatie van de OCMW's gehoord moeten worden voordat deze resolutie wordt aangenomen.

De spreker stelt twee vragen. Ten eerste, moeten de OCMW's tegemoetkomen met overheidsmiddelen wanneer de huurprijzen buitensporig zijn? De MR is voorstander van de organisatie van een huurwaarborgfonds, voor zover de verhuurder ermee instemt het indicatieve rooster van de huurprijzen toe te passen. In dat geval verwijst de spreker naar de werking van de SVK's, waarvoor het gewest de betaling van de huur garandeert aan de eigenaar, die in ruil daarvoor een lagere huurprijs heeft aanvaard.

Ensuite, qu'en est-il des locataires manifestement fautifs qui, volontairement, ne paient pas leurs loyers ? De l'argent public servira-t-il à payer leur loyer ? Cela semble difficilement justifiable, voire même un encouragement pour le locataire à ne pas payer son loyer puisque le CPAS et le fonds de garantie interviendraient. Pour ces raisons, le groupe MR rejette la proposition de résolution.

Mme Nadia El Yousfi déclare que près de 90 % des expulsions ont pour motif principal un arriéré de loyer et qu'une expulsion coûte beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer. Les expulsions domiciliaires doivent être évitées vu les nombreuses conséquences socio-économiques qu'elles charrent pour les familles. Maintenir les familles dans leur logement est une priorité politique dont la secrétaire d'état est consciente.

L'action 28 du PUL montre l'ambition de la politique du Gouvernement en matière d'expulsions. En effet, le Gouvernement adoptera une législation claire pour encadrer les expulsions, notamment par le biais d'un moratoire pour le logement public. Cette trêve hivernale s'étendra du 1^{er} novembre au 15 mars. En même temps, la possibilité d'une indemnité compensatoire pour le propriétaire via le fonds solidarité sera examinée. Ce fonds sera alimenté par le produit des amendes pour insalubrité et discrimination dans l'accès au logement. Le projet en cours de rédaction prévoit de l'étendre pour prendre en charge les indemnités d'occupation dues au propriétaire pendant la trêve hivernale lorsque l'occupant ne peut y faire face. Le groupe PS se réjouit des discussions en cours au sein du Gouvernement.

Celui-ci s'emploie à adapter la réglementation relative aux expulsions dans un plan plus large et transversal que la proposition de résolution. Cela passera par l'amélioration de l'information au locataire, l'accompagnement par le CPAS avant l'audience introductory d'instance, l'instauration d'un moratoire hivernal, l'indemnisation des bailleurs privés par le fonds de solidarité, et un monitoring annuel des expulsions par Bruxelles Logement. Vu l'impact financier pour les CPAS et les communes, il convient de mener cette réflexion au sein du Gouvernement. En conséquence, le groupe PS s'opposera à ce texte.

M. Arnaud Verstraete voit dans cette proposition un signal positif en raison de la nécessité de prévenir les expulsions. L'une des recommandations de la commission délibérative sur le sans-abrisme concernait la lutte contre les expulsions. L'instauration d'un moratoire n'est pas le meilleur moyen. En revanche, il salue l'accompagnement par le CPAS qui veille à ce que le propriétaire reçoive des garanties et s'engage à ne pas expulser le locataire, tandis que celui-ci s'engage à s'acquitter au plus vite de son loyer.

Hoe staat het vervolgens met huurders die duidelijk in gebreke blijven en hun huur opzettelijk niet betalen? Zal het overheidsgeld dienen om hun huur te betalen? Dat lijkt moeilijk te rechtvaardigen en zou zelfs een stimulans voor de huurder zijn om de huur niet te betalen, aangezien het OCMW en het waarborgfonds zouden ingrijpen. Om die redenen zal de MR-fractie tegen het voorstel van resolutie stemmen.

Mevrouw Nadia El Yousfi wijst erop dat bijna 90% van de uithuiszettingen vooral het gevolg is van achterstallige huur en dat een uithuiszetting de gemeenschap veel meer kost dan een paar maanden huur. Uithuiszettingen moeten vermeden worden wegens de vele sociaal-economische gevolgen voor de gezinnen. De gezinnen in hun woning houden is een beleidsprioriteit waarvan de staatssecretaris zich bewust is.

Actie 28 van het NPH toont de ambitie van het regeringsbeleid inzake uithuiszettingen. De regering zal immers duidelijke wetgeving aannehmen om de uithuiszettingen te reguleren, onder meer via een moratorium voor openbare woningen. Het wintermoratorium zal lopen van 1 november tot 15 maart. Tegelijkertijd zal de mogelijkheid van een compensatie voor de verhuurder via het solidariteitsfonds worden onderzocht. Dit fonds zal gestijfd worden met de opbrengsten van boetes voor ongezonde woningen en discriminaties bij de toegang tot huisvesting. Het ontwerp dat thans wordt opgesteld, bepaalt dat het fonds wordt uitgebreid tot de gebruiksvergoedingen die tijdens het wintermoratorium aan de huurders verschuldigd zijn wanneer de bewoner ze niet kan betalen. De PS-fractie verheugt zich over de besprekingen die binnen de regering worden gevoerd.

De regering werkt aan een aanpassing van de reglementering inzake uithuiszettingen in het kader van een breder en transversaal plan dan het voorstel van resolutie. Het gaat onder meer om betere voorlichting van de huurders, begeleiding door het OCMW vóór de inleidingszitting, invoering van een wintermoratorium, vergoeding van privéverhuurders door het solidariteitsfonds en een jaarlijkse monitoring van de uithuiszettingen door Brussel Huisvesting. Gelet op de financiële gevolgen voor het OCMW en de gemeenten moet deze reflectie binnen de regering gevoerd worden. Bijgevolg zal de PS fractie tegen het voorstel stemmen.

De heer Arnaud Verstraete ziet het voorstel als een positief signaal, omdat uithuiszettingen voorkomen moeten worden. Een van de aanbevelingen van de overlegcommissie over dakloosheid was de strijd tegen uithuiszettingen. Een moratorium is niet de beste manier. Hij verwelkomt evenwel de begeleiding door het OCMW, die ervoor zorgt dat de verhuurder garanties krijgt en zich ertoe verbindt de huurder niet uit zijn woning te zetten, terwijl de huurder zich ertoe verbindt de huur zo snel mogelijk te betalen.

Ces éléments figurent dans la DPR ainsi que dans le PUL. Vu les propositions concrètes du texte, l'orateur propose de reporter le vote sur le texte au moment où le projet du Gouvernement sera examiné afin d'envisager ensemble les deux perspectives. Il serait également intéressant d'organiser des auditions pour entendre des parties impliquées dans ces procédures, comme les huissiers de justice qui cherchent une solution concrète et connaissent aussi les difficultés du terrain. Aujourd'hui, les CPAS sont surchargés et ne sont pas en mesure d'assurer le suivi des expulsions sur le terrain. De même, il serait bon d'inviter des représentants de CPAS, peut-être flamands, qui ont l'expérience de cet instrument. Cette proposition de résolution a du potentiel qui mérite d'être examiné sérieusement, mais, à ce stade, il est trop tôt pour l'adopter.

Mme Françoise De Smedt précise, concernant les expulsions domiciliaires, que le PTB soutient l'instauration d'un moratoire. Dans huit cas sur dix, une expulsion survient en raison d'arriérés de loyer et, dans la majorité des cas, en raison du décalage entre la capacité à payer le loyer et les loyers élevés demandés. Ces expulsions inhumaines ne font que déplacer le problème. Toutefois, il ne faut pas mettre à mal les petits propriétaires qui ont besoin de loyers pour s'en sortir.

Le texte discuté ne parle pas d'un moratoire des expulsions mais de l'instauration d'un fonds pour payer les arriérés de loyer. Dès lors que l'auteur de la proposition se positionne contre le plafonnement des loyers, ce fonds risque de créer un transfert d'argent public vers des bailleurs privés sans distinguer entre le petit propriétaire et d'autres qui appliqueraient des loyers abusifs et pourraient vivre sans. Le PTB n'est pas forcément contre un tel fonds pour aider les petits propriétaires mais trop d'éléments compliquent sa bonne mise en œuvre.

Mme Zoé Genot estime que cette proposition rencontre une des grandes recommandations du rapport bruxellois sur l'état de pauvreté de 2018, la création d'un fonds de garantie pour les locataires disposant de faibles revenus et l'accompagnement proactif des CPAS. La secrétaire d'État s'emploie à améliorer les mécanismes, la concertation, à renforcer le travail avec les CPAS, ainsi qu'à créer un moratoire hivernal et un fonds de solidarité. L'oratrice propose d'examiner le mécanisme flamand et savoir combien d'expulsions ont été évitées, comment il fonctionne dans les grandes villes pour voir ce qui peut être implanté à Bruxelles et enrichir les travaux de la secrétaire d'État.

Une expulsion constitue un traumatisme très important. Cet accompagnement du CPAS et l'appel à un fonds de garantie permettrait d'éviter l'expulsion, pas seulement la reporter après l'hiver. L'imbrication des deux mécanismes, moratoire hivernal et accompagnement pour éviter

Die elementen staan zowel in de GBV als in het NPH. Gelet op de concrete voorstellen in de tekst stelt de spreker voor om de stemming over de tekst uit te stellen tot het ontwerp van de regering is besproken, teneinde beide perspectieven samen te bekijken. Het zou ook interessant zijn om hoorzittingen te organiseren en partijen te horen die bij deze procedures betrokken zijn, zoals gerechtsdeurwaarders die op zoek zijn naar een concrete oplossing en ook de moeilijkheden op het terrein kennen. Vandaag zijn de OCMW's overbelast en niet in staat om de uithuiszettingen op het terrein te volgen. Het zou ook een goede zaak zijn om vertegenwoordigers van OCMW's uit te nodigen, misschien Vlaamse, die ervaring met dit instrument hebben. Het voorstel van resolutie heeft potentieel en verdient een grondige besprekking, maar in dit stadium is het nog te vroeg om het goed te keuren.

Mevrouw Françoise De Smedt preciseert dat de PTB de invoering van een moratorium op uithuiszettingen steunt. In acht van de tien gevallen gebeurt een uithuiszetting wegens achterstallige huur en in de meeste gevallen wegens een discrepantie tussen het vermogen om de huur te betalen en de hoge huurprijzen die gevraagd worden. De onmenselijke uithuiszettingen verschuiven enkel het probleem. We mogen kleine eigenaars die de huur nodig hebben om rond te komen, echter helemaal niet voor het blok zetten.

Het besproken voorstel spreekt niet van een moratorium op uithuiszettingen, maar van de oprichting van een fonds om achterstallige huur te betalen. Aangezien de indiener van het voorstel tegen een begrenzing van de huurprijzen is, dreigt dit fonds te leiden tot een overdracht van overheids geld naar particuliere verhuurders zonder onderscheid te maken tussen kleine eigenaars en andere verhuurders die buitensporige huurprijzen zouden vragen en dat inkomen niet nodig hebben. De PTB is niet per se tegen een dergelijk fonds om kleine eigenaars te helpen, maar te veel elementen bemoeilijken de goede uitvoering ervan.

Volgens mevrouw Zoé Genot beantwoordt het voorstel aan een van de belangrijkste aanbevelingen van het Brussels armoederapport 2018, namelijk de oprichting van een waarborgfonds voor huurders met een laag inkomen en proactieve begeleiding door de OCMW's. De staatssecretaris werkt aan de verbetering van de mechanismen, het overleg en de samenwerking met de OCMW's, alsook aan de invoering van een wintermoratorium en een solidariteitsfonds. De spreekster stelt voor om de Vlaamse regeling te bestuderen en na te gaan hoeveel uithuiszettingen werden voorkomen, hoe ze in haar werk gaat in de centrumsteden om na te gaan wat in Brussel geïmplementeerd kan worden en om de werkzaamheden van de staatssecretaris te verrijken.

Een uithuiszetting is een heel groot trauma. De begeleiding door het OCMW en het beroep op een waarborgfonds zouden het mogelijk maken om een uithuiszetting te voorkomen en niet alleen uit te stellen tot na de winter. De verweving van de twee regelingen, wintermoratorium

l'expulsion, paraît une solution intéressante. L'intervenante souhaite donc davantage de renseignements sur le fonctionnement du système flamand pour voir comment s'en inspirer au mieux.

Mme Carla Dejonghe constate que la Région de Bruxelles-Capitale a mis 30 millions d'euros à disposition des CPAS l'année dernière afin d'aider les Bruxellois à se sortir des difficultés financières consécutives à la pandémie. L'intervenante a demandé quelle partie de cette somme a servi à payer les arriérés de loyers. En effet, si les propriétaires ne reçoivent aucune indemnisation, leur investissement immobilier ne génère aucun revenu.

Depuis des années, le CPAS est le point de contact pour les locataires confrontés à des difficultés financières, que ce soit pour la fermeture du compteur d'électricité ou d'eau en cas de factures impayées ou en cas de menace d'expulsion.

Si l'on ne peut solutionner les problèmes financiers, on envoie un mauvais signal au marché locatif qui met des obligations à charge de chacune des parties. Si les petits propriétaires ne sont plus certains que les locataires paieront leur loyer, ils n'investiront plus. La qualité et l'offre de logement en pâtiront. L'intervenante insiste sur le rôle du CPAS.

Puisqu'un avant-projet d'ordonnance sur les expulsions est en discussion au sein du Gouvernement, il convient d'attendre de voir ce qu'il en ressortira. Les propositions du texte en discussion pourraient rencontrer le contenu de l'avant-projet.

L'oratrice souligne que dispenser quelqu'un de payer son loyer ou réduire un loyer n'a encore jamais produit de logement supplémentaire. Le grand problème actuel à Bruxelles réside dans le manque de logements disponibles à l'achat ou la location. Chaque cas doit être envisagé sérieusement. Le rôle du CPAS et de l'accompagnement n'en sont que plus importants.

M. Pepijn Kennis relaie la demande de l'assemblée citoyenne de développer un large arsenal afin de garantir le droit au logement. La proposition de résolution permet d'éviter des expulsions. Le rapport sur l'état de la pauvreté indique effectivement que huit expulsions sur dix s'expliquent par un arriéré de loyers qui s'élève, dans trois quarts des cas, à moins de 3.000 euros. Ces coûts déjà élevés pour les familles sont encore plus élevés pour la société. Si le principe est intéressant, des réflexions des intervenants précédents doivent être prises en compte comme le caractère abusif du loyer. Un CPAS n'a pas à payer la moitié d'un loyer supérieur à la grille de référence. Ce texte renforce la pression sur le Gouvernement pour créer un fonds de garantie prenant en charge les arriérés et évitant à ces locataires d'atterrir dans la rue. En conséquence, le

en begeleiding om uithuiszetting te voorkomen, lijkt een interessante oplossing. Daarom vraagt de spreekster om meer informatie over hoe de Vlaamse regeling werkt om daar zoveel mogelijk inspiratie uit te halen.

Mevrouw Carla Dejonghe stelt vast dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vorig jaar 30 miljoen euro ter beschikking van de OCMW's heeft gesteld om de Brusselaars uit de financiële problemen ten gevolge van de pandemie te helpen. Ze vraagt welk deel van dat geld gebruikt werd om achterstallige huur te betalen. Als verhuurders geen enkele vergoeding krijgen, levert hun vastgoedinvestering immers geen inkomsten op.

Het OCMW is al jaren het aanspreekpunt voor huurders met financiële problemen, of het nu gaat om de afsluiting van de elektriciteits- of watermeter bij onbetaalde facturen of bij dreigende uithuiszetting.

Als de financiële problemen niet kunnen worden opgelost, stuurt men een verkeerd signaal naar de huurmarkt, die aan beide partijen verplichtingen oplegt. Als kleine eigenaars er niet meer zeker van zijn dat de huurders hun huur zullen betalen, zullen ze niet meer investeren. De kwaliteit en het aanbod van woningen zullen eronder lijden. De spreekster benadrukt de rol van het OCMW.

Aangezien de regering een ontwerp van ordonnantie over uithuiszettingen bespreekt, dient men af te wachten wat daaruit naar voren zal komen. De voorstellen in de besproken tekst zouden kunnen sporen met de inhoud van het voorontwerp.

De spreekster wijst erop dat iemand vrijstellen van het betalen van zijn huur of het verlagen van de huur nog nooit extra woningen heeft opgeleverd. Vandaag is het grote probleem in Brussel het tekort aan beschikbare koop- of huurwoningen. Elk geval moet grondig bekeken worden. Dat maakt de rol van het OCMW en de begeleiding nog belangrijker.

De heer Pepijn Kennis sluit zich aan bij de oproep van de burgerassemblée om een groot arsenaal uit te bouwen om het recht op huisvesting te garanderen. Het voorstel van resolutie maakt het mogelijk om uithuiszettingen te voorkomen. In het armoederapport staat dat acht van de tien uithuiszettingen het gevolg zijn van achterstallige huur, die in driekwart van de gevallen minder dan 3.000 euro bedraagt. Deze toch al hoge kosten voor de gezinnen worden nog hoger voor de samenleving. Het principe is weliswaar interessant, maar men moet rekening houden met de bedenkingen van de vorige sprekers, zoals de buitensporige huurprijzen. Een OCMW moet niet de helft te betalen van een huurprijs die zich boven het referentieniveau bevindt. Deze tekst vergroot de druk op de regering om een waarborgfonds op te richten dat achterstallige huur

groupe Agora soutient ce texte en espérant réduire à néant le nombre d'expulsions.

M. Mathias Vanden Borre rappelle que sa proposition de résolution s'attaque à des problèmes sociaux dans Bruxelles, capitale la plus pauvre d'Europe. Une expulsion est liée au manque de logements qualitatifs. En 2018, 3308 expulsions ont eu lieu. Ces chiffres énormes sont dramatiques et signifient souvent le début de la fin pour des familles dans situations précaires.

L'orateur salue la proposition de M. Verstraete d'examiner le système flamand instauré en 2020. Le cabinet du ministre flamand du Logement travaille à son évaluation. Dès que l'orateur disposera des chiffres concernant le coût et le nombre d'expulsions évitées, il les communiquera. Il partage l'idée d'organiser des auditions d'acteurs du secteur, des huissiers afin de travailler ensemble à des mesures qui fonctionnent sur le terrain pour aider les Bruxellois à ne pas s'enfoncer dans la pauvreté. Concrètement, il accepte de reporter le vote, d'organiser des auditions à court terme et de discuter de sa proposition de résolution en même temps que le projet du Gouvernement.

M. Martin Casier propose de reporter le vote sur ce texte en attente de la discussion du projet d'ordonnance qui sera déposé prochainement. Entretemps, des auditions seront organisées sur la base des propositions des différents groupes.

M. Mathias Vanden Borre marque son accord sur cette proposition

III. Auditions

Auditions du 17 novembre 2022

M. Diederik Vermeir expose l'historique du Fonds de lutte contre les expulsions introduit en avril 2020. En réalité, ce fonds n'est pas si neuf puisqu'un fonds de garantie locative avait été introduit en 2014. Ce système, fondamentalement différent, était plutôt assurantiel. Les bailleurs pouvaient, volontairement et contre paiement, recevoir une indemnisation. Ce fonds pouvait intervenir dans les phases judiciaires ultérieures en cas d'arriéré locatif.

Toutefois, ce fonds de garantie locative a connu peu de succès en raison de la complexité administrative. Ce système supposait que le bailleur paie pour recevoir une indemnité. Tout cela conduisait à un impact limité.

dekt en om te voorkomen dat die huurders op straat worden gezet. De Agora-fractie steunt deze tekst dan ook in de hoop alle uithuiszettingen te voorkomen.

De heer Mathias Vanden Borre wijst erop dat zijn voorstel van resolutie de sociale problemen in Brussel, de armste hoofdstad van Europa, aanpakt. Uithuiszettingen houden verband met het tekort aan kwaliteitsvolle woningen. In 2018 hebben 3.308 uithuiszettingen plaatsgehad. Deze enorme cijfers zijn dramatisch en betekenen vaak het begin van het einde voor gezinnen in precaire situaties.

De spreker verwelkomt het voorstel van de heer Verstraete om de in 2020 ingevoerde Vlaamse regeling te bestuderen. Het kabinet van de Vlaamse minister van Wonen werkt aan een evaluatie. Zodra de spreker over de cijfers betreffende de kosten en het aantal vermeden uithuiszettingen beschikt, zal hij ze meedelen. Hij deelt het idee om hoorzittingen te organiseren met actoren in de sector en gerechtsdeurwaarders, teneinde samen te werken aan maatregelen die op het terrein werken en de Brusselaars helpen niet in armoede te vervallen. Concreet stemt hij ermee in de stemming uit te stellen, op korte termijn hoorzittingen te organiseren en zijn voorstel van resolutie tegelijk met het ontwerp van de regering te bespreken.

De heer Martin Casier stelt voor om de stemming over deze tekst uit te stellen in afwachting van de besprekking van het ontwerp van ordonnantie dat binnenkort zal worden ingediend. Intussen zullen er hoorzittingen georganiseerd worden op basis van de voorstellen van de verschillende fracties.

De heer Mathias Vanden Borre stemt ermee in met dit voorstel.

III. Hoorzittingen

Hoorzittingen van 17 november 2022

De heer Diederik Vermeir doet de geschiedenis van het in april 2020 opgerichte fonds ter bestrijding van uithuiszettingen uit de doeken. In feite is dit fonds niet zo nieuw, want in 2014 werd een huurwaarborgfonds ingevoerd. Dit systeem was fundamenteel anders en was veeleer van het verzekeringstype. Verhuurders konden op vrijwillige basis en tegen betaling een vergoeding ontvangen. Het fonds kon tegemoetkomen in de latere gerechtelijke fasen in geval van achterstallige huur.

Het huurwaarborgfonds had echter weinig succes wegens de administratieve complexiteit. Het systeem vereiste dat de verhuurder betaalde om een vergoeding te kunnen krijgen. Dat alles leidde tot een beperkte impact.

L'autorité flamande souhaitait instaurer un nouveau fonds de lutte contre les expulsions domiciliaires avec davantage d'impact et une action préventive. L'objectif était aussi de sortir des procédures judiciaires et d'offrir de l'aide aux personnes en situation d'arriérés de loyers car plus vite on intervient, plus on a des chances de parvenir à un plan d'apurement.

Le fonds de garantie locative mettait le bailleur directement en contact avec les autorités flamandes alors qu'à présent, le CPAS est aussi impliqué.

Au printemps 2021, une évaluation a été réalisée à la suite de laquelle des modifications sont intervenues en octobre 2022. L'évaluation s'est basée sur des données administratives disponibles, telles que le nombre de demandes, les CPAS ayant introduit une demande. Le professeur Vermeir a consulté la littérature étrangère, réalisé des interviews et des focus groupes avec des associations de locataires, des associations de lutte contre la pauvreté et des travailleurs sociaux de CPAS. Les résultats sont disponibles sur le site de steunpunt Wonen : www.steunpuntwonen.be.

En ce qui concerne le fonctionnement du fonds, il se déroule en trois étapes. D'abord, la prise de connaissance. Le CPAS est informé par un tiers de la situation, du fait qu'il y a un arriéré de loyer. La réglementation définit la notion de « tiers » de manière très large : le locataire lui-même, le bailleur mais aussi un syndicat de locataires. De même, la notion d'« arriéré de loyer » est définie largement, elle couvre la notion de provision ou de décompte pour des factures d'énergie. Le CPAS demande au bailleur s'il est prêt à entrer dans cette convention.

La deuxième étape constitue le cœur du mécanisme : une convention tripartite est conclue entre le locataire, le bailleur et le CPAS. Chaque partie s'engage à différents niveaux. D'abord, quant à l'arriéré locatif, la moitié est toujours versée immédiatement au bailleur. L'apurement du solde est déterminé sur le long terme par la convention. Le locataire accepte un accompagnement ou une guidance budgétaire.

Pour respecter la finalité du mécanisme, le bailleur s'engage à ne pas introduire ou poursuivre de demande d'expulsion tant que le locataire respecte le plan d'apurement. En cas de problème, il s'engage à en informer le CPAS et lui laisser au moins deux semaines afin trouver une solution.

La troisième étape concerne la demande auprès du fonds. Dès que la convention tripartite est conclue, le CPAS peut demander au fonds pour recevoir une intervention à concurrence de l'arriéré de loyer qu'il a avancé. Il peut

De Vlaamse overheid wenste een nieuw fonds ter bestrijding van uithuiszettingen met meer impact en met een preventieve werking op te richten. Het was ook de bedoeling om gerechtelijke procedures te vermijden en bijstand te verlenen aan mensen met achterstallige huur, want hoe sneller men ingrijpt, hoe groter de kans op een afbetalingsplan.

Het huurwaarborgfonds bracht de verhuurder rechtstreeks in contact met de Vlaamse overheid, terwijl nu ook het OCMW erbij betrokken is.

In het voorjaar van 2021 werd een evaluatie uitgevoerd, waarna in oktober 2022 wijzigingen werden doorgevoerd. De evaluatie was gebaseerd op beschikbare administratieve gegevens, zoals het aantal aanvragen en de OCMW's die een aanvraag hadden ingediend. Professor Vermeir heeft de buitenlandse literatuur geraadpleegd, interviews afgenumen en focusgroepen georganiseerd met huurdersverenigingen, verenigingen voor armoedebestrijding en maatschappelijk werkers van OCMW's. De resultaten zijn beschikbaar op de website van steunpunt Wonen: www.steunpuntwonen.be

De werking van het huurwaarborgfonds verloopt in drie fasen. Ten eerste is er de kennisneming. Het OCMW wordt door een derde op de hoogte gebracht van achterstallige huur. De reglementering hanteert een zeer ruime definitie van het begrip "derde": de huurder zelf, de verhuurder, maar ook een huurdersvereniging. Ook het begrip "achterstallige huur" wordt ruim gedefinieerd, want het omvat het begrip "provisie" of verrekening voor energiefacturen. Het OCMW vraagt de verhuurder of hij bereid is deze overeenkomst aan te gaan.

De tweede fase is de kern van het systeem: er wordt een driepartijenovereenkomst gesloten tussen de huurder, de verhuurder en het OCMW. Elke partij verbindt zich op verschillende niveaus. Ten eerste, wat de achterstallige huur betreft, wordt de helft altijd onmiddellijk aan de verhuurder gestort. De vereffening van het saldo wordt door de overeenkomst op lange termijn vastgesteld. De huurder aanvaardt begeleiding of budgetbegeleiding.

Om het doel van het systeem te respecteren, verbindt de verhuurder zich ertoe geen verzoek tot uithuiszetting in te dienen of door te zetten zolang de huurder het afbetalingsplan volgt. In geval van een probleem verbindt de huurder zich ertoe het OCMW in te lichten en het minstens twee weken de tijd te geven om een oplossing te vinden.

De derde fase is de aanvraag bij het huurwaarborgfonds. Zodra de driepartijenovereenkomst is gesloten, kan het OCMW bij het fonds een aanvraag indienen om een tegemoetkoming te ontvangen ten behoeve van de achterstallige

aussi recevoir un forfait pour ses coûts de personnel et ses frais de fonctionnement.

Par la suite, il peut introduire une deuxième demande si l'accompagnement a été concluant, si le plan d'apurement est respecté et si le locataire continue d'occuper les lieux afin de récupérer une partie de l'arriéré auprès des autorités flamandes. Ces montants ont été modifiés récemment. Auparavant, lors de la première demande, le CPAS pouvait demander 25 % de l'arriéré qui a été relevé à 45 % et le forfait a été doublé. En revanche, la deuxième demande a été limitée à 15 % pour que le montant total de l'intervention reste identique.

En ce qui concerne les données administratives, pour 2020, les chiffres ne sont pas représentatifs pour différentes raisons : le caractère récent du fonds et les maladies de jeunesse qui y sont liées, la crise sanitaire. En 2021, 213 premières demandes (dossiers et conventions tripartites) et 10 deuxièmes demandes d'intervention (situations où le locataire occupait toujours les lieux après douze mois) ont été introduites. Ce faible nombre de deuxièmes demandes s'explique par la condition de douze mois combinée à la nouveauté du mécanisme. Ces demandes proviennent de 70 CPAS, dont la moitié provient de quatre CPAS de grandes villes.

Pour les chiffres de 2022, le nombre de dossiers en première demande est similaire. Le nombre de deuxièmes demandes a augmenté pour atteindre les 50-60 dossiers. Cela s'explique par la condition de 12 mois pour vérifier la situation de logement stable. Ceci dit, l'impact des modifications du 7 octobre 2022 n'apparaît pas encore dans ces données.

En ce qui concerne l'évaluation, le professeur Vermeir a rencontré des travailleurs sociaux, des organisations du secteur du logement, des organisations de locataires et de propriétaires, ainsi qu'un juge de paix. Il a essayé de résumer leurs points de vue. En Flandre, ils sont unanimes quant aux bienfaits du fonds lui-même qui permet d'apurer directement la moitié de l'arriéré locatif. Cela incite le propriétaire à abandonner la procédure d'expulsion.

Pour l'autre moitié des arriérés, le remboursement est étalé, ce qui permet de conserver des contacts avec le locataire, le bailleur et le CPAS si d'autres problèmes devaient apparaître. L'implication du CPAS dans ce processus constitue un grand changement par rapport au fonds de garantie locative antérieur. Les personnes sont satisfaites parce que le CPAS connaît ses usagers et cherche l'aide la plus adéquate.

Les citoyens ont trouvé que l'évaluation arrivait assez vite vu la crise sanitaire et qu'il s'agit d'un nouvel instrument. En Flandre, comme à Bruxelles, un moratoire

uur die het heeft voorgeschoten. Het OCMW kan ook een forfaitair bedrag ontvangen voor zijn personeels- en werkingskosten.

Als de begeleiding goed is verlopen, het afbetalingsplan wordt gevuld en de huurder de woning blijft bewonen, kan het OCMW vervolgens een tweede aanvraag indienen om een deel van de achterstallige huur op de Vlaamse overheid te verhalen. Die bedragen zijn onlangs gewijzigd. Voorheen kon het OCMW bij de eerste aanvraag 25% van de achterstallige huur vragen, wat verhoogd werd tot 45%, en het forfaitaire bedrag werd verdubbeld. De tweede aanvraag werd daarentegen beperkt tot 15%, opdat het totale bedrag van de tegemoetkoming hetzelfde blijft.

Wat de administratieve gegevens betreft, zijn de cijfers 2020 om verschillende redenen niet representatief: het recente karakter van het fonds, de kinderziekten die daarmee gepaard gaan en de gezondheidscrisis. In 2021 werden 213 eerste aanvragen (dossiers en driepartijenovereenkomsten) en 10 tweede aanvragen om tegemoetkoming ingediend (situaties waarin de huurder de woning na 12 maanden nog steeds bewoonde). Het kleine aantal tweede aanvragen wordt verklaard door de voorwaarde van twaalf maanden in combinatie met de nieuwheid van het mechanisme. Deze aanvragen komen van 70 OCMW's, waarvan de helft van vier OCMW's van centrumsteden.

Voor de cijfers 2022 is het aantal eerste aanvragen vergelijkbaar. Het aantal tweede aanvragen is gestegen tot 50-60 dossiers. Dat komt door de voorwaarde van 12 maanden om de stabiliteit van de woonomstandigheden te controleren. De impact van de wijzigingen van 7 oktober 2022 komt nog niet tot uiting in deze gegevens.

Wat de evaluatie betreft, heeft professor Vermeir maatschappelijke werkers, organisaties uit de huisvestingssector, organisaties van huurders en verhuurders en een vrederechter ontmoet. Hij heeft getracht hun standpunten samen te vatten. In Vlaanderen zijn ze unaniem over de voordelen van het fonds zelf, waarmee de helft van de achterstallige huur direct kan worden weggewerkt. Dat stimuleert de verhuurder om af te zien van een uithuisettingsprocedure.

Voor de andere helft van de achterstallige huur wordt de terugbetaling gespreid, wat het mogelijk maakt om contact te houden met de huurder, de verhuurder en het OCMW als er zich andere problemen voordoen. De betrokkenheid van het OCMW bij dit proces is een grote verandering ten opzichte van het vorige huurwaarborgfonds. De mensen zijn tevreden, omdat het OCMW zijn gebruikers kent en de meest geschikte hulp zoekt.

De burgers vonden dat de evaluatie er vrij snel gekomen is, gelet op de gezondheidscrisis en aangezien het om een nieuw instrument gaat. In Vlaanderen is, net als in

sur les expulsions a été décrété. Les CPAS ont éprouvé des difficultés pour rester en contact avec leurs bénéficiaires. À ce moment, les moyens mis à disposition par le Fédéral étaient plus accessibles et ont été sollicités avant le fonds de garantie.

Les citoyens sont favorables au mécanisme mais vu le nombre de dossiers, l'impact demeure limité. En Flandre, 12.000 demandes d'expulsion sont introduites par an. Les 213 dossiers ne représentent qu'une fraction. Sur les 300 communes flamandes, 70 CPAS ont utilisé ce système. 75 % n'en ont donc pas fait usage. Les CPAS qui y ont eu recours ne l'ont fait que dans le cadre d'une partie de leurs dossiers en matière d'expulsion. Par exemple, une grande ville qui traite 120 dossiers, n'y a fait appel que 20 fois. Grâce au fonds, certains CPAS comme à Bruges ont pu développer un fonctionnement proactif dans la lutte contre les expulsions.

Pour le seul juge de paix interrogé, entre 60-70 % des locataires font défaut. Dans ce cas, il est difficile de conclure une convention d'accompagnement. Certains juges sont très actifs et prennent contact avec les CPAS et un travailleur social est présent à l'audience. Par ailleurs, les intérêts du bailleur doivent être respectés dans la recherche d'une solution.

L'évaluation a mis en évidence trois obstacles. D'abord, la méconnaissance par les locataires et les bailleurs du système et du rôle du CPAS. Souvent, les locataires sont des personnes précarisées. Les bailleurs flamands ont peu confiance. Ce sont principalement des personnes privées non professionnelles. Même les acteurs professionnels et des associations ne connaissent pas cet instrument. Faire de la prévention avec un instrument spécifique pour les petits CPAS nécessite qu'il soient informés. Il résulte de cette méconnaissance que les CPAS sont informés tardivement. Dans plus de la moitié des dossiers d'expulsion, les CPAS sont au courant de l'expulsion après l'introduction de l'action. Le greffier doit informer le CPAS mais ce n'est pas le cas du locataire ou du bailleur qui agit. Après le début de la procédure, la marge de manœuvre pour trouver des solutions est réduite.

Le deuxième obstacle provient de l'instrument lui-même : la réglementation sur le fonds limite l'ampleur des arriérés à minimum 2 mois et maximum 6 mois. En octobre 2022, ces limites ont été supprimées de sorte que tout arriéré est pris en considération, quelle que soit son ampleur.

Auparavant, la convention tripartite offrait moins flexibilité quant à la manière d'organiser le plan d'apurement. La moitié des arriérés devait être payée par le locataire. À présent, le CPAS a reçu davantage de liberté pour proposer un plan d'apurement réaliste. Il prend une

Brussel, een moratorium op uithuiszettingen afgekondigd. De OCMW's hebben moeilijkheden ondervonden om contact te houden met hun begunstigden. Toen waren de door de federale overheid ter beschikking gestelde middelen toegankelijker en ze werden aangewend voor het huurwaarborgfonds.

De burgers staan positief tegenover het systeem, maar gelet op het aantal dossiers, blijft de impact beperkt. In Vlaanderen worden jaarlijks 12.000 aanvragen tot uithuiszetting ingediend. De 213 dossiers vormen slechts een fractie. Van de 300 Vlaamse gemeenten hebben 70 OCMW's dit systeem gebruikt. 75% heeft het dus niet gebruikt. De OCMW's die het wel gebruikt hebben, deden dat slechts voor een deel van hun uithuiszettingsdossiers. Een centrumstad die 120 dossiers behandelt, heeft er bijvoorbeeld slechts 20 keer een beroep op gedaan. Dankzij het fonds konden sommige OCMW's, zoals in Brugge, een proactieve aanpak in de strijd tegen uithuiszettingen ontwikkelen.

Bij de enige ondervraagde vrederechter komt 60-70% van de huurders niet opdagen. In dat geval is het moeilijk om een begeleidingsovereenkomst te sluiten. Sommige rechters zijn zeer actief en nemen contact op met het OCMW en er is een maatschappelijk werker aanwezig op de zitting. Anderzijds moeten de belangen van de verhuurder in acht worden genomen bij het zoeken naar een oplossing.

De evaluatie heeft drie knelpunten aan het licht gebracht. Ten eerste kennen de huurders en verhuurders het systeem en de rol van het OCMW nog te weinig. Vaak zijn de huurders een kwetsbaar publiek. Vlaamse verhuurders zijn er ook weinig mee vertrouwd. Het zijn vooral niet-professionele particulieren. Zelfs bij professionele actoren en verenigingen is de kennis van dit instrument een knelpunt. Om aan preventie te doen met een specifiek instrument voor kleine OCMW's moeten zij geïnformeerd worden. Door dit gebrek aan kennis worden de OCMW's te laat op de hoogte gebracht. In meer dan de helft van de uithuiszettingsdossiers zijn de OCMW's pas op de hoogte van de uithuiszetting nadat de vordering is ingesteld. De griffier moet het OCMW op de hoogte brengen, maar de huurder of verhuurder die optreedt niet. Na de start van de procedure wordt de speelruimte om oplossingen te vinden beperkt.

Het tweede knelpunt komt voort uit het instrument zelf: de regelgeving rond het fonds beperkt de omvang van de huurachterstallen tot minimaal 2 maanden en maximaal 6 maanden. In oktober 2022 werden deze beperkingen afgeschaft, zodat elke achterstal in aanmerking kan komen, ongeacht de omvang.

Vroeger bood de driepartijenovereenkomst minder flexibiliteit bij de organisatie van het afbetalingsplan. De helft van de achterstallen moest door de huurder worden betaald. Nu heeft het OCMW meer vrijheid gekregen om een realistisch afbetalingsplan voor te stellen. Het neemt

plus grosse part à sa charge. La convention tripartite se faisant sur base volontaire, il faut aussi examiner l'attitude du bailleur : a-t-il entamé une procédure, donné mandat à un avocat, recouru à une médiation ?

Enfin, le troisième obstacle résulte plus largement du contexte : la pandémie et la problématique des loyers abordables sur le marché locatif privé. Le fonds vise autant à éviter les expulsions qu'à parvenir à terme à une situation de logement stable. À cet égard, il faut distinguer les personnes rencontrant des difficultés temporaires et celles présentant des difficultés structurelles. Lorsqu'un revenu est structurellement bas, le professeur Vermeir estime que le fonds n'est pas l'instrument adapté. Le CPAS doit accompagner ces personnes pour trouver un autre logement. Toutefois, les CPAS ne partagent pas cet avis. Ils examinent d'abord la possibilité de maintenir la personne dans le logement, affirmant que le marché privé manque de logements alternatifs de qualité. En revanche, le fonds est un bon instrument pour les locataires qui connaissent des difficultés temporaires, lors d'une diminution provisoire des revenus.

En ce qui concerne les modifications du 7 octobre 2022 suite à l'évaluation du fonds, les autorités flamandes ont augmenté le soutien financier lors de la première demande. Cette mesure sera évaluée dans six mois. Les seuils concernant les arriérés de loyer (de 2 et 6 mois) ont été abandonnés. Les conventions d'accompagnement offrent davantage de flexibilité. Les CPAS peuvent être plus autonomes et disposent de davantage de temps pour payer le bailleur. La Région flamande a choisi d'utiliser cet instrument non seulement pour le marché privé mais aussi pour les locataires des AIS.

À côté des modifications de la réglementation qui répondent à des demandes du secteur, la présentation du système a été renforcée avec l'agence Wonen Vlaanderen.

Cependant, cet instrument ne résout pas le problème des loyers abordables, ni le fait que les CPAS sont souvent informés tardivement des difficultés de leurs bénéficiaires.

Mme Martine Mosselmans relève que les chiffres mentionnés dans la proposition de résolution de la N-VA datent de 2020 et qu'aujourd'hui, ils sont encore plus alarmants. Un autre public que précédemment se rend aux audiences, pas seulement celui de la pauvreté mais aussi des ménages composés deux adultes avec deux emplois qui ne parviennent pas à faire face à un loyer élevé ou à des difficultés financières liées à la pandémie ; l'impact de la crise énergétique n'étant pas encore perceptible.

een groter deel voor zijn rekening. Aangezien de driepartijen-overeenkomst vrijwillig is, moet ook de houding van de verhuurder worden onderzocht: heeft hij een procedure opgestart, heeft hij een mandaat aan een advocaat gegeven om naar een bemiddelde oplossing te streven of niet?

Het derde knelpunt ten slotte is meer in het algemeen de ruimere context: de pandemie en het probleem van de betaalbare huurprijzen op de private huurmarkt. Het fonds is zowel gericht op het voorkomen van uithuiszettingen als op het bereiken van een stabiele woon situatie op termijn. Daarbij moet een onderscheid worden gemaakt tussen personen met tijdelijke problemen en personen met structurele problemen. Bij een structureel laag inkomen is het fonds volgens professor Vermeir niet het geschikte instrument. Het OCMW moet deze mensen begeleiden om een andere woning te vinden. De OCMW's delen die mening echter niet. Zij onderzoeken eerst de mogelijkheid om de persoon in de woning te houden, met het argument dat er op de private huurmarkt te weinig kwaliteitsvolle alternatieven zijn. Anderzijds is het fonds een goed instrument voor huurders die in tijdelijke moeilijkheden verkeren,wanneer er een tijdelijke inkomensdaling is.

Met betrekking tot de wijzigingen van 7 oktober 2022 naar aanleiding van de evaluatie van het fonds hebben de Vlaamse autoriteiten de financiële steun voor de eerste aanvraag verhoogd. Deze maatregel wordt over zes maanden geëvalueerd. De drempels voor de huur achterstall (van 2 en 6 maanden) werden afgeschaft. De begeleidings-overeenkomsten bieden meer flexibiliteit. De OCMW's kunnen autonome zijn en hebben meer tijd om de verhuurder te betalen. Het Vlaamse Gewest heeft ervoor gekozen dit instrument niet alleen voor de private markt, maar ook voor de huurders van SVK's in te zetten.

Naast de aanpassingen in de regelgeving die overeenkomen met de vraag vanuit de sector, werd de bekendmaking van het systeem versterkt met het agentschap Wonen Vlaanderen.

Dit instrument biedt echter geen oplossing voor het probleem van de betaalbare huurprijzen, noch voor het feit dat de OCMW's vaak pas laat op de hoogte worden gebracht van de moeilijkheden van hun begünstigen.

Mevrouw Martine Mosselmans wijst erop dat de cijfers die in het voorstel van resolutie van de N-VA worden vermeld, dateren van 2020 en dat ze vandaag nog alarmerender zijn. Er komt een ander publiek dan vroeger naar de zittingen, niet alleen mensen die in armoede leven, maar ook gezinnen van twee volwassenen met twee jobs die niet in staat zijn de hoge huurprijs of de financiële moeilijkheden door de pandemie op te vangen. En dan zijn de gevolgen van de energiecrisis nog niet zichtbaar.

La proposition de la N-VA poursuit un double objectif : d'une part, le financement d'un arriéré locatif sur le marché privé et, d'autre part, un accompagnement par le CPAS sous la forme d'une convention tripartite entre le CPAS, le bailleur et le preneur. Une fois que la procédure judiciaire est entamée, les possibilités de solution au conflit ne sont pas moindres. Que du contraire. Depuis des années, la juge de paix plaide pour que les justiciables viennent plus tôt à la justice de paix. Si la phase amiable dure trop longtemps, les possibilités de solutions diminuent. En 2007, le total des arriérés dus au Foyer laekenois était très élevé mais la politique du Foyer prévoyait un très long accompagnement. Les locataires arrivaient devant la justice de paix avec un arriéré de huit à douze mois parce que le Foyer avait tout essayé mais un tel arriéré est impossible à rattraper. Comment convenir d'un plan d'apurement abordable pour des personnes qui ont droit à un logement social avec des revenus limités ? Quand il n'y a pas de sanction en cas de non-paiement du loyer, le locataire paie d'abord d'autres créanciers. Par la suite, le Foyer laekenois est venu plus tôt devant la justice de paix, à partir de deux mois d'arriérés. Cela permet à l'audience d'avoir des modes de négociation avec un arriéré abordable. Depuis, l'arriéré du Foyer laekenois a fortement diminué.

La juge de paix insiste d'abord pour que les moyens des logements sociaux soient investis dans la rénovation d'autres logements et, ensuite, elle se montre particulièrement sévère à l'égard de celles et ceux qui ont un logement social aujourd'hui parce qu'ils sont en concurrence avec 60.000 ménages en attente qui doivent payer sur le marché privé des prix exorbitants. Pour arriver à la convention tripartite, le rôle du juge, qu'il joue déjà aujourd'hui, est très important. Sans être révolutionnaire, la proposition de résolution fait un pas dans cette direction.

L'oratrice passe en revue la procédure judiciaire. Une fois le jugement prononcé, elle ignore s'il sera exécuté ou non. Sa juridiction concerne la ville Bruxelles avec la collaboration du CPAS de Bruxelles, grand CPAS comptant de nombreux assistants sociaux. Quand elle siège à Ganshoren, elle ne dispose pas de la même collaboration avec les CPAS de Ganshoren, Koekelberg et Berchem-Sainte-Agathe, faute de moyens. Si on augmente les tâches des CPAS, il faut leur en donner les moyens en termes de personnel et financiers.

La procédure est introduite par requête ou par citation. Quand une expulsion est demandée, le CPAS en est informé. À sa connaissance, le CPAS de Bruxelles écrit à chaque fois. Au début de la procédure, le bailleur n'a payé que 24 euros. Trois situations sont envisageables : les locataires qui font défaut, ceux qui sont personnellement présents et enfin ceux qui sont assistés d'un avocat, d'une personne du CPAS ou du syndicat des locataires.

Het voorstel van de N-VA heeft een tweevoudig doel: enerzijds de financiering van een huurachterstand op de private markt en anderzijds een begeleiding door het OCMW in de vorm van een driepartijenovereenkomst tussen het OCMW, de verhuurder en de huurder. Zodra de gerechtelijke procedure is opgestart, worden de mogelijkheden om het conflict op te lossen niet minder. Integendeel. De vrederechter pleit er al jaren voor dat rechtzoekenden eerder naar het vrederecht komen. Als de minnelijke fase te lang duurt, nemen de mogelijkheden voor een oplossing af. In 2007 was het totale bedrag aan achterstallige betalingen aan de Lakense Haard zeer hoog, maar het beleid van de Lakense Haard voorzag in een zeer lange begeleiding. Huurders kwamen met een achterstand van acht tot twaalf maanden huur bij de vrederechter omdat de Lakense Haard alles geprobeerd had, maar zo'n achterstand is niet meer in te halen. Hoe komt men tot een betaalbaar afbetalingsplan voor mensen met een beperkt inkomen die recht hebben op een sociale woning? Als er geen sanctie is voor het niet betalen van de huur, betaalt de huurder eerst andere schuldeisers. Later kwam de Lakense Haard eerder voor de vrederechter, vanaf twee maanden huurachterstand. Hierdoor kan tijdens de zitting worden onderhandeld over een betaalbare achterstand. Sindsdien zijn de betalingsachterstanden van de Lakense haard aanzienlijk gedaald.

De vrederechter dringt er ten eerste op aan dat de middelen voor de sociale huisvesting worden geïnvesteerd in de renovatie van andere woningen en ten tweede is zij bijzonder streng voor degenen die nu een sociale woning hebben, omdat zij concurreren met 60.000 wachtende gezinnen die op de private huurmarkt exorbitante prijzen moeten betalen. Om tot de driepartijenovereenkomst te komen is de rol van de rechter, die hij nu al speelt, zeer belangrijk. Het voorstel van resolutie is weliswaar niet revolutionair, maar wel een stap in die richting.

De spreekster neemt de gerechtelijke procedure door. Zodra het vonnis is uitgesproken, weet zij niet of het zal worden uitgevoerd of niet. Haar rechtsgebied bestrijkt de stad Brussel met de medewerking van het OCMW van Brussel, een groot OCMW met veel maatschappelijk werkers. Wanneer zij in Ganshoren zetelt, heeft ze niet dezelfde samenwerking met de OCMW's van Ganshoren, Koekelberg en Sint-Agatha-Berchem, bij gebrek aan middelen. Als de taken van de OCMW's worden uitgebreid, moeten zij daarvoor de personele en financiële middelen krijgen.

De procedure wordt ingeleid bij verzoekschrift of bij dagvaarding. Wanneer een uithuiszetting wordt gevraagd, wordt het OCMW daarvan verwittigd. Bij haar weten schrijft het OCMW van Brussel elke keer aan. Bij het begin van de procedure heeft de verhuurder slechts 24 euro betaald. Er zijn drie mogelijke situaties: huurders die niet verschijnen, huurders die persoonlijk aanwezig zijn en huurders die zich laten bijstaan door een advocaat, iemand van het OCMW of het huurderssyndicaat.

Les locataires défaillants sont les pires car ils ont manqué le premier appel du CPAS, et le juge ne peut plus rien faire. Il faut renforcer la prévention et comprendre pourquoi ces personnes ne sont pas joignables. Aucune des propositions examinées jusqu'à présent n'atteint cet public nombreux.

Les locataires présents et qui ont pris contact avec le CPAS ou un avocat, ce sont les affaires pour lesquelles une solution est possible ou bien le juge peut imposer une solution. Le bailleur ne doit pas être d'accord avec les délais du plan d'apurement, le juge peut l'imposer mais il doit être raisonnable.

Avec le CPAS de Bruxelles, la juge a conclu une convention aux termes de laquelle les locataires signent un document que le CPAS peut communiquer au tribunal et au bailleur et la juge donne les références de personnes à contacter et l'affaire est reportée d'un mois. Souvent, elle exige que le loyer du mois en cours soit payé. Pour l'audience suivante, le CPAS a contacté le bailleur et a décidé s'il prenait les frais à sa charge. Si le plan d'apurement est raisonnable, alors le bailleur accepte. En conséquence, la dette locative n'augmente pas.

Par ailleurs, toutes les expulsions ne s'expliquent pas par des arriérés. Parfois, la juge prononce des expulsions parce que le logement a été déclaré insalubre par le bourgmestre et qu'une interdiction de location a été prononcée par la DIRL. Cela résulte d'un problème structurel sur le marché du logement. Elle prononce aussi des expulsions pour des contrats de bail arrivés à échéance où le bailleur a donné un délai supplémentaire au locataire pour trouver un autre logement sans succès.

Une fois le jugement d'expulsion prononcé, la juge de paix ignore s'il sera exécuté ou non. Des locataires partent volontairement. Il faut quatorze jours pour l'expédition du jugement ensuite la signification par l'huissier, en ce compris au CPAS. L'huissier doit encore attendre un mois avant de pouvoir mettre les meubles à rue. Tout aide, y compris cette proposition de résolution pour un fonds, est la bienvenue. Pour l'oratrice, il faut repenser le financement des CPAS. Il y a un fonds pour l'énergie, un fonds pour l'eau, il y en aura un pour le logement. Ne serait-il pas rationnel de rassembler tous ces fonds en un seul pour un financement global ?

Pour conclure, ce fonds peut aider et rencontrer certains problèmes mais pas le problème de la moitié des expulsions prononcées. Les montants prévus sont faibles. Il est question d'un maximum de 1.250 euros qui correspondrait à la moitié de l'arriéré. Cela veut dire des arriérés de

De huurders die er niet zijn, zijn de ergste, omdat ze de eerste oproeping van het OCMW hebben gemist, en de rechter kan daar niets meer aan doen. Er moet meer preventie komen en inzicht in waarom deze personen niet bereikbaar zijn. Geen enkele van de tot nu toe onderzochte voorstellen bereikt deze grote doelgroep.

De zaken van huurders die aanwezig zijn en die contact hebben opgenomen met het OCMW of een advocaat, zijn de zaken waarvoor een oplossing mogelijk is of waarvoor de rechter een oplossing kan opleggen. De verhuurder hoeft niet akkoord te gaan met de termijnen van het afbetalingsplan, de rechter kan ze opleggen, maar ze moeten wel redelijk zijn.

Met het OCMW van Brussel heeft de rechter een overeenkomst gesloten waarbij de huurders een document ondertekenen dat het OCMW met de rechtbank en de verhuurder mag communiceren. De rechter geeft referenties van te contacteren personen en de zaak wordt een maand uitgesteld. Vaak eist zij dat de huur van de lopende maand wordt betaald. Tegen de volgende zitting heeft het OCMW contact opgenomen met de verhuurder en beslist of het de kosten ten laste neemt. Als het afbetalingsplan redelijk is, aanvaardt de verhuurder dat. Daardoor stijgt de huurschuld niet.

Voorts zijn niet alle uithuiszettingen het gevolg van betalingsachterstanden. Soms beveelt de rechter uithuiszettingen omdat de woning door de burgemeester onbewoonbaar is verklaard en de DGHI een verhuurverbod heeft uitgesproken. Dit is het resultaat van een structureel probleem op de woningmarkt. Tevens beveelt zij uithuiszettingen voor huurovereenkomsten die ten einde zijn gekomen, waarvoor de verhuurder de huurder meer tijd heeft gegeven om een andere woning te vinden, zonder succes.

Eens het vonnis tot uithuiszetting is uitgesproken, weet de vrederechter niet of het zal worden uitgevoerd of niet. Sommige huurders vertrekken vrijwillig. De uitgifte van het vonnis vereist veertien dagen en vervolgens wordt het door de deurwaarder betekend en meegedeeld aan het OCMW. De deurwaarder moet nog een maand wachten voor hij de meubels op straat kan zetten. Alle kleine beetjes helpen, inclusief dit voorstel van resolutie voor een fonds. De spreekster vindt dat de financiering van de OCMW's opnieuw moet worden bekeken. Er is een fonds voor energie, een fonds voor water en er komt er een voor huisvesting. Zou het niet logisch zijn om al die fondsen samen te brengen in één fonds voor een algemene financiering?

Kortom, dit fonds kan sommige problemen verhelpen en aanpakken, maar niet het probleem van de helft van de uithuiszettingen die worden uitgesproken. De uitgetrokken bedragen zijn laag. Er is sprake van maximum 1.250 euro, wat zou overeenkomen met de helft van de huurachterstand.

2.500 euros. Or, pour ces montants, un plan d'apurement est très souvent encore possible sans aide supplémentaire.

Il faut surtout réfléchir au financement des moyens et du personnel pour l'intervention des CPAS, en particulier des plus petits, afin d'agir d'une manière plus performante et plus proactive.

M. Mathias Vanden Borre explique que la proposition de résolution vise à introduire à Bruxelles un instrument qui existe en Flandre et dont il ressort de l'évaluation une série d'avantages pour éviter autant que possible une des situations les plus critiques dans lesquelles une personne peut atterrir. On peut conclure des présentations des deux experts que, bien qu'imparfait, cet instrument produit des résultats.

En 2021, 213 demandes ont été introduites. En 2022, nous ne savons pas exactement ce qu'il en sera. La moitié des demandes proviennent de quatre grandes villes. Quelles sont ces villes ? Pourquoi ces quatre grandes villes utilisent-elles cet instrument ? Il est intéressant de comparer avec Bruxelles, à une autre échelle que la Flandre.

La ville la plus comparable est Anvers qui compte la moitié d'habitants. En ce qui concerne la pauvreté, Bruxelles est hors catégorie. 7 des communes les plus pauvres se trouvent à Bruxelles. Ensuite, il y a 12.000 actions d'expulsions en Flandre pour 6,5 millions d'habitants et à Bruxelles 5.000 pour 1,2 million d'habitants. Cela montre l'ampleur du problème. La juge de paix peut-elle partager son expérience des personnes effectivement expulsées ? Une aide est-elle proposée par les CPAS aux personnes concernées pour éviter un décrochage social et le sans-abrisme ?

Enfin, le CPAS joue un rôle clé où le système existe. La N-VA pense qu'il serait bon de rassembler tous les CPAS en un seul qui disposerait davantage de capacité. D'autres juges de paix ont-ils partagé leur expérience avec d'autres CPAS pour lesquels la nécessité est encore plus grande qu'à Bruxelles ? Quelle est la ventilation des expulsions par commune ou par juge de paix pour voir où le besoin est le plus criant ?

Mme Nadia El Yousfi rappelle que 90 % des expulsions ont pour motif des arriérés de loyer. Une expulsion coûte toujours plus cher à la société que quelques mois de loyers. Pouvoir maintenir une famille dans son logement est une priorité collective et politique. Dans les expulsions, il n'y a que des perdants : qu'il s'agisse du locataire évincé de son logement, du propriétaire avec des charges impayées et des procédures payantes, ou de la société au vu des coûts sociaux engendrés par une expulsion. Il est dans l'intérêt de tous d'éviter au maximum les expulsions, tout en respectant les droits fondamentaux de chacun. Face à ces constats, il

Dat betekent huurachterstanden van 2.500 euro. Voor deze bedragen is vaak nog een afbetalingsplan mogelijk zonder bijkomende hulp.

Er moet vooral worden nagedacht over de financiering van de middelen en van het personeel voor de tussenkomst van de OCMW's, vooral de kleinere, om doeltreffender en proactiever te kunnen optreden.

De heer Mathias Vanden Borre legt uit dat het voorstel van resolutie tot doel heeft in Brussel een instrument op te zetten dat in Vlaanderen ook bestaat en waarvan de evaluatie een aantal voordelen laat zien om een van de meest schrijnende situaties waarin mensen terecht kunnen komen zoveel mogelijk te vermijden. Uit de presentaties van de twee deskundigen kan worden geconcludeerd dat dit instrument, hoewel niet perfect, resultaten oplevert.

In 2021 werden 213 aanvragen ingediend. In 2022 weten we niet precies hoe het eruit zal zien. De helft van de aanvragen komt uit vier centrumsteden. Welke steden zijn dat? Waarom maken deze vier centrumsteden gebruik van dit instrument? Het is interessant om een vergelijking te maken met Brussel, op een andere schaal dan Vlaanderen.

De meest vergelijkbare stad is Antwerpen, dat half zoveel inwoners telt. Wat de armoedeproblematiek betreft, steekt Brussel er met kop en schouders bovenuit. 7 van de armste gemeenten bevinden zich in Brussel. Verder zijn er 12.000 vorderingen tot uithuiszettingen in Vlaanderen voor 6,5 miljoen inwoners en in Brussel 5.000 voor 1,2 miljoen inwoners. Dit toont de grootte van het probleem. Kan de vrederechter haar ervaring delen met degenen die effectief uit hun huis worden gezet? Biedt het OCMW begeleiding aan de betrokkenen om niet verder van de sociale ladder te tuimelen en in dakloosheid te belanden?

Ten slotte speelt het OCMW een sleutelrol waar het systeem bestaat. De N-VA denkt dat het goed zou zijn om alle OCMW's samen te brengen in één OCMW met meer capaciteit. Hebben andere vrederechters hun ervaring gedeeld met andere OCMW's waar de nood nog hoger is dan in Brussel? Wat is de verdeling van de uithuiszettingen per gemeente of per vrederechter om te zien waar de nood het hoogst is?

Mevrouw Nadia El Yousfi herinnert eraan dat 90% van de uithuiszettingen het gevolg is van huurachterstanden. Een uithuiszetting kost de samenleving altijd meer dan een paar maanden huur. Een gezin in zijn woning houden is een collectieve en politieke prioriteit. Bij uithuiszettingen zijn er alleen maar verliezers: de huurder die uit zijn woning wordt gezet, de verhuurder met onbetaalde kosten en te betalen procedures, of de samenleving gezien de maatschappelijke kosten die een uithuiszetting met zich meebrengt. Het is in ieders belang uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen, met inachtneming van ieders grondrechten.

est nécessaire d'agir pour étendre le droit au logement et éviter l'usage de l'expulsion, en particulier vu le contexte économique, sanitaire et la crise énergétique.

Le Gouvernement souhaite adopter une législation claire afin d'encadrer les expulsions, notamment par le biais d'un moratoire hivernal entre les mois de novembre et mars et renforcer la lutte contre les expulsions illégales ainsi que la médiation, l'accompagnement et l'orientation proactive. Le projet prévoit plusieurs axes : la modification des règles de procédure applicables aux demandes d'expulsion afin de soulager la relation locative pour prévenir la résolution du contrat de bail et l'expulsion éventuelle. Le projet vise la formation du locataire et son accompagnement et son orientation vers le CPAS. Il prévoit d'assurer une meilleure information des CPAS. Il facilite pour le bailleur la récupération de sa créance et lui donne un deuxième interlocuteur avec le CPAS. Il instaure un moratoire hivernal du 1^{er} novembre au 15 mars pour tout logement public et privé. Une indemnisation des bailleurs est prévue par le fonds de solidarité qui sera alimenté par le produit des amendes pour insalubrité et discrimination dans l'accès au logement.

Le texte prévoit un monitoring des expulsions réalisé et publié annuellement par Bruxelles Logement. Cet outil est important pour disposer de cette évaluation et mieux diriger les politiques et les améliorer. Certaines avancées peuvent être citées : la consécration dans l'ordonnance de l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière de bail, en particulier lorsque l'expulsion est demandée, imposer que toute action en matière de bail soit précédée d'une mise en demeure, celle-ci devant contenir le décompte des sommes dues à titre d'arriérés ou de charges. L'allongement du délai de comparution devant le juge de manière à permettre au CPAS de réaliser une enquête sociale effective avant l'audience d'introduction et pouvoir offrir les aides pertinentes dans ce délai. Le délai de comparution est aujourd'hui en principe de huitaine mais, en pratique, il est souvent plus long puisque quand la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffe et dont la date est fixé par le juge donc le délai sera porté à 40 jours par le projet, délai nécessaire pour faire bénéficier le locataire de l'aide la plus appropriée. Il modalise les délais dans lesquels l'expulsion peut être mise en œuvre si aucune autre solution n'a été trouvée et s'il peut être constaté que cette mesure est proportionnée. Ces délais devront permettre une réelle concertation avec les autorités afin de trouver une solution de relogement. Le délai dans lequel le huissier est tenu d'informer l'occupant de la date d'expulsion est porté de 5 jours ouvrables à 15 jours ouvrables. Le projet consacre un moratoire hivernal si, malgré l'intervention des autorités compétentes, il n'était

Gelet op deze feiten is het noodzakelijk op te treden om het recht op huisvesting uit te breiden en te voorkomen dat tot uithuiszetting wordt overgegaan, vooral gezien de context op het gebied van economie en gezondheid en de energiecrisis.

De regering wil een duidelijke wetgeving aannemen om de uithuiszettingen te regelen, met name door middel van een winterstop tussen november en maart, en de strijd tegen illegale uithuiszettingen alsook de bemiddeling, begeleiding en proactieve bijsturing versterken. Het ontwerp voorziet in verschillende krachtlijnen: de wijziging van de procedureregels die van toepassing zijn op vorderingen tot uithuiszetting teneinde de huurrelatie te verbeteren om de beëindiging van de huurovereenkomst en de eventuele uithuiszetting te voorkomen. Het ontwerp heeft tot doel de huurder voor te lichten en hem te begeleiden naar het OCMW. Het zorgt voor betere informatie aan de OCMW's. Het maakt het voor de verhuurder gemakkelijker om zijn schuld in te vorderen en geeft hem een tweede gesprekspartner met het OCMW. Het stelt een winterstop in van 1 november tot 15 maart voor alle openbare en particuliere woningen. Er wordt in een vergoeding voor de verhuurders voorzien door het solidariteitsfonds, dat zal worden gestijfd met de opbrengst van boetes wegens ongezonde woningen en discriminatie bij de toegang tot huisvesting.

De tekst voorziet in een monitoring van de uithuiszettingen die jaarlijks door Brussel Huisvesting wordt uitgevoerd en gepubliceerd. Dit instrument is belangrijk voor de evaluatie en voor een betere sturing en verbetering van het beleid. Er zijn een aantal vorderingen. De verankering in de ordonnantie van de evenredigheidsvereiste voor elke beslissing in huurzaken, in het bijzonder wanneer om uithuiszetting wordt gevraagd, met de verplichting dat elke vordering in huurzaken wordt voorafgegaan door een ingebrekestelling, die een overzicht van de verschuldigde achterstallige bedragen of kosten moet bevatten. De verlenging van de termijn om voor de rechter te verschijnen, zodat het OCMW vóór de inleidende zitting een doeltreffend sociaal onderzoek kan verrichten en binnen die termijn de nodige hulp kan bieden. De termijn om voor de rechter te verschijnen bedraagt momenteel in principe acht dagen, maar in de praktijk is hij vaak langer, aangezien bij de indiening van het verzoekschrift de partijen door de griffie worden opgeroepen en de datum door de rechter wordt vastgesteld. De termijn zal dus door het ontwerp worden opgetrokken tot 40 dagen, wat noodzakelijk is om ervoor te zorgen dat de huurder de meest geschikte hulp krijgt. Het wijzigt de termijnen waarbinnen de uithuiszetting kan worden uitgevoerd als er geen andere oplossing is gevonden en als kan worden vastgesteld dat deze maatregel evenredig is. Deze termijnen moeten echt overleg met de autoriteiten mogelijk maken om een herhuisvestingsoplossing te vinden. De termijn waarbinnen de deurwaarder de bewoner in kennis moet stellen van de datum van uithuiszetting wordt verlengd van 5 werkdagen tot 15 werkdagen. Het ontwerp voorziet in een winterstop indien ondanks de tussenkomst

pas possible trouver une solution de relogement et que l'expulsion doit être exécutée.

Selon l'expérience personnelle des invités, quelle est la proportion de locataires défaillants dans ce type de contentieux et quelles sont les raisons pour lesquelles ceux-ci ne se rendent pas à l'audience ? Que pensent-ils de l'augmentation du délai de comparution qui serait porté à 40 jours ? Quelles seraient les conséquences d'une telle augmentation pour les parties et la justice ? Que pensent-ils du fait que l'avant-projet souhaite faciliter le recours à la requête par rapport à la citation et quelles seront les conséquences d'un usage accru de la requête au détriment de la citation, plus onéreuse ?

En ce qui concerne l'accompagnement des locataires par le CPAS ont-ils des retours du terrain quant à une augmentation du recours à la médiation ? Dans ce genre de contentieux, l'accompagnement des CPAS permet-il de prévenir plus efficacement l'expulsion locataire ? Comment accueillent-ils la prise de contact plus proactive du CPAS dès l'audience d'introduction ?

Par rapport au modèle flamand, une évaluation a eu lieu en 2021 ; des améliorations ont été apportées. Au sujet des CPAS, 75 % des CPAS ne font pas appel au système. *Quid* de ces chiffres et des raisons ? Concernant les accords tripartites et l'intervention précoce des CPAS pour participer à la solution. 60 % des personnes ne comparaissent pas. Les explications sont nombreuses : mauvaise compréhension, peur, le juge vu comme porteur de sanctions. Un travail d'accompagnement est nécessaire pour rassurer les personnes et expliquer le processus. Quel travail est opéré entre les CPAS et les acteurs de terrain ?

Par rapport au fonds flamand, comment est-il financé et par qui ? M. Vermeir a dit que ce fonds n'est pas adapté pour les personnes présentant des problèmes structurels, des difficultés lourdes mais plutôt pour des personnes avec difficultés momentanées. D'autres mécanismes sont-ils mis en place pour aider les autres publics en difficultés structurelles ?

M. Arnaud Verstraete remarque qu'en ce qui concerne le fonds de lutte contre les expulsions et son impact, 2 % des expulsions ont été évitées. Ces résultats persistent-ils ? En cas d'appel au fonds et de conclusion d'un plan d'apurement, le problème se résout-il durablement ou les locataires retombent-ils dans des difficultés ?

Quant à l'impact, l'orateur se demande quelles grandes villes font appel à ce fonds ? La présidente du CPAS d'Ostende se montre enthousiaste quant à ce mécanisme.

van de bevoegde autoriteiten geen herhuisvestingsoplossing kon worden gevonden en de uithuiszetting moet worden uitgevoerd.

Wat is volgens de persoonlijke ervaring van de genodigden het percentage niet aanwezige huurders bij dit soort geschillen en wat zijn de redenen waarom zij niet op de zitting verschijnen? Wat vinden zij van de verlenging van de termijn om voor de rechter te verschijnen tot 40 dagen? Wat zouden de gevolgen van een dergelijke verlenging zijn voor de partijen en voor justitie? Wat vinden zij van het feit dat het voorontwerp het gebruik van het verzoekschrift in plaats van de dagvaarding wil vergemakkelijken en wat zullen de gevolgen zijn van een toenemend gebruik van het verzoekschrift ten koste van de duurdere dagvaarding?

Hebben zij, wat de begeleiding van de huurders door het OCMW betreft, feedback uit het veld over een toenemend gebruik van bemiddeling? Maakt de begeleiding van het OCMW in dit soort geschillen een doeltreffendere bescherming van de huurder tegen uithuiszetting mogelijk? Wat vinden zij van het meer proactieve contact van het OCMW vanaf de inleidende zitting?

Van het Vlaamse model is in 2021 een evaluatie gemaakt. Er zijn verbeteringen aangebracht. 75% van de OCMW's gebruikt het systeem niet. Hoe zit het met deze cijfers en waarom? Wat de driepartijenovereenkomsten en de vroegtijdige tussenkomst van de OCMW's betreft om bij te dragen tot de oplossing, daagt 60% van de personen niet op. Daar zijn vele verklaringen voor: verkeerd begrip, angst, de rechter wordt gezien als een brenger van sancties. Er is begeleidingswerk nodig om de mensen gerust te stellen en het proces uit te leggen. Welk werk gebeurt er tussen de OCMW's en de actoren in het veld?

Hoe wordt het Vlaamse fonds gefinancierd en door wie? De heer Vermeir zei dat dit fonds niet geschikt is voor mensen met structurele problemen, met zware moeilijkheden, maar eerder voor mensen met kortstondige moeilijkheden. Bestaan er andere mechanismen om de overige doelgroepen met structurele problemen te helpen?

De heer Arnaud Verstraete merkt met betrekking tot het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen en de impact daarvan op dat 2% van de uithuiszettingen werd vermeden. Zijn die resultaten blijvend? Als een beroep wordt gedaan op het fonds en een afbetalingsplan wordt afgesproken, is het probleem dan op lange termijn van de baan of komen de huurders opnieuw in de problemen?

Wat de impact betreft, vraagt de spreker zich af welke centrumsteden gebruikmaken van dit fonds. De OCMW-voorzitter van Oostende is enthousiast over dit instrument.

Deux tiers des cas traités ont débouché sur une solution positive permettant d'éviter l'expulsion. Quels sont les facteurs de succès de ce mécanisme ?

Il interroge la juge quant à l'augmentation des moyens pour les CPAS en lien avec ces nouvelles méthodes. Il note que la juge de paix préconise de la rapidité pour ne pas laisser l'arriéré augmenter ce qui rendrait plus difficile la solution du litige.

L'orateur demande à la juge de paix davantage d'informations sur le rôle du huissier dans le processus. À quel stade intervient-il ? Il constitue une garantie que l'information est transmise. Par rapport à l'accompagnement de l'huissier et à l'information qu'il donne au locataire qui ignore les possibilités d'action, est-ce exact ? À cet égard, quelle est la différence entre travailler avec la requête ou avec la citation ? La citation fait intervenir un huissier qui a un contact avec les personnes et peut donner des informations, alors que la requête parvient par la poste.

Quelles sont les méthodes les plus adéquates pour que les locataires comparaissent devant le juge de paix, y a-t-il une différence entre la requête et la citation ?

Il souligne ce que la juge de paix a suggéré de traiter les arriérés plus rapidement, agir après deux mois ce qui laisse des chances de solutionner. Quelles sont ses recommandations pour aller plus vite vers le juge ? Si davantage d'affaires viennent avez-vous les moyens disponibles ? Combien de temps consacrez-vous actuellement à un dossier d'expulsion ?

M. Petya Obolensky déclare qu'en 2018 près de 4.000 jugements d'expulsion ont été prononcés à Bruxelles selon les données de BruHome (ULB-VUB) et environ 600 jugements aboutissent chaque année à une expulsion physique. Pour les familles, c'est un traumatisme qui accentue la précarité et le risque de se retrouver à la rue. 90 % des expulsions ont pour motif un arriéré de loyer. Davantage de personnes ont des difficultés financières considérables vu l'explosion des prix et l'indexation des loyers. Cela pourrait encore aggraver le risque pour des familles de choisir entre payer leur loyer et leur facture d'énergie. L'orateur s'attend à voir grimper les chiffres d'expulsions si rien n'est fait par le gouvernement. La problématique de l'expulsion domiciliaire est liée avant tout à des logements abordables. En amont, cela nécessite des mesures pour empêcher que des familles arrivent de telles situations ; c'est dans l'intérêt des petits propriétaires qui ont besoin d'un revenu locatif, qui ont intérêt à éviter des situations de non-paiement et d'expulsions. Une expulsion coûte très cher à la collectivité, davantage que quelques mois de prise en charge des loyers. Prévenir les expulsions, c'est limiter les coûts pour l'ensemble de la société.

Twee derde van de behandelde gevallen heeft tot een positieve oplossing geleid waarbij een uithuiszetting werd vermeden. Wat zijn de succesfactoren van dit mechanisme?

Hij vraagt de rechter naar de toename van de middelen voor de OCMW's in verband met deze nieuwe methoden. Hij stelt vast dat de vrederechter pleit voor snelheid om de huurachterstand niet te laten oplopen, wat de oplossing van het geschil zou bemoeilijken.

De spreker vraagt de vrederechter om meer informatie over de rol van de deurwaarder in het proces. In welk stadium komt hij in actie ? Hij staat garant voor de overdracht van de informatie. Klopt het dat de deurwaarder begeleidingswerk doet en informatie geeft aan de huurder die niet op de hoogte is van de mogelijkheden ? Wat is in dit verband het verschil tussen werken met een verzoekschrift of met een dagvaarding ? Bij de dagvaarding komt een deurwaarder tussen die contact heeft met de mensen en informatie kan geven, terwijl het verzoekschrift per post komt.

Wat zijn de meest geschikte methoden om huurders voor de vrederechter te laten verschijnen ? Is er een verschil tussen het verzoekschrift en de dagvaarding ?

Hij wijst erop dat de vrederechter heeft voorgesteld de huurachterstanden sneller aan te pakken, door na twee maanden op te treden, zodat er goede kansen zijn op een oplossing. Wat zijn haar aanbevelingen om sneller naar de rechter te gaan ? Als er meer zaken binnenkomen, zijn de middelen dan beschikbaar ? Hoeveel tijd wordt momenteel besteed aan een uithuiszettingszaak ?

De heer Petya Obolensky zegt dat in 2018 volgens de gegevens van BruHome (ULB-VUB) bijna 4.000 vonnissen tot uithuiszetting werden uitgesproken in Brussel en dat jaarlijks ongeveer 600 vonnissen leiden tot een fysieke uithuiszetting. Voor de gezinnen is dat een trauma dat hun bestaanszekerheid en het risico om op straat te belanden nog versterkt. 90% van de uithuiszettingen is te wijten aan huurachterstand. Meer mensen komen in grote financiële problemen door de explosie van de prijzen en de indexering van de huurprijzen. Dit zou het risico nog groter kunnen maken dat gezinnen moeten kiezen tussen het betalen van hun huur en hun energiefactuur. De spreker verwacht dat het aantal uithuiszettingen zal stijgen als de regering niets doet. Het probleem van uithuiszettingen heeft vooral te maken met betaalbare huisvesting. Dit vereist maatregelen vooraf om te voorkomen dat gezinnen in dergelijke situaties terechtkomen ; het is in het belang van kleine verhuurders die huurinkomsten nodig hebben, die belang hebben bij het voorkomen van wanbetalingssituaties en uithuiszettingen. Een uithuiszetting kost de gemeenschap meer dan een paar maanden huur. Door het voorkomen van uithuiszettingen worden de kosten voor de samenleving als geheel beperkt.

Lorsque le locataire est assigné à l'audience, une fois sur deux, il n'est pas présent selon une étude du RBDH « Justice de paix Bailleurs welcome ! Locataires welcome ? » parce que les courriers n'arrivent jamais entre les mains des destinataires à cause de boîtes aux lettres communes, du courrier dans le hall d'entrée, d'une ancienne adresse, de bailleurs peu scrupuleux qui interceptent le courrier pour un jugement du tribunal en leur faveur. Un autre motif est le sentiment d'impuissance du locataire qui pense que tout est joué et n'attend plus rien de l'audience ou craint une justice perçue comme toujours favorable au bailleur. Il faut remédier à cette situation pour que le locataire se présente à l'audience.

Le Gouvernement bruxellois est en train de réformer les procédures en matière d'expulsions, notamment les délais pour rendre l'intervention des CPAS plus efficiente et éviter des condamnations judiciaires. Il est également question d'un moratoire hivernal assorti d'un mécanisme d'indemnisation des bailleurs. Ces adaptations correspondent à des demandes des associations depuis longtemps. Le PTB se battra pour que ce ne soit pas un moratoire printanier.

Sur le fonds d'aide, d'abord, il faut établir une distinction entre les bailleurs. Si un bailleur n'a qu'un logement, ce n'est pas un bailleur professionnel qui bénéficiera de l'argent public au même titre que le petit bailleur. Ensuite, l'aide doit être conditionnée pour que le loyer appliqué soit abordable. En outre, si le bailleur bénéficie du fonds, il faut une garantie que locataire garde son logement. Enfin, le problème fondamental reste que les loyers sont trop chers de manière générale.

Pour éviter les expulsions, il faut baisser les loyers, les encadrer avec des sanctions pour les bailleurs qui demandent des loyers impayables. S'il y avait suffisamment de logements abordables pour tous, il n'y aurait pas d'expulsion pour cause d'arriérés de loyers.

Dans quelle mesure les juges de paix examinent-ils le caractère potentiellement abusif du loyer ? Selon les experts, quelles sont les mesures à prendre afin que les locataires se présentent effectivement à l'audience ? Les juges de paix ont-ils été consultés dans le cadre de la réforme des procédures applicables aux expulsions et quelles sont leurs recommandations ? *Quid* de ce fonds après le moratoire hivernal ? Le risque existe que le bailleur puisse profiter du fonds pour ensuite expulser le locataire après le moratoire.

Mme Zoé Genot estime qu'une mesure ne résoudra pas le problème de l'accessibilité au logement, d'où la stratégie globale du PUL avec une cinquantaine de mesures différentes. Le professeur Vermeir a dit que pour arriver au CPAS en cas de problème d'arriéré, il y a divers canaux :

Wanneer de huurder wordt opgeroepen voor de zitting is hij één op de twee keer niet aanwezig, zo blijkt uit een studie van de BBROW "Vrederecht - Verhuurders welkom! Huurders welkom?", omdat de brieven nooit bij de geadresseerden aankomen door gemeenschappelijke brievenbussen, post in de inkomhal, een oud adres, gewetenloze verhuurders die de post onderscheppen voor een gerechtelijke uitspraak in hun voordeel. Een andere reden is het gevoel van machtelosheid van de huurder, die denkt dat alles al vaststaat en niets meer verwacht van de zitting, of vreest voor een rechtssysteem dat wordt gezien als altijd gunstig voor de verhuurder. Deze situatie moet worden verholpen, zodat de huurder de hoorzitting bijwoont.

De Brusselse Regering is de procedures voor uithuiszettingen aan het hervormen, met name de termijnen, om de tussenkomst van de OCMW's efficiënter te maken en gerechtelijke veroordelingen te vermijden. Er is ook sprake van een winterstop met een compensatieregeling voor de verhuurders. Deze aanpassingen komen overeen met reeds lang bestaande eisen van de verenigingen. De PTB zal ervoor vechten dat dit geen lente stop wordt.

Wat het steunfonds betreft, moet allereerst een onderscheid worden gemaakt tussen verhuurders. Als een verhuurder slechts één woning heeft, is hij geen professionele verhuurder die op dezelfde wijze overheids geld zal ontvangen als de kleine verhuurder. Ten tweede moet aan de steun de voorwaarde worden verbonden dat de huur betaalbaar is. Bovendien moet er, als de verhuurder van het fonds gebruikmaakt, een garantie zijn dat de huurder zijn woning behoudt. Ten slotte blijft het fundamentele probleem dat de huurprijzen over het algemeen te duur zijn.

Om uithuiszettingen te voorkomen moeten de huurprijzen worden verlaagd, met sancties voor verhuurders die onbetaalbare huurprijzen vragen. Als er genoeg betaalbare woningen waren voor iedereen, zouden er geen uithuiszettingen wegens huurachterstand zijn.

In hoeverre onderzoeken de vrederechters een mogelijk te hoge huurprijs? Welke maatregelen moeten volgens de deskundigen worden genomen om ervoor te zorgen dat de huurders daadwerkelijk op de zitting verschijnen? Werden de vrederechters geraadpleegd in verband met de hervorming van de uithuiszettingsprocedures en wat zijn hun aanbevelingen? Hoe zit het met het fonds na de winterstop? Het risico bestaat dat de verhuurder van het fonds kan profiteren om de huurder dan na de winterstop uit huis te zetten.

Mevrouw Zoé Genot is van mening dat een enkele maatregel het probleem van de betaalbaarheid van huisvesting niet zal oplossen, vandaar de globale strategie van het Noodplan voor huisvesting dat een vijftigtal maatregels omvat. Professor Vermeir vermeldde dat er

le propriétaire, le locataire, une association. L'oratrice a l'impression que le fait de mobiliser à temps les services sociaux représente une grosse difficulté. Quels sont les bons mécanismes qui permettent aux personnes de venir à temps parce que plus la dette est petite, plus il y de marge de manœuvre ?

Le mécanisme flamand comprend, en plus du fonds de garantie, un mécanisme de soutien au CPAS. Pour les petits CPAS disposant de peu de force de travail, rentrer dans des nouveaux mécanismes et disposer de personnel formé, s'avère très compliqué. Ce sont principalement les grandes villes qui rentrent dans le mécanisme. Quel est le soutien aux CPAS en termes de charge du personnel, de formation, de soutien par la Région et d'évaluation de ce soutien aux CPAS ? Une cellule régionale a été mise en place pour le droit de gestion publique afin d'aider les communes et les CPAS. Pour lancer une grosse procédure judiciaire en gestion publique sur un bâtiment privé, il faut des gens formés. La Région est plus apte qu'une commune.

Par rapport aux personnes qui ne sont pas atteintes, qui n'arrivent pas devant le juge de paix, il y a le problème des boîtes aux lettres, du courrier. Combien de recommandés ne sont pas réceptionnés ? Comment la juge de paix communique-t-elle avec les locataires ? La présidente du CPAS d'Ostende disait qu'il faut trouver le numéro de téléphone, c'est déjà un combat pour arriver à les atteindre. Comment améliorer cela et atteindre la personne le plus tôt possible ?

La proposition de résolution ne concerne pas les expulsions qui ne sont pas liées aux arriérés (fin de bail, insalubrité). Quelle est la proportion d'expulsions qui ne sont pas liées à des problèmes d'arriérés ? Quand on discute avec des professionnels pour sortir un sans-abri de refuges pour trouver des logements accessibles, cela prend entre 3 et 6 mois alors que ce sont des gens très outillés.

Au sujet du moratoire hivernal, comment cela s'est-il passé après les derniers moratoires ? Comment envisager un futur mécanisme de ce type par rapport à la pratique de juge de paix ?

Mme Joëlle Maison se déclare préoccupée par la situation des locataires à Bruxelles. 51.000 ménages se trouvent sur liste d'attente pour un logement social. La moitié des Bruxellois se trouvent dans les conditions de revenu du logement social. Parmi les personnes qui attendent sur la liste pour logement social, elles ont peu de perspectives puisque le délai d'attente moyen est de 12 ans. Beaucoup de personnes louent sur le marché locatif privé alors qu'elles n'ont pas les moyens de le faire avec jusqu'à 60 % de leurs revenus consacrés. L'oratrice

verschillende kanalen bestaan om zich tot het OCMW te richten in geval van een probleem van achterstallige huur: de eigenaar, de huurder, een vereniging. De spreekster heeft de indruk dat het enorm moeilijk is om de sociale diensten tijdig in te zetten. Welke zijn de juiste mechanismen die ervoor zorgen dat de mensen tijdig hulp vragen aangezien er meer bewegingsmarge is wanneer de schuld niet zo zwaar is?

Het Vlaamse mechanisme omvat, naast het waarborgfonds, een ondersteuningsmechanisme voor het OCMW. Voor kleine OCMW's met weinig mankracht is de toetreding tot nieuwe mechanismen en het hebben van opgeleid personeel zeer ingewikkeld. Het zijn vooral de centrumsteden die toetreden tot het mechanisme. Wat is de steun aan de OCMW's in termen van personeel, opleiding, ondersteuning door het gewest en een evaluatie van deze steun aan de OCMW's? Er is een gewestelijke cel opgericht voor het openbaarbeheersrecht om gemeenten en OCMW's te helpen bij het opstarten van een omvangrijke juridische procedure om het openbaar beheer van een privégebouw op te starten. Daar zijn opgeleide mensen voor nodig. Het gewest is geschikter dan een gemeente.

Met betrekking tot mensen die niet bereikt worden en niet voor de vrederechter verschijnen, is er het probleem van de brievenbussen, van de briefwisseling. Hoeveel aangerekende brieven worden niet ontvangen? Hoe communiceert de vrederechter met de huurders? De voorzitster van het OCMW in Oostende zei dat we het telefoonnummer moeten vinden, maar het is al een lijdensweg om hen te bereiken. Hoe kunnen we dit beter doen en in een vroeg stadium in contact treden met de persoon?

Het voorstel van resolutie heeft geen betrekking op uithuiszettingen die geen verband houden met betalings-achterstallen (einde huurcontract, onbewoonbaarheid). Wat is het aandeel van uithuiszettingen die geen verband houden met betalingsachterstallen? Uit gesprekken met beroeps-mensen die een dakloze uit de opvang en in een betaalbare woning willen onderbrengen, blijkt dat dit 3 tot 6 maanden duurt. En zij hebben vele tools.

Wat het wintermoratorium betreft, hoe is dit verlopen na de laatste moratoria? Hoe kunnen we ons een dergelijk mechanisme in de toekomst voorstellen in relatie tot de praktijk van de vrederechter?

Mevrouw Joëlle Maison uit haar bezorgdheid over de situatie van de huurders in Brussel. 51.000 huishoudens staan op de wachtlijst voor een sociale woning. De helft van de Brusselaars voldoet aan de inkomenvereisten voor sociale huisvesting. De wachtenden op de sociale huisvestingslijst hebben weinig vooruitzichten want de gemiddelde wachttijd bedraagt 12 jaar. Vele mensen huren op de particuliere huurmarkt terwijl ze zich dat niet kunnen veroorloven en besteden daar tot 60% van hun inkomen aan. De spreekster is het niet eens met de simplistische

s'inscrit en faux par rapport à la solution simpliste du PTB selon laquelle il faudrait baisser les loyers ou les encadrer. C'est d'abord la situation d'une ville multiculturelle très jeune et une question de toute une ville avec à la fois un taux de formation très faible, de hauteur de revenu, de taux d'emploi et d'accessibilité du logement.

L'oratrice définit trois situations en amont.

Tout d'abord, le logement social ne va pas tout régler il faut continuer d'investir dedans mais aussi dans l'allocation loyer qui sont des chèques qui peuvent bénéficier à des locataires du marché locatif privé et leur donner un ballon d'oxygène quand le revenu n'est pas assez élevé, aux AIS et un système tripartite. Pas celui de N-VA mais le système de conventionnement entre un locataire avec des revenus faibles, un bailleur qui accepte de louer en-dessous de la valeur locative du marché et les pouvoirs publics qui lui donnent des avantages. Voilà une des solutions pour Bruxelles et pour pallier le problème de logements accessibles.

Ensuite, s'agissant du fonds, il importe de pouvoir rassurer un candidat propriétaire bailleur qui pourrait louer à un locataire se trouvant dans une situation où le loyer équivaut à la moitié de ses revenus. Il faut donner des signaux positifs aux petits propriétaires qui ne peuvent pas se permettre d'avoir des arriérés ou un vide locatif. C'est une vertu du système flamand.

Enfin, en cas d'arriéré avéré, l'expulsion, catastrophe à la fois sociale, personnelle et représentant un coût pour la collectivité, doit absolument être évitée. Il y a deux prismes un peu différents : d'abord, cette convention tripartite présente beaucoup d'avantages. Le premier, l'intervention du CPAS qui permet d'aller au plus près de la situation du locataire, cette implication du locataire qui doit assumer la moitié de la charge et l'établissement un plan d'apurement visant à avoir une optique de gestion globale de ses dettes. Aussi l'aspect préventif. À ce titre, il est interpellant d'entendre la juge de paix déclarer que lorsque les tentatives de médiation durent trop longtemps, cela aggrave la situation du locataire. Pourquoi appréhender ces deux démarches comme incompatibles ? L'oratrice estime que la juge de paix a raison quand on attend trop longtemps, on aboutit à des arriérés de loyers tels qu'il devient impossible de les résorber. Cela décourage tout le monde, le locataire n'a plus envie de comparaître, de s'arranger. Mais, dans ce système, si on combine les deux, cette dérive de l'aspect préventif est quand même largement compensée par l'intervention du CPAS et cette convention tripartite.

Quid de l'idée d'associer obligatoirement les CPAS aux procédures d'expulsion ? Par rapport à l'allongement des délais de comparution, l'oratrice exprime ses doutes

oplossing van de PTB om de huurprijzen te verlagen of te reguleren. Het gaat in de eerste plaats om de situatie van een zeer jonge multiculturele stad en om een hele stad met een zeer lage scholingsgraad, inkomensniveau, arbeidsparticipatie en betaalbaarheid van woningen.

De spreekster omschrijft voorafgaand drie situaties.

Allereerst zal sociale huisvesting niet alles oplossen. Daar moeten we in blijven investeren, maar ook in huurtoelagen – dat zijn cheques die huurders op de particuliere huurmarkt een steuntje in de rug kunnen geven wanneer hun inkomen niet hoog genoeg is - de SVK's en een driepartijensysteem. Niet het systeem van de N-VA, maar het systeem van overeenkomsten tussen een huurder met een laag inkomen, een verhuurder die instemt met een huurprijs onder de markthuurwaarde en de overheid die voordelen biedt. Dit is een van de oplossingen voor Brussel en het probleem van betaalbare woningen.

Verder is het belangrijk om met het fonds een kandidaat-verhuurder gerust te kunnen stellen die zou kunnen verhuren aan een huurder aan een huurprijs die gelijk is aan de helft van zijn inkomen. Er moeten positieve signalen worden gegeven aan kleine eigenaars die zich geen betalingsachterstallen of huurleegstand kunnen veroorloven. Dit is een verdienste van het Vlaamse systeem.

En tot slot moet bij bewezen achterstallige betalingen een uithuiszetting, die een sociale en persoonlijke ramp is en een uitgavenpost voor de gemeenschap vormt, absoluut worden vermeden. Er zijn twee enigszins verschillende prisma's: ten eerste heeft deze driepartijenovereenkomst vele voordelen. Eerst is er de tussenkomst van het OCMW, die het mogelijk maakt om de situatie van de huurder zo goed mogelijk te begrijpen, deze betrokkenheid van de huurder die de helft van de lasten op zich moet nemen en het opstellen van een afbetalingsplan met het oog op het beheer van zijn of haar globale schulden, en ook het preventieve aspect. In dit verband is het toch opmerkelijk om de vrederechter te horen zeggen dat wanneer bemiddelingspogingen te lang duren, de situatie van de huurder verslechtert. Waarom worden deze twee benaderingen als onverenigbaar gezien?" De spreker vindt dat de vrederechter gelijk heeft: als je te lang wacht, krijg je een huurachterstal die niet meer weg te werken is. Dit ontmoedigt iedereen, de huurder wil niet meer verschijnen, regelingen treffen, maar in dit systeem, als we de twee combineren, wordt deze afwijking in het preventieve aspect grotendeels gecompenseerd door de tussenkomst van het OCMW en deze driepartijenovereenkomst.

Wat met het idee om OCMW's verplicht te betrekken bij uithuiszettingsprocedures? Met betrekking tot de verlenging van de termijnen om voor de rechtbank te

parce que cela contribue à l'écoulement du temps et au fait que le juge de paix a un rôle très actif et veut résoudre les situations.

Enfin, dans l'opposition requête et citation, on peut penser que la requête est moins coûteuse plus accessible donc mieux mais la procédure via un huissier une citation plus couteuse ne présente-t-elle pas aussi l'avantage de bénéficier de l'intervention d'un huissier qui ne doit pas toujours être considéré comme un intervenant négatif qui chargera le débiteur mais qui s'entoure entour de formalités pour éviter que des courriers se perdent, a un dialogue avec le débiteur, lui explique ses droits,...

M. Bertin Mampaka Mankamba souligne la particularité de la Région bruxelloise qui compte 60 % de locataires. Pourquoi 75 % de CPAS ne font-ils pas recours au dispositif en Flandre ? D'expérience, les informations concernant les mesures régionales ne sont pas suffisantes, y compris auprès des municipalités. Cette disposition mise en place en Flandre comment les bailleurs sont-ils informés de la possibilité d'utiliser de ce fonds ?

La Région bruxelloise compte beaucoup de baux non enregistrés, sans parler des marchands de sommeil qui louent. À côté de cela, des logements répondent aux normes de location traditionnelles. Ces bailleurs se retrouvent avec des locataires impécunieux. Comment le système flamand gère-t-il les locataires dans des formes d'expulsions non conventionnelles ?

Les situations qui tombent entre des délais de 8 mois à 12 mois sont trop tardives pour trouver d'autres solutions que l'expulsion. Dans le dispositif flamand, quel est le moment où le bailleur ou l'association déclenche le recours à ce dispositif ? Quelle est la proportion des bailleurs privés pour des expulsions ? La juge dispose-t-elle d'une vue précise de la problématique des expulsions en Région bruxelloise malgré que la moitié de la population se trouve dans les critères du logement social ?

M. Diederik Vermeir répond à ces propos des CPAS faisant appel au fonds et des raisons pour lesquelles les autres n'y font pas appel. En 2021, 213 demandes ont été introduites dont la moitié par quatre grandes villes, ce qui ne signifie pas que les autres villes n'en ont pas introduites. La taille des CPAS joue un rôle comme Anvers, Gand ou Bruges. Les chiffres de 2022 montrent une plus grande répartition : une dizaine de CPAS ont fait une demande.

Pour les CPAS qui n'introduisent pas de demandes, il faut établir une distinction entre les CPAS qui n'ont jamais introduit de demandes et ceux qui en ont déjà introduites mais seulement pour une partie de leurs dossiers en matière d'expulsion. Pour les premiers, cela s'explique par un

verschijnen, uit de spreekster haar twijfels omdat dit ertoe bijdraagt dat er nog meer tijd verloren gaat. De vrederechter vervult een zeer actieve rol en wil situaties oplossen.

Tenslotte, in de afweging verzoekschrift of dagvaarding, kan men denken dat het verzoekschrift minder duur is, meer toegankelijk en dus beter is, maar de procedure via een deurwaarder en een duurdere dagvaarding heeft het wel het voordeel van de tussenkomst van een deurwaarder die niet altijd moet worden beschouwd als een negatieve tussenpersoon die de schuldenaar last zal berokkenen. Deze formaliteiten vermijden dat brieven verloren gaan en creëren een dialoog met de schuldenaar, om hem zijn rechten uit te leggen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba onderstreept de bijzonderheid van het Brusselse Gewest, waar 60% huurders zijn. Waarom doet 75% van de OCMW's geen beroep op het Vlaamse systeem? Uit ervaring blijkt dat er onvoldoende informatie is over de gewestelijke maatregelen, ook van de gemeenten. Hoe worden verhuurders geïnformeerd over de mogelijkheid om gebruik te maken van dit fonds?

Het Brusselse Gewest kent veel ongeregistreerde huurcontracten, om nog maar te zwijgen van de huisjesmelkers die verhuren. Daarnaast zijn er woningen die voldoen aan de traditionele huurnormen. Deze verhuurders krijgen te maken met mensen die niet kunnen betalen. Hoe gaat het Vlaamse systeem om met huurders in onconventionele vormen van uithuiszetting?

In situaties met termijnen tussen 8 en 12 maanden is er geen andere oplossing mogelijk dan een uithuiszetting. Op welk moment in het Vlaamse systeem doet de verhuurder of de vereniging beroep op dit systeem? Wat is het aandeel van particuliere verhuurders bij uithuiszettingen? Heeft de rechter een duidelijk beeld van het probleem van uithuiszettingen in het Brusselse Gewest, ondanks het feit dat de helft van de bevolking voldoet aan de criteria voor een sociale woning?

De heer Diederik Vermeir antwoordt inzake de OCMW's die een beroep doen op het fonds en de redenen waarom anderen dat niet doen. In 2021 zijn er 213 aanvragen ingediend, waarvan de helft door vier centrumsteden, wat niet betekent dat de andere steden geen aanvragen hebben ingediend. De grootte van de OCMW's speelt een rol, zoals in Antwerpen, Gent of Brugge. De cijfers voor 2022 tonen een grotere spreiding: een aantal OCMW's heeft een aanvraag ingediend.

Voor OCMW's die geen aanvragen indienen, moet een onderscheid worden gemaakt tussen OCMW's die nooit aanvragen hebben ingediend en OCMW's die al aanvragen hebben ingediend, maar slechts voor een deel van hun uithuiszettingsdossiers. Voor de eerste groep kan dit worden

manque d'information, de connaissance et de confiance dans le système, ainsi que par l'échelle qui influence la décision d'intégrer ou non ce mécanisme. Ensuite, parmi les maladies de jeunesse, le software des CPAS ne semblait pas compatible avec le système de demande des autorités flamandes. Lors de la pandémie, le niveau fédéral a mis à disposition des moyens plus accessibles pour les CPAS. Des travailleurs sociaux ont également craint de ne pas avoir le temps d'organiser correctement l'accompagnement ou de constater la stabilité d'habitation après douze mois. Pour les seconds CPAS, qui ne s'adressent au fonds que pour des dossiers déterminés, certains dossiers présentent des problèmes structurels nécessitant d'autres solutions. Cela ne signifie toutefois pas que rien n'est fait.

Quant aux questions concernant l'effectivité du système dans le temps et les facteurs de succès, le professeur Vermeir ne peut pas en dire beaucoup parce qu'il existe encore peu de données sur les expulsions en Flandre. On peut estimer le nombre d'actions et de jugements prononcés. Plus on avance dans la procédure, moins on a d'informations. En 2021, il y a eu dix deuxièmes demandes (dossiers avec une situation de logement stable après 12 mois). Mais il s'agit d'un nouvel instrument et la condition de 12 mois ne pouvait pas encore être remplie dans la pratique. L'année 2022 montre un plus grand nombre de deuxièmes demandes. À la mi-octobre 2022, il y en a une quarantaine, donc environ 50-60 demandes sur l'ensemble de l'année.

L'humanité et la rapidité sont des facteurs importants dans la procédure, de même que l'implication des prestataires d'aide. Dans d'autres pays, lorsque le bailleur met son locataire en demeure, il doit en informer le CPAS. Cela représente toutefois une charge de courrier supplémentaire à traiter pour les CPAS qui manquent déjà de moyens.

Au sujet de l'estimation du personnel mobilisé au sein du CPAS pour ce système, cela dépend du dossier. En Flandre, les coûts de fonctionnement et les coûts en personnel sont pris en charge par un forfait puisque le fonds paie un forfait de 200 euros à la première demande, montant doublé depuis le mois dernier à 450 euros.

En ce qui concerne l'amélioration de la communication, ni la Région flamande ni les pouvoirs locaux ne sont informés de l'identité des bailleurs et des locataires. Le bailleur ne doit pas se faire connaître au préalable, ni s'enregistrer. Dès lors, la communication se fait par des canaux généraux (magazine communal, séance d'information). À côté, il existe un réseau d'organisations (pauvreté, CPAS) qui travaillent avec les groupes cibles et peuvent recevoir un signal et le répercuter.

verklaard door een gebrek aan informatie, kennis en vertrouwd zijn met het systeem en door de schaal waardoor er wordt beslist dit mechanisme al dan niet in te zetten. Vervolgens leed de OCMW-software onder een kinderziekte en was die niet compatibel met het aanvraagsysteem van de Vlaamse overheid. Tijdens de pandemie bood het federale niveau de OCMW's meer toegankelijke middelen. De maatschappelijk werkers vreesden ook dat ze na twaalf maanden niet de tijd zouden hebben om de begeleiding goed te organiseren of om een stabiele woonsituatie tot stand te brengen. Voor de tweede categorie OCMW's, die enkel voor specifieke dossiers een beroep doen op het fonds, hebben sommige dossiers structurele problemen die andere oplossingen vereisen. Dit betekent echter niet dat er niets wordt gedaan.

Wat de vragen over de effectiviteit van het systeem in de termijnen en de succesfactoren betreft, kan professor Vermeir niet veel zeggen omdat er nog weinig gegevens zijn over uithuiszettingen in Vlaanderen. We kunnen wel een schatting maken van het aantal vorderingen en uitgesproken vonnissen. Hoe verder men in de procedure komt, hoe minder informatie er is. In 2021 waren er tien aanvragen voor de tweede maal ingediend (dossiers met een stabiele woonsituatie na 12 maanden). Maar dit is een nieuw instrument en aan de voorwaarde van 12 maanden kon in de praktijk nog niet worden voldaan. Het jaar 2022 laat een hoger aantal tweede aanvragen zien. Medio oktober 2022 zijn dat er ongeveer 40-tal, dus ongeveer 50-60 aanvragen voor het hele jaar.

Menselijkheid en snel ingrijpen zijn belangrijke factoren in de procedure, evenals de betrokkenheid van de hulpverleners. In andere landen moet de verhuurder, wanneer hij de huurder in gebreke stelt, het OCMW inlichten. Dit betekent echter een extra belasting op het vlak van briefwisseling voor de OCMW's die toch al over te weinig middelen beschikken.

De raming van het personeel dat binnen het OCMW voor dit systeem wordt ingezet, hangt af van het geval. In Vlaanderen worden de werkings- en personeelskosten gedekt door een forfaitair bedrag, aangezien het fonds een forfaitair bedrag van 200 euro betaalt voor de eerste aanvraag, dat vorige maand werd verdubbeld tot 450 euro.

Met het oog op een betere communicatie worden noch het Vlaamse Gewest, noch de lokale overheden geïnformeerd over de identiteit van verhuurders en huurders. De verhuurder hoeft zich niet vooraf kenbaar te maken en hoeft zich ook niet te registreren. Daarom gebeurt de communicatie via algemene kanalen (gemeenteblad, infosessie). Daarnaast is er een netwerk van verenigingen (armoede, OCMW's) die met de doelgroepen werken en een signaal kunnen opvangen en doorgeven.

Auparavant, lorsque l'arriéré de loyer était élevé, la législation prévoyait que le fonds n'intervenait pas, l'arriéré devant être compris entre 2 mois et 6 mois. Mais la Région flamande a supprimé cette modalité : le minimum pour être plus préventif et le maximum parce que des solutions peuvent encore être trouvées dans certains dossiers. Mais, en Flandre, le CPAS est libre de ne pas faire appel au fonds quand il estime impossible de proposer un étalement de la dette réaliste.

En conclusion, les avis des acteurs de terrain sont assez positifs quant à ce mécanisme qui fonctionne et tient la route pour les dossiers dans lesquels une solution peut encore être trouvée. Néanmoins, dans le cas de problèmes structurels, un travail complémentaire ou un autre mécanisme s'avèrent nécessaires.

Mme Martine Mosselmans indique ne pas disposer de chiffres. Les statistiques du SPF Justice sont à relativiser dans la mesure où elles ne considèrent pas un jugement non définitif, qui ne réserve à statuer sur rien, comme une affaire traitée. Lorsque la juge accorde un plan d'apurement et réserve à statuer sur la demande de résolution du bail et d'expulsion, ces statistiques n'en tiennent pas compte. Par ailleurs, une justice de paix n'est pas représentative. Le contentieux locatif est autre à Laeken qu'à Woluwe ou Uccle. Dès lors, il semble vain de tenir des chiffres par justice de paix.

La juge relève qu'on parle de 6.000 jugements d'expulsion sur Bruxelles, soit la moitié de ceux prononcés en Flandre où 200 dossiers ont pu être solutionnés grâce à l'intervention du fonds. Ce qui est proposé permet d'arriver à un résultat et la moindre petite chose peut aider. Par rapport à la proportion de défauts, l'intervenante pense qu'elle est inférieure à 50 % en matière locative mais plus élevée dans les litiges relatifs à des factures d'énergie.

Elle estime à entre 30 et 40 % la part des jugements d'expulsion qui ne sont pas liés à un arriéré locatif. Par semaine, au moins trois jugements concernent la non-conformité des lieux donnés en location.

Dans son canton, elle compte quelques grands bailleurs mais principalement des petits avec des maisons unifamiliales dans lesquelles les propriétaires ont transformé le dernier étage en appartement à louer. Ce sont les logements les plus problématiques. La plupart de ces bailleurs ont acheté ces maisons au début des années 2000 grâce à des emprunts bancaires sous-tendus par des plans financiers basés sur les loyers bruts. Les installations, comme une chaudière, posent problème pour le bailleur qui ne dispose pas des nécessaires pour les remplacer en cas de panne et faire face à ses obligations. Ces logements posent aussi problème aux locataires qui n'ont pas assez beaucoup de ressources pour payer leur loyer.

In het verleden, wanneer de achterstal zeer hoog was, bepaalde de wetgeving dat het fonds niet ingreep, aangezien de achterstal tussen 2 en 6 maanden moest liggen. Maar het Vlaamse Gewest heeft deze modaliteit afgeschaft: het minimum om meer preventief te werken en het maximum omdat er in sommige gevallen nog oplossingen kunnen worden gevonden. Maar in Vlaanderen staat het OCMW vrij om geen beroep te doen op het fonds wanneer het een realistische schuldaflossing onmogelijk acht.

Kortom, de meningen van de actoren op het terrein zijn vrij positief over dit mechanisme, dat werkt en standhoudt voor de gevallen waarin nog een oplossing kan worden gevonden. In het geval van structurele problemen is echter extra werk of een ander mechanisme nodig.

Mevrouw Martine Mosselmans geeft aan niet over cijfers te beschikken. De statistieken van de FOD Justitie moeten gerelativeerd worden in die zin dat ze een niet-definitief vonnis, waarbij geen uitspraak wordt voorbehouden, niet beschouwen als een afgehandelde zaak. Wanneer de rechter een afbetalingsplan toestaat en zijn beslissing over het verzoek tot ontbinding van het huurcontract en de uithuiszetting aanhoudt, houden deze statistieken daar geen rekening mee. Bovendien is een vrederechtspraak niet representatief. Huurgeschillen zijn anders in Laken dan in Woluwe of Ukkel. Daarom lijkt het zinloos om cijfers per vrederechter bij te houden.

De rechter stelt vast dat er in Brussel 6.000 uithuiszettingsvonissen zijn, dat wil zeggen de helft van de vonnissen in Vlaanderen, waar 200 zaken zijn opgelost dankzij de tussenkomst van het fonds. Wat wordt voorgesteld kan resultaat opleveren en alle beetjes helpen. Wat het percentage wanbetalingen betreft, denkt zij dat dit minder dan 50% is bij huurzaken, maar hoger bij geschillen over energierekeningen.

Zij schat dat 30-40% van de uithuiszettingsvonissen geen verband houdt met een huurachterstal. Minstens drie vonnissen per week houden verband met de non-conformiteit van het verhuurde pand.

In haar kanton zijn er enkele grote verhuurders, maar vooral kleine verhuurders met eengezinswoningen waarvan de verhuurders de bovenverdieping tot een huurappartement hebben gemaakt. Dit zijn de meest problematische woningen. De meeste van deze verhuurders hebben deze huizen begin jaren 2000 gekocht met bankleningen, ondersteund door financiële plannen gebaseerd op bruto huurprijzen. De voorzieningen, zoals een verwarmingsketel, zijn problematisch voor de verhuurder, die niet over de middelen beschikt om deze in geval van storing te vervangen en aan zijn verplichtingen te voldoen. Het is ook een probleem voor de huurders, die niet over voldoende middelen beschikken om hun huur te betalen.

Au sujet de ce qui se passe en cas d'expulsion et lors de l'accompagnement, la juge de paix recommande d'auditionner une personne travaillant pour le service logement d'un CPAS. Tout jugement ne débouche pas sur une expulsion. Des personnes partent volontairement. Des locataires reviennent année après année parce que le jugement d'expulsion n'est pas exécuté.

Par rapport à la médiation, l'intervenante rappelle qu'il s'agit pour une personne neutre d'entendre les deux parties, de les aider à trouver une solution sans l'imposer. Par exemple, deux personnes se disputent la dernière orange qu'elles finissent par couper en deux. Or, l'une voulait l'écorce pour faire un cake et l'autre le jus. Le dialogue aurait permis de trouver une meilleure solution pour toutes les deux. Dès lors, confier au CPAS le rôle de médiateur est impossible. En effet, le CPAS doit prendre parti pour son client expulsé.

Durant la phase amiable, le CPAS peut, avec l'aide du fonds de lutte contre les expulsions, proposer une convention tripartite. Un propriétaire raisonnable fera ses comptes et acceptera cette convention si les défauts de paiement n'ont duré trop longtemps. À défaut, la juge préfère que les parties comparaissent devant elle et elle impose la convention, ce qui garantit au propriétaire qu'en cas de non-respect de la convention, le locataire sera expulsé.

Lorsque la juge accorde un plan d'apurement, si le bailleur n'est pas assisté d'un avocat, elle ne sanctionne pas déjà d'une expulsion, parce qu'en principe un avocat contrôle le délai des arriérés, ce qui permet de conserver un équilibre dans la demande d'expulsion.

Par rapport au délai, la juge ne salue pas la prolongation du délai de comparution à 40 jours. Elle pense au contraire que le locataire qui a un arriéré devrait être convoquée le plus tôt possible chez le juge de paix pour examiner les solutions possibles. Pour les personnes qui ne se présentent pas, ce sont 40 jours perdus, un mois de loyer s'ajoute sans possibilité de solution. Même chose lorsque le locataire ne se montre pas constructif. Il serait préférable de prévoir un délai de convocation dans les 15 jours. Si la personne compare et demande un plan d'apurement, laisser du temps au juge et éventuellement demander aux CPAS d'intervenir. Prolonger d'office le délai à 40 jours ne contribue qu'à aggraver l'hémorragie.

En ce qui concerne le choix entre la requête ou la citation, il existe trois phases : une amiable, une judiciaire de l'introduction de la demande au prononcé du jugement et puis l'exécution de celui-ci. Pour les litiges concernant des loyers et des factures d'énergie, l'affaire peut être

Met betrekking tot wat er gebeurt in geval van uithuiszetting en begeleiding, beveelt de vrederechter aan dat een persoon van de dienst huisvesting van een OCMW wordt gehoord. Niet elk vonnis leidt tot een uithuiszetting. Er zijn mensen die vrijwillig vertrekken. Huurders komen jaar na jaar terug omdat het uithuiszettingsvonnis niet wordt uitgevoerd.

Met betrekking tot bemiddeling herinnert de spreekster eraan dat het erom gaat dat een neutrale persoon naar de twee partijen luistert en hen helpt een oplossing te vinden zonder ze op te dringen. Een voorbeeld: twee mensen ruzien over de laatste sinaasappel, en uiteindelijk snijden ze die doormidden. De ene wilde de schil voor een taart en de andere het sap. Door in dialoog te treden hadden ze een betere oplossing voor beiden kunnen vinden. Daarom is het dus uitgesloten dat het OCMW de rol van bemiddelaar toebedeeld krijgt. Het OCMW moet immers de kant van de uitgezette klant kiezen.

Tijdens de fase van minnelijke schikking kan het OCMW met behulp van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen een driepartijsovereenkomst voorstellen. Een welwillende verhuurder zal zijn huiswerk doen en dit akkoord aanvaarden op voorwaarde dat de betalingsachterstanden niet te hoog oplopen. Bij ontstentenis geeft de rechter er de voorkeur aan dat de partijen voor haar verschijnen en legt zij de overeenkomst op, wat de verhuurder de garantie biedt dat als de overeenkomst niet wordt nageleefd, de huurder uit het huis wordt gezet.

Wanneer de rechter een afbetalingsplan toekent zal zij, indien de verhuurder niet wordt bijgestaan door een advocaat, niet al een uithuiszetting sanctioneren, omdat een advocaat in beginsel de termijn van de achterstallige betalingen controleert, waardoor naar een evenwicht gestreefd kan worden in het verzoek tot uithuiszetting.

Wat de termijn betreft, is de rechter niet ingenomen met de verlenging van de verschijningstermijn tot 40 dagen. Integendeel, zij vindt dat de huurder met een betalingsachterstand zo snel mogelijk voor de vrederechter moet worden gedagvaard om alle mogelijke oplossingen te onderzoeken. Wie niet verschijnt, verliest 40 dagen en krijgt er een maand huur bij en geen oplossing. Hetzelfde geldt indien de huurder niet meewerkt. Het zou beter zijn als er een termijn van 15 dagen zou zijn voor een dagvaarding. Als de persoon verschijnt en een afbetalingsplan vraagt, dient men de rechter de tijd te geven en eventueel het OCMW vragen om tussen te komen. De termijn sowieso verlengen tot 40 dagen zal de bloeding niet stelpen.

Met betrekking tot de keuze tussen het verzoekschrift of de dagvaarding, zijn er drie fasen: een minnelijke, een gerechtelijke vanaf de indiening van het verzoek om uitspraak en vervolgens de uitvoering van het vonnis. Voor geschillen over huur- en energierekeningen kan de zaak

introduite par requête. Une citation, qui coûte entre 150 et 250 euros, n'offre réellement des garanties que si des personnes se trouvent dans l'occupation lors du passage de l'huissier. En d'autres mots, la citation revient souvent à la même chose que le pli judiciaire. Par ailleurs, le métier d'huissier a évolué pour se plier aux règles de l'entreprise comme l'efficience.

La plus-value des 250 euros par rapport aux deux fois 24 euros pour une requête n'est pas évidente. En général, lorsqu'un bailleur introduit l'affaire par citation plutôt que par requête, hormis les hypothèses réservées par le législateur, le juge laisse ces frais à sa charge. La juge est partisane d'une introduction par requête comme dans les contentieux en matière de consommation.

La question relative aux moyens disponibles est perverse parce qu'elle interroge le vivre-ensemble auquel nous aspirons. Ce vivre-ensemble est fait de beaucoup de lois protectrices. Si on ne veille pas à un pouvoir judiciaire indépendant, alors elles ne servent à rien. La charge de travail et le manque de moyens des juges ne doivent pas conduire à réduire la protection des justiciables. Par exemple, dans le cadre des actions relatives aux factures d'énergie, les fournisseurs se plaignent que la procédure devant le juge de paix dure trop longtemps alors que les vannes restent ouvertes. La critique est juste mais la réponse qui consisterait à couper l'alimentation énergétique d'une famille sans qu'un juge l'ordonne ne respecte pas l'État de droit.

La juge de paix examine les demandes relatives aux indexations mais pas quant au caractère abusif du loyer. En général, tant le bailleur que le locataire comparaissent en personne, très rarement avec un avocat. La juge de paix doit instruire beaucoup d'affaires elle-même. Elle ne pense pas pour autant que tout le monde devrait être assisté d'un avocat. L'intervenante n'a pas de solution pour réduire les 50 % de défaut à l'audience.

Mme Zoé Genot s'interroge quant au risque de jurisprudences variables d'une justice de paix à l'autre et se demande si le rôle du législateur n'est pas d'uniformiser les pratiques afin que tous les locataires en difficulté aient la possibilité d'être reçus par une personne en quête d'une solution avec eux. Comment soutenir cette bonne pratique à partir de la Région ?

Mme Martine Mosselmans répond que lorsque qu'on dit que la jurisprudence diffère, on compare souvent des pommes et des poires. Les différences ne sont pas si importantes. Par contre, la collaboration efficace et effective avec les CPAS dépend de leurs moyens. Par exemple, Anderlecht collabore avec l'hôpital dans le cadre d'une

per verzoekschrift worden aangebracht. Een dagvaarding, die tussen de 150 en 250 euro kost, biedt alleen echt garanties als er mensen in de woning aanwezig zijn wanneer de deurwaarder langskomt. Met andere woorden, de dagvaarding komt vaak op hetzelfde neer als het verzoekschrift. Bovendien is het beroep van deurwaarder geëvolueerd om te voldoen aan ondernemingsregels zoals efficiëntie.

De meerwaarde van 250 euro ten opzichte van twee keer 24 euro voor een verzoekschrift ligt niet voor de hand. Wanneer een verhuurder de zaak per dagvaarding in plaats van per verzoekschrift aanhangig maakt, laat de rechter deze kosten over het algemeen voor rekening van de verhuurder, behalve in door de wetgever voorbehouden gevallen. De rechter is voorstander van het aanhangig maken van de zaak per verzoekschrift zoals bij consumentengeschillen.

De vraag naar de beschikbare middelen is pervers, omdat zij de vraag van het samenleven, waarnaar wij streven, aan de orde stelt. Dit samenleven bestaat uit vele beschermende wetten. Indien wij niet zorgen voor een onafhankelijke rechterlijke macht, zijn zij nutteloos. De werkdruk en het gebrek aan middelen van de rechters mogen er niet toe leiden dat de bescherming van de rechtzoekenden afneemt. In het kader van rechtszaken over energierekeningen bijvoorbeeld klagen leveranciers bijvoorbeeld dat de procedure voor de vrederechter te lang duurt, terwijl de kranen open blijven. Deze kritiek is terecht, maar met een reactie hierop als het afsluiten van de energietoevoer van een gezin zonder bevel van de rechter, wordt de rechtsstaat niet gerespecteerd.

De vrederechter onderzoekt vorderingen betreffende de indexering, maar niet betreffende de onredelijkheid van de huurprijs. In het algemeen verschijnen zowel de verhuurder als de huurder persoonlijk, zeer zelden met een advocaat. De vrederechter moet veel zaken zelf behandelen. Zij vindt echter niet dat iedereen met een advocaat zou moeten komen. De spreekster kan geen oplossing bedenken om de 50% gevallen van mensen die niet op de zitting verschijnen, te verlagen.

Mevrouw Zoé Genot stelt zich vragen over het risico van verschillende rechtspraak per vrederechter en of het niet de taak van de wetgever is om de praktijken te standaardiseren zodat alle huurders in moeilijkheden de mogelijkheid hebben om ontvangen te worden door een persoon die samen met hen een oplossing nastreeft. Hoe kan deze goede praktijk vanuit het gewest worden ondersteund?

Mevrouw Martine Mosselmans antwoordt dat wanneer wordt gezegd dat de rechtspraak verschilt, men vaak appels met peren vergelijkt. De verschillen zijn niet zo zwaarwegend. De efficiënte en effectieve samenwerking met de OCMW's hangt echter af van hun middelen. Anderlecht werkt bijvoorbeeld samen met het ziekenhuis

procédure de conciliation. Il faudrait renforcer les CPAS et réserver le délai de quarante jours à certaines hypothèses.

M. Mathias Vanden Borre constate que la politique empirique flamande fonctionne. La Région flamande adopte des mesures qui sont immédiatement évaluées et adaptées en conséquence. Bruxelles devrait s'en inspirer. En Flandre, le mécanisme, récent, a connu des maladies de jeunesse, mais il produira davantage de résultats avec le temps. En ce qui concerne le moratoire, la majorité ne semble pas unanime. Des voix critiques se font entendre. Effectivement, ce système n'est pas bon et accroît les problèmes.

Auditions du 12 janvier 2023

M. Quentin Debray, Président de la Chambre nationale des huissiers, explique que les huissiers de justice ont été entendus par le cabinet de la secrétaire d'État au mois de juin 2022 dans le cadre du projet d'ordonnance relative aux expulsions.

Les chiffres concernant les expulsions sont approximatifs parce qu'il n'existe en ce moment aucune base de données fiable répertoriant le nombre d'expulsions effectivement réalisées. Vu les demandes récurrentes à cet égard, la loi a été modifiée pour que les significations de jugements avec commandement de déguerpir et les expulsions soient transmises au fichier central des avis de saisie. Des données devraient être disponibles à partir de 2023.

Actuellement, pour les 1,5 million d'habitants, on estime qu'il y a 5.000 demandes d'expulsions dont un quart, environ 1.200, sont fixées. Parmi celles-ci, l'écoulement du temps entre le moment de la fixation de la date d'expulsion et l'expulsion elle-même fait que la moitié ne sont pas effectivement réalisées. Par conséquent, on peut estimer le nombres d'expulsions annuelles à 600. Pour les trois premiers trimestres de 2022, on dénombre 453 expulsions, ce qui tend à confirmer le chiffre annuel.

Sur ces 600 expulsions annuelles, la pratique révèle que la moitié sont pro forma, c'est-à-dire que les locataires ne sont plus dans les lieux. Parmi les 300 autres cas, dans la moitié, il ne reste que du mobilier. Par conséquent, 150 cas d'expulsions sont véritablement problématiques, les personnes se trouvant encore dans les lieux (sur les 5.000 demandes introduites).

Dans la grande majorité des 300 cas d'expulsions, le CPAS joue un rôle prépondérant en accompagnant les personnes qui se retrouvent sans toit. Actuellement, les services de police et les huissiers préviennent les CPAS, alors qu'ils n'en ont pas l'obligation. La commune de Saint-Gilles envoie systématiquement le service social du CPAS lors d'une expulsion.

in het kader van een bemiddelingsprocedure. De OCMW's moeten worden versterkt en de termijn van veertig dagen moet worden voorbehouden voor bepaalde gevallen.

De heer Mathias Vanden Borre merkt op dat het Vlaamse evidence-based beleid werkt. Het Vlaamse Gewest neemt maatregelen die onmiddellijk geëvalueerd en aangepast worden. Brussel zou dit voorbeeld moeten volgen. In Vlaanderen is het mechanisme recent en heeft het wat kinderziektes gekend, maar na verloop van tijd zal het meer resultaat opleveren. Wat het moratorium betreft, lijkt de meerderheid niet unaniem. De kritiek zwelt aan maar het systeem deugt inderdaad niet en vergroot de problemen.

Hoorzittingen van 12 januari 2023

De heer Quentin Debray, voorzitter van de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders, legt uit dat de gerechtsdeurwaarders in juni 2022 door het kabinet van de staatssecretaris werden gehoord in het kader van het ontwerp van ordonnantie betreffende uithuiszettingen.

De cijfers inzake uithuiszettingen zijn benaderend omdat er momenteel geen betrouwbare databank bestaat met het aantal werkelijk uitgevoerde uithuiszettingen. Gelet op de herhaalde vragen daarover is de wet zodanig gewijzigd dat de betekenis van vonnissen met bevel tot ontruiming en de uitzettingen worden doorgegeven aan het Centraal bestand van berichten van beslag. De gegevens zouden vanaf 2023 beschikbaar moeten zijn.

Momenteel zijn er voor de 1,5 miljoen inwoners naar schatting 5.000 aanvragen tot uithuiszetting, waarvan een kwart, ongeveer 1.200, wordt vastgelegd. Door het tijdsverloop tussen het vastleggen van de uitzettingsdatum en de uitzetting zelf wordt de helft daarvan niet daadwerkelijk uitgevoerd. Het aantal jaarlijkse uithuiszettingen kan daarom worden geraamd op 600. Voor de eerste drie kwartalen van 2022 waren er 453 uitzettingen, wat het jaarcijfer lijkt te bevestigen.

Van deze 600 jaarlijkse uithuiszettingen leert de praktijk dat de helft pro forma is, dat wil zeggen dat de huurders zich niet meer in het pand bevinden. Van de overige 300 gevallen blijft in de helft daarvan alleen het meubilair over. Er zijn dus 150 gevallen van uitzettingen die echt problematisch zijn, omdat de mensen zich nog in het pand bevinden (van de 5000 ingediende aanvragen).

In de overgrote meerderheid van de 300 uitzettingszaak speelt het OCMW een belangrijke rol in de begeleiding van de mensen die dakloos worden. Momenteel verwittigen de politie en de deurwaarders het OCMW, hoewel ze daartoe niet verplicht zijn. De gemeente Sint-Gillis stuurt systematisch de sociale dienst van het OCMW in geval van uitzetting.

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, l'huissier de justice est amené à jouer un triple rôle. D'abord, d'une part, en tant qu'officier ministériel, nommé par le Roi, il représente la force publique et, d'autre part, en tant que garant de l'état de droit asservementé, il veille à la bonne exécution d'une décision de justice dans l'intérêt des deux parties. Il doit refuser son ministère si la mission est illégale.

Ensuite, à l'égard du débiteur, il intervient comme juriste de proximité. Il est à ce jour le seul professionnel du droit à rencontrer le justiciable avec pour mission légale de lui expliquer la situation, notamment en l'orientant vers des services d'aide sociale si nécessaire, et en l'informant de ses droits et obligations.

Enfin, en tant que conciliateur impartial et indépendant, son rôle est de trouver une solution au litige le plus tôt possible afin d'éviter toute procédure ultérieure inutile. Pour rappel, l'huissier de justice n'est pas le mandataire du créancier mais agit dans l'intérêt général, comme un « amortisseur social » institué par le législateur au service de la société.

En ce qui concerne l'avant-projet d'ordonnance relative aux expulsions, l'orateur souscrit à l'objectif visé par les auteurs de ce texte, réduire le nombre d'expulsions. En tant que représentant de l'Etat et auxiliaire de justice, il attire l'attention sur les implications de certaines dispositions défavorables au locataire.

Le texte incite au recours à la requête plutôt qu'à la citation comme mode introductif d'instance en mettant à charge du demandeur les frais de citation, quelle que soit l'issue de l'action. Les principes du Code judiciaire s'en trouvent modifiés et, surtout, le rôle joué par l'huissier de justice dans le cadre de l'expulsion est remis en cause. Un des arguments consiste à dire que la citation coûterait trop cher et, de manière générale, que les tarifs seraient trop élevés. Or, le tarif est fixé par la loi qui grève les actes d'importantes charges fiscales (entre 50 % et 70 %). Par conséquent, supprimer la citation revient à supprimer des rentrées financières pour l'Etat. Cela semble paradoxal d'avoir un législateur qui taxe fortement les actes des huissiers de justice et un autre qui se plaint de leur caractère onéreux.

Depuis 2012, les actes sont soumis à la TVA et le droit fixe d'enregistrement a été porté en 2013 de 25 euros à 50 euros. Puisqu'une procédure d'expulsion comporte en général trois actes, cela coûte 150 euros uniquement au titre des droits d'enregistrement. Les huissiers sont en contact avec le SPF Finances pour faire supprimer cette charge fiscale injuste qui plonge les personnes dans des difficultés supplémentaires.

In het kader van een uitzettingsprocedure speelt de gerechtsdeurwaarder een drievoudige rol. Enerzijds ver tegenwoordigt hij als ministerieel ambtenaar, benoemd door de Koning, de openbare macht en anderzijds zorgt hij als beëdigd garant van de rechtsstaat voor de correcte uitvoering van een gerechtelijke beslissing in het belang van beide partijen. Hij moet zijn opdracht weigeren als die onwettig is.

Ten tweede treedt hij ten aanzien van de schuldenaar op als plaatselijk raadsman. Hij is vandaag de enige jurist die de schuldenaar ontmoet met de wettelijke opdracht hem de situatie uit te leggen, met name door hem zo nodig naar de sociale bijstand te verwijzen en hem over zijn rechten en plichten te informeren.

Als onpartijdige en onafhankelijke bemiddelaar heeft hij ten slotte als rol zo snel mogelijk een oplossing voor het geschil te vinden om onnodige latere procedures te vermijden. Ter herinnering, de gerechtsdeurwaarder is niet de gemachtigde van de schuldeiser maar handelt in het algemeen belang, als een "sociale schokdemper" ingesteld door de wetgever ten dienste van de samenleving.

Inzake het voorontwerp van ordonnantie inzake uithuiszettingen is hij het eens met de doelstelling van de indieners van deze tekst om het aantal uithuiszettingen te verminderen. Als vertegenwoordiger van de staat en medewerker van Justitie wijst hij op de gevolgen van sommige bepalingen die ongunstig zijn voor de huurder.

De tekst moedigt het gebruik van het verzoekschrift in plaats van de dagvaarding aan als middel om een procedure in te leiden door de eiser te belasten met de kosten van de dagvaarding, ongeacht het resultaat van de vordering. Dit leidt tot een wijziging van de beginselen van het Gerechtelijk Wetboek en stelt vooral de rol van de gerechtsdeurwaarder in het kader van de uithuiszetting ter discussie. Een van de argumenten bestaat erin dat de dagvaarding te duur zou zijn en, in het algemeen, dat de tarieven te hoog zouden zijn. Het tarief wordt echter vastgesteld door de wet, die aanzienlijke belasting op de akten heft (tussen 50 en 70%). Geen dagvaarding betekent dus geen financiële inkomsten voor de staat. Het lijkt paradoxaal een wetgever te hebben die de akten van de gerechtsdeurwaarders sterk belast en een andere die klaagt over het dure karakter ervan.

Sinds 2012 zijn de akten onderworpen aan btw en het vaste registratierecht werd in 2013 verhoogd van 25 euro naar 50 euro. Aangezien een uithuiszettingsprocedure meestal drie akten omvat, kost dit alleen al aan registratierechten 150 euro. De gerechtsdeurwaarders staan in contact met de FOD Financiën om deze onrechtvaardige fiscale heffing, die mensen in extra moeilijkheden brengt, te laten schrappen.

La citation offre une sécurité juridique. En privilégiant la requête, le locataire lui-même s'en trouve pénalisé. L'envoi d'une requête ne garantit aucunement d'atteindre le destinataire dans les temps. Si le facteur rencontre le locataire, il lui remet le pli en main propre sans explication complémentaire (langue, termes juridiques, illettrisme). Celui-ci n'en obtiendra pas davantage au greffe de la justice de paix, tout au plus auprès du CPAS, à supposer qu'il ait connaissance de ces services. Quoi qu'il en soit, l'affaire est déjà inscrite au rôle puisque le greffe a été saisi de l'affaire.

En revanche, si le facteur ne rencontre personne, il laisse un avis de passage. Le locataire devra se rendre au bureau de poste pour récupérer la convocation dans un délai de 8 jours (et non de 15 jours pour les recommandés classiques). De nombreuses requêtes sont envoyées par les services postaux et parviennent trop tard, voire jamais, au locataire. Or, depuis la réforme du Code judiciaire, les jugements d'expulsion sont exécutoires par provision. En cas d'appel, les locataires devront se rendre devant le tribunal de première instance, qui n'est plus le juge de proximité, et surtout s'exécuter avant ce jugement.

L'intervention du huissier de justice accroît la garantie d'atteindre le locataire. En effet, un officier public se rend avec un acte authentique à la bonne adresse. En présence du locataire, l'huissier lui explique la procédure, qu'il connaît parfaitement, et tente de trouver un accord ou incite les personnes à prendre contact avec leur propriétaire et les oriente vers les services de guidance budgétaire du CPAS. Il joue pleinement son rôle de conciliateur. À l'inverse d'une requête, l'affaire n'est pas encore fixée au rôle et il reste du temps pour négocier et éviter le passage devant les tribunaux.

Lors de l'audition de la juge de paix, il a été dit que la citation ne présente aucune plus-value si –l'huissier ne rencontre pas le locataire. L'orateur ne partage pas cet avis car, à l'inverse d'une requête, si l'huissier de justice ne rencontre personne lors de la signification, non seulement il laisse le pli, et non un avis, dans la boîte aux lettres mais il envoie encore un courrier complémentaire dans les vingt-quatre heures offrant la possibilité de retirer un copie de l'acte. Sur le pli se trouvent toutes les coordonnées de l'huissier, ce qui n'est pas le cas du greffe dans le cas d'une requête. Le locataire peut alors prendre contact avec l'étude pour obtenir toutes les informations de telle sorte qu'il ne fait aucun doute que les droits de la défense du locataire sont nettement mieux protégés avec une citation. Deux organes, l'Observatoire de la santé et du social et le Conseil d'État, ont souligné l'importance de l'intervention humaine de l'huissier.

De dagvaarding biedt rechtszekerheid. Door het verzoekschrift te begunstigen, wordt de huurder zelf gestraft. Het versturen van een verzoekschrift garandeert niet dat het de ontvanger tijdig bereikt. Als de postbode de huurder tegenkomt, overhandigt hij hem de brief zonder verdere uitleg (taal, juridische termen, analfabetisme). De huurder krijgt niet meer uitleg van de vrederechter, hoogstens van het OCMW, in de veronderstelling dat hij op de hoogte is van deze diensten. In ieder geval staat de zaak al op de rol, want de griffie heeft de zaak in behandeling genomen.

Als de postbode echter niemand tegenkomt, zal hij een bericht achterlaten. De huurder zal naar het postkantoor moeten gaan om de oproepingsbrief binnen 8 dagen af te halen (en niet 15 dagen voor de traditionele aangetekende post). Veel verzoekschriften worden door de post verstuurd en bereiken de huurder te laat, als ze al aankomen. Sinds de hervorming van het Gerechtelijk Wetboek zijn uitzettings-vonnissen echter uitvoerbaar bij voorraad. In geval van beroep moeten de huurders naar de rechtbank van eerste aanleg, die niet langer de meest nabije rechter is. De tenuitvoerlegging is echter onmiddellijk zonder dat het resultaat van dit hoger beroep moet worden afgewacht.

De tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder verhoogt de garantie dat de huurder wordt bereikt. Een gerechts-deurwaarder gaat immers met een authentieke akte naar het juiste adres. In aanwezigheid van de huurder legt de gerechtsdeurwaarder de procedure uit, die hij perfect kent, en probeert hij een akkoord te vinden of spoort hij mensen aan om contact op te nemen met hun verhuurder en verwijst hij hen door naar de budgettaire begeleidingsdiensten van het OCMW. Hij speelt ten volle de rol van bemiddelaar. Anders dan bij een verzoekschrift staat de zaak nog niet op de rol en is er nog tijd om te onderhandelen en een procedure voor de rechter te vermijden.

In de hoorzitting met de vrederechter werd gezegd dat de dagvaarding geen toegevoegde waarde heeft als de deurwaarder de huurder niet ontmoet. De spreker is het daarmee niet eens omdat, in tegenstelling tot een verzoekschrift, als de deurwaarder niemand ontmoet op het ogenblik van de betekening, hij niet alleen de brief, en dus niet een bericht, in de brievenbus achterlaat, maar ook binnen 24 uur een aanvullende brief stuurt waarin hij de mogelijkheid biedt een afschrift van het stuk op te halen. De brief bevat alle contactgegevens van de deurwaarder, wat bij een verzoekschrift niet het geval is bij de griffie. De huurder kan dan contact opnemen met het kantoor om alle informatie te verkrijgen, zodat er geen twijfel over bestaat dat de rechten van verdediging van de huurder veel beter beschermd zijn met een dagvaarding. Twee instanties, het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn en de Raad van State, hebben gewezen op het belang van de menselijke tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder.

L'accessibilité des boîtes aux lettres constitue un autre problème à Bruxelles. L'avant-projet octroie des facilités pour les facteurs durant certaines heures. Il serait bon de veiller à ce que l'huissier en bénéficie également.

À propos du moratoire hivernal, sur le plan humain, il s'agit d'une très belle initiative visant à éviter qu'une personne se retrouve sans chez-soi en hiver. Néanmoins, ce moratoire ne doit pas aggraver la problématique. Dans la majorité des cas, un locataire qui ne peut payer son loyer se trouve dans des problèmes structurels et non temporaires. Il faut éviter que cette mesure se retourne contre le locataire.

On compte en moyenne 6 mois entre le non-paiement d'un loyer et l'organisation d'une expulsion. Un moratoire hivernal reporterait de six mois l'organisation de celle-ci. Lors de la levée du moratoire, le 15 mars, les expulsions en attente se seront accumulées. Organiser une expulsion prend du temps et nécessite de réunir plusieurs intervenants (serrurier, police, ouvriers communaux). Par exemple, pour la ville de Bruxelles, il faut attendre un mois et demi avant de pouvoir fixer une date d'expulsion. Ce délai monte jusqu'à trois mois à Anderlecht. Les bailleurs en attente devront se montrer particulièrement patients avant de récupérer leur bien.

Pour le bailleur qui a obtenu un jugement d'expulsion juste avant le moratoire, cela peut représenter une perte finale importante que le fonds ne pourra pas couvrir. Outre les arriérés de loyer dus au moment du moratoire, les charges locatives non indemnisées par le fonds augmenteront les arriérés. Vu l'importance de la perte de revenu locatif, l'orateur craint que des propriétaires lésés envisagent des expulsions sauvages pour récupérer les lieux eux-mêmes. Ce phénomène existe aujourd'hui et le moratoire risque de l'intensifier. Une fois à la rue, le locataire démuni dépose une plainte qui n'est généralement pas prise en compte par la police.

Actuellement, le juge et l'huissier de justice veillent à ce que l'expulsion ait lieu dans un délai raisonnable et dans le respect des droits et obligations de chacun. L'huissier offre une solution humaine, tandis que le CPAS joue un rôle important qui devrait encore être accentué. Avec ce moratoire, le risque est grand qu'une justice privée prévale au détriment du locataire.

Concernant la proposition de résolution de la N-VA visant l'instauration d'un fonds de lutte contre les expulsions (A-394), l'orateur soutient toute initiative afin d'éviter les expulsions. À ce titre, l'intervention du CPAS doit être une évidence. Les trois demandes figurant dans la proposition semblent parfaitement louables. En outre, le

Een ander probleem in Brussel is de toegankelijkheid van de brievenbussen. Het voorontwerp biedt faciliteiten voor de postbodes tijdens bepaalde uren. Het zou een goed idee zijn ervoor te zorgen dat ook de deurwaarder daarvan gebruik kan maken.

Wat het wintermoratorium betreft, is het vanuit menselijk oogpunt een zeer goed initiatief om te voorkomen dat mensen in de winter dakloos worden. Dit moratorium mag het probleem echter niet verergeren. In de meeste gevallen heeft een huurder die zijn huur niet kan betalen structurele problemen, geen tijdelijke. Deze maatregel mag zich niet tegen de huurder keren.

Tussen het niet betalen van de huur en het organiseren van een uitzetting zit gemiddeld 6 maanden. Een wintermoratorium zou de organisatie van een uitzetting met zes maanden uitstellen. Wanneer het moratorium op 15 maart wordt opgeheven, zal de achterstand bij de uithuiszettingen zijn opgelopen. De organisatie van een uitzetting kost tijd en vereist het bijeenbrengen van verschillende personen (slotenmaker, politie, gemeentewerkers). Voor de stad Brussel bijvoorbeeld duurt het anderhalve maand voordat een uitzettingsdatum kan worden vastgesteld. In Anderlecht kan die termijn oplopen tot drie maanden. Wachtende verhuurders zullen dus bijzonder veel geduld moeten hebben om hun eigendom terug te krijgen.

Voor de verhuurder die net voor het moratorium een uitzettingsvonnis heeft verkregen, kan dit een aanzienlijk definitief verlies betekenen dat het fonds niet zal kunnen dekken. Naast de huurachterstand die op het moment van het moratorium verschuldigd is, zullen de niet door het fonds vergoede huurlasten de achterstallen verhogen. Gezien de omvang van het verlies aan huurinkomsten dreigt de spreker dat benadeelde verhuurders ongecontroleerde uitzettingen zullen overwegen om zelf de panden terug te vorderen. Dit verschijnsel bestaat nu al en het moratorium kan het nog versterken. Eenmaal op straat dient de behoeftige huurder een klacht in waarmee de politie doorgaans geen rekening houdt.

Momenteel zorgen de rechter en de gerechtsdeurwaarder ervoor dat de uitzetting gebeurt binnen een redelijke termijn en met respect voor de rechten en plichten van iedereen. De deurwaarder biedt een humane oplossing, terwijl het OCMW een belangrijke rol speelt die verder moet worden versterkt. Met dit moratorium is het risico groot dat eigenrichting de overhand krijgt ten nadele van de huurder.

Met betrekking tot het voorstel van resolutie van de N-VA betreffende het invoeren van een fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (A-394) steunt de spreker elk initiatief om uitzettingen te voorkomen. De tussenkomst van het OCMW zou in dit verband vanzelfsprekend moeten zijn. De drie verzoeken in het voorstel lijken hem

fonds sera destiné à couvrir les loyers ainsi que les charges. Les montants octroyés au locataire constituent des avances et non des paiements à sa place. Il est souhaitable que les huissiers soient parties prenantes, aux côtés des CPAS, dans la procédure en conciliation qui s'en suivrait.

Pour conclure, M. Debray invite à faire confiance aux services judiciaires et à la centaine d'huissiers de justice actifs à Bruxelles qui rencontrent quotidiennement des personnes endettées. Souvent, les arriérés de loyers ne sont qu'une dette parmi d'autres. Conscients des conditions de vie difficiles des Bruxellois, ils cherchent une solution humaine dans le respect des droits du créancier et du débiteur en tenant compte des circonstances.

Dans le cadre de la crise sanitaire, ils ont rencontré de nouvelles catégories de la population qui ne s'adressaient pas à eux auparavant. Ces personnes ne sont souvent pas informées des possibilités d'aides sociales ou n'y ont pas accès. Il faut intervenir en amont avant que la situation s'aggrave. D'une manière ou d'une autre, il faut accroître la collaboration entre les acteurs concernés et identifier les cas problématiques (personnes âgées, handicapées) dans lesquels le CPAS doit être systématiquement présent.

M. Mathias Vanden Borre souligne qu'il s'agit de l'objectif de sa proposition de résolution. Il se réjouit des chiffres avancés aujourd'hui, qui répondent déjà à une série de questions, et de la réalisation d'une étude encore plus précise. Il importe de réduire le nombre d'expulsions problématiques, estimées à 150 actuellement.

Concernant le débat entre la citation et la requête, l'orateur comprend à la fois la position défendue par l'huissier (la citation lui permet de jouer un rôle particulier dans le conflit) et celle exprimée par la juge de paix (la citation génère des coûts inutiles).

Quant à l'avis favorable exprimé par rapport à la proposition de résolution de la N-VA visant à instaurer un fonds de lutte contre les expulsions, d'autres huissiers partagent cette opinion que la réforme intervenue il y a deux ans en Flandre porte ses fruits. Le rôle du CPAS y est crucial. Sans un bon fonctionnement des CPAS, le problème des expulsions ne pourra pas être solutionné. À cet égard, il serait souhaitable d'auditionner un représentant des CPAS. Les dix-neuf CPAS ont chacun leur manière de travailler, leur liste de priorités et leurs moyens limités.

Par rapport au moratoire envisagé par le gouvernement, certes le but de ne pas laisser des personnes à la rue est

zeer lovenswaardig. Bovendien is het fonds bedoeld om zowel de huur als de lasten te dekken. De aan de huurder toegekende bedragen zijn voorschotten en geen betalingen in zijn plaats. Het is wenselijk dat de deurwaarders samen met de OCMW's worden betrokken bij de bemiddelingsprocedure die zou volgen.

Tot slot vraagt de heer Debray vertrouwen te hebben in de juridische diensten en de ongeveer honderd gerechts-deurwaarders die in Brussel actief zijn en dagelijks mensen met schulden ontmoeten. Vaak is de huurachterstand slechts één van de schulden. Zij zijn zich bewust van de moeilijke levensomstandigheden van de Brusselaars en zoeken naar een humane oplossing met respect voor de rechten van de schuldeiser en de schuldenaar, rekening houdend met de omstandigheden.

In de context van de gezondheidscrisis hebben zij te maken gekregen met nieuwe bevolkingsgroepen die hen voorheen niet benaderden. Deze mensen zijn vaak niet op de hoogte van de mogelijkheden van sociale bijstand of hebben er geen toegang toe. Er moet worden ingegrepen voordat de situatie verergerd. Op een of andere manier moet de samenwerking tussen de betrokken actoren worden versterkt en moeten problematische gevallen (ouderen, personen met een handicap) worden opgespoord, waarbij het OCMW systematisch aanwezig moet zijn.

De heer Mathias Vanden Borre onderstreept dat dit het doel is van zijn voorstel van resolutie. Het verheugt hem dat er vandaag cijfers zijn voorgelegd die al een aantal vragen beantwoorden en dat er een nog grondiger studie zal worden uitgevoerd. Het is belangrijk dat het aantal problematische uithuiszettingen, dat momenteel op 150 wordt geraamd, wordt teruggedrongen.

Aangaande de discussie over de dagvaarding en het verzoekschrift, heeft de spreker zowel begrip voor het door de deurwaarder verdedigde standpunt (de dagvaarding stelt hem in staat een bijzondere rol te spelen in het conflict) als voor dat van de vrederechter (de dagvaarding veroorzaakt onnodige kosten).

Wat betreft het positieve oordeel over het voorstel van resolutie van de N-VA betreffende het invoeren van een fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, delen andere gerechtsdeurwaarders de mening dat de hervorming die twee jaar geleden in Vlaanderen plaatsvond haar vruchten afwerpt. De rol van het OCMW is hierbij cruciaal. Zonder een goed functionerend OCMW kan het probleem van de uitzettingen niet worden opgelost. In dit verband zou het wenselijk zijn een vertegenwoordiger van de OCMW's te horen. De negentien OCMW's hebben elk hun eigen werkwijze, hun eigen prioriteitenlijst en hun eigen beperkte middelen.

Wat het door de regering beoogde moratorium betreft: hoewel het doel om mensen niet dakloos te maken

louable, cependant les conséquences négatives à moyen et long termes d'un moratoire l'emportent sur ses avantages. Comme M. Debray et d'autres acteurs le confirment, un moratoire est contre-productif et aggrave la situation de personnes qu'il devrait protéger. Les bailleurs voient les arriérés et les charges augmenter, au point de devenir impayables. L'orateur invite les commissaires à bien peser les conséquences d'un moratoire hivernal.

Enfin, dans son arrêt 97/2022 du 14 juillet 2022, la Cour constitutionnelle s'est montrée extrêmement critique à l'encontre du moratoire de la Région bruxelloise, en disant : « cette compétence ne va pas jusqu'à permettre d'entraver l'exécution en tant que telle de décisions judiciaires, ce qui serait contraire tout à la fois au principe fondamental de l'ordre juridique belge selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours et aux règles réparatrices de compétence » (B13).

Il en découle qu'une décision judiciaire doit primer et qu'un moratoire général constitue un instrument bancal qui ne fonctionne ni en droit, ni en fait.

Mme Nadia El Yousfi souligne que toutes parties sont perdantes lors d'une expulsion qui, d'ailleurs, coûte plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge des loyers. Dès lors, il est dans l'intérêt de tous d'éviter les expulsions, tout en respectant les droits fondamentaux de chacun (droit au logement et droit de propriété).

Devant ces constats, et en raison de la difficile conjoncture économique, il fallait agir afin d'étendre le droit au logement et d'éviter les expulsions. L'action 28 du PUL prévoit la modification des règles de procédure applicables aux demandes d'expulsion en vue de soulager la relation locative pour prévenir la résolution du contrat de bail et l'expulsion éventuelle. L'avant-projet d'ordonnance vise à améliorer l'information du locataire, ainsi que l'accompagnement et l'orientation proactive par le CPAS avant l'audience introductory devant le juge de paix. De plus, il prévoit une meilleure information des CPAS non seulement lors de l'introduction de la demande d'expulsion, mais également des jugements y faisant droit. De son côté, le bailleur récupérera plus facilement les loyers impayés et aura un deuxième interlocuteur en la personne du CPAS. Le texte prévoit également l'instauration d'un moratoire du 1^{er} novembre au 15 mars, tandis qu'une indemnisation des bailleurs privés est prévue via le fonds de solidarité. Enfin, un monitoring des expulsions, réalisé par Bruxelles Logement, sera publié annuellement sur son site et permettra d'orienter les politiques.

lovenswaardig is, wegen de negatieve gevolgen van een moratorium op middellange en lange termijn zwaarder dan de voordelen ervan. Zoals de heer Debray en anderen bevestigen, is een moratorium contraproductief en verslechtert het de situatie van mensen die het zou moeten beschermen. Verhuurders zien de achterstallige betalingen en lasten toenemen, tot ze onbetaalbaar worden. Hij dringt er bij de commissieleden op aan de gevolgen van een wintermoratorium zorgvuldig te overwegen.

Ten slotte heeft het Grondwettelijk Hof zich in zijn arrest 97/2022 van 14 juli 2022 uiterst kritisch uitgelaten over het moratorium van het Brussels Gewest: "die bevoegdheid gaat niet zover dat zij de uitvoering als zodanig van rechterlijke beslissingen in de weg zou kunnen staan, wat in strijd zou zijn zowel met het fundamenteel beginsel van de Belgische rechtsorde volgens hetwelk de rechterlijke beslissingen alleen door de aanwending van rechtsmiddelen kunnen worden gewijzigd, als met de bevoegdheids-verdelende regels" (B13)

Hieruit volgt dat een rechterlijke beslissing voorrang moet hebben en dat een algemeen moratorium een gebrekig instrument is dat rechtens noch feitelijk werkt.

Mevrouw Nadia El Yousfi benadrukt dat alle partijen nadeel ondervinden van een uitzetting, die de gemeenschap trouwens meer kost dan de betaling van een paar maanden huur. Het is dus in ieders belang om uitzettingen te voorkomen, met inachtneming van ieders grondrechten (recht op wonen en op eigendom).

Gezien deze feiten en de moeilijke economische situatie was het noodzakelijk op te treden om het recht op wonen uit te breiden en uitzettingen te voorkomen. Actie 28 van het NPH voorziet in de wijziging van de procedureregels die van toepassing zijn op verzoeken tot uitzetting, teneinde de huurrelatie te vergemakkelijken om de beëindiging van de huurovereenkomst en de eventuele uitzetting te voorkomen. Het voorontwerp van ordonnantie beoogt de verbetering van de informatie van de huurder en de proactieve begeleiding en advisering door het OCMW vóór de inleidende zitting voor de vrederechter. Bovendien voorziet het in een betere informatie van het OCMW, niet alleen op het ogenblik van het verzoek tot uitzetting, maar ook van de vonnissen waarbij deze wordt uitgesproken. De verhuurder van zijn kant zal gemakkelijker onbetaalde huurgelden kunnen innen en zal met het OCMW een tweede gesprekspartner hebben. De tekst voorziet ook in de invoering van een moratorium van 1 november tot 15 maart, terwijl de schadeloosstelling van de particuliere verhuurders wordt geregeld via het solidariteitsfonds. Ten slotte zal een monitoring van uithuiszettingen, uitgevoerd door Brussel Huisvesting, jaarlijks worden gepubliceerd op zijn website en het mogelijk maken het beleid te sturen.

L'avant-projet comprend d'autres avancées comme la consécration de l'exigence de proportionnalité de toute décision en matière de bail, notamment lorsque l'expulsion est demandée. Le délai de comparution devant le juge sera allongé de manière à permettre au CPAS de réaliser une enquête sociale effective avant l'audience d'introductive et d'offrir les aides pertinentes. Le délai dans lequel l'huissier est tenu d'informer l'occupant de la date d'expulsion est porté de 5 à 15 jours ouvrables.

L'oratrice interroge M. Debray pour connaître, d'après son expérience personnelle, la proportion de locataires qui font défaut dans ce type de contentieux et leurs motifs ; les conséquences pour les différentes parties de l'allongement du délai de comparution à 40 jours ; les implications de recourir à la citation plutôt qu'à la requête ; la prise de contact proactive par le CPAS dès l'audience d'introduction. En ce qui concerne l'accompagnement du locataire par le CPAS, permet-il de mieux prémunir celui-ci contre une expulsion ; la médiation est-elle davantage utilisée ?

Mme Françoise De Smedt entend replacer l'humain au centre de la procédure. Un moratoire hivernal constitue la réponse minimum pour des familles avec des enfants qui seraient expulsées de leur logement. Bruxelles connaît une situation compliquée avec des logements inabordables tant sur le marché public que privé. La population ne cesse de s'appauvrir. En quatre ans, on est passé d'un tiers à la moitié de la population bruxelloise qui risque de se retrouver en situation de pauvreté.

L'huissier constate que de nouvelles catégories de la population demandent des aides. Des mesures doivent être prises en amont pour éviter les expulsions. Il est temps que le projet d'ordonnance sur les expulsions arrive au Parlement car la trêve liée à la pandémie est terminée.

L'oratrice demande à l'invité quelles sont ses recommandations pour intervenir en amont et empêcher que les familles soient expulsées et quelle est sa pratique face à des personnes qui ont du mal à lire un courrier, ne comprennent pas la langue utilisée, ne connaissent pas le droit. Que faire lorsque des manquements sont imputables au bailleur ? Par rapport au fonds de compensation, il est important de distinguer entre le bailleur correct et celui qui ne l'est pas. Or, il semble qu'aucune distinction ne soit prévue.

Mme Zoé Genot déclare qu'Ecolo privilégié un modèle qui permet d'éviter au maximum les expulsions en prenant en compte les intérêts du propriétaire, en l'aider à recouvrer les impayés tout en conditionnant cette intervention au fait que le locataire puisse rester dans le logement.

Het voorontwerp bevat nog andere verbeteringen, zoals de verankering van de vereiste van evenredigheid van elke beslissing in huurzaken, met name wanneer om uitzetting wordt verzocht. De termijn om voor de rechter te verschijnen wordt verlengd zodat het OCMW vóór de inleidende zitting een doeltreffend sociaal onderzoek kan uitvoeren en de nodige bijstand kan verlenen. De termijn voor de deurwaarder om de bewoner op de hoogte te brengen van de datum van uithuiszetting wordt verlengd van 5 tot 15 werkdagen.

De spreker vraagt de heer Debray om op basis van zijn persoonlijke ervaring na te gaan welk percentage huurders bij dergelijke geschillen niet verschijnt en waarom; de gevolgen voor de verschillende partijen van de verlenging van de termijn om voor de rechter te verschijnen tot 40 dagen; de gevolgen van het gebruik van dagvaardingen in plaats van verzoekschriften; het proactief contact door het OCMW bij de inleidende zitting. Wat betreft de begeleiding van de huurder door het OCMW: kan de huurder hierdoor beter beschermd worden tegen uithuiszetting; wordt er meer gebruik gemaakt van bemiddeling?

Mevrouw Françoise De Smedt wil het menselijke element weer centraal stellen in de procedure. Een winter-moratorium is het minste wat men kan doen voor gezinnen met kinderen die uit hun huis worden gezet. De situatie in Brussel is ingewikkeld, met onbetaalbare woningen op zowel de openbare als de particuliere markt. De bevolking wordt steeds armer. In vier jaar tijd is het niet langer een derde maar de helft van de Brusselse bevolking die dreigt in armoede te vervallen.

De deurwaarder stelt vast dat nieuwe bevolkings-groepen om hulp vragen. Er moeten in een vroeg stadium maatregelen worden genomen om uitzettingen te voorkomen. Het is tijd dat het ontwerp van ordonnantie inzake uithuiszettingen het Parlement bereikt omdat de pauze als gevolg van de pandemie voorbij is.

De spreekster vraagt de gastspreker welke aanbevelingen hij heeft voor vroegtijdig ingrijpen om te voorkomen dat gezinnen uit hun huis worden gezet en wat zijn praktijk is in de omgang met mensen die moeite hebben met het lezen van een brief, de gebruikte taal niet begrijpen, de wet niet kennen. Wat kan worden gedaan wanneer de verhuurder verantwoordelijk is voor tekortkomingen? Met betrekking tot het compensatiefonds is het belangrijk onderscheid te maken tussen verhuurders die zich correct gedragen en anderen, wat echter niet lijkt te gebeuren.

Mevrouw Zoé Genot zegt dat Ecolo de voorkeur geeft aan een model waarbij uithuiszettingen zoveel mogelijk worden vermeden door rekening te houden met de belangen van de verhuurder, hem te helpen bij de invordering van onbetaalde rekeningen en deze bijstand te koppelen aan de voorwaarde dat de huurder in de woning kan blijven.

Les 300 expulsions pro forma à l'occasion desquelles le huissier se retrouve face à un logement vide mais qui ont quand même nécessité l'intervention d'un serrurier représentent un certain coût. Quel est-il ? Un contact préalable avec le bailleur pour savoir si les clés ont été restituées permettrait-il d'éviter cette dépense ?

Le rapport de l'Observatoire de la santé et du social explique qu'une aide aux personnes expulsées la veille d'un week-end est compliquée à mettre en place en raison de la fermeture de nombre de services. Un huissier dispose-t-il d'une marge de manœuvre dans le choix de la date d'expulsion ? Peut-on envisager un système d'information avec le CPAS qui permette une meilleure coordination de l'aide ?

À propos de la clarté des courriers, en l'absence de contact humain, quelle attention est portée à la simplification afin de prévoir une partie facilement compréhensible et une autre comportant les mentions légales obligatoires ? En ce qui concerne le coût des différents actes de procédure, comment bien expliquer la répartition ?

Mme Carla Dejonghe considère également que toute expulsion est une expulsion de trop. Le loyer n'est souvent qu'un problème parmi d'autres, au cœur d'un problème structurel. La population a généralement une image fausse du rôle d'un huissier alors qu'il défend l'intérêt général, joue un rôle de médiateur, essaie d'expliquer l'affaire et de veiller aux droits et obligations à l'occasion de contacts verbaux directs. Loin d'être coupé du monde, il cherche des solutions humaines. L'oratrice déplore les expulsions sauvages lors desquelles les bailleurs prennent eux-mêmes les choses en main et que la police refuse d'y donner suite.

Mme Joëlle Maison se réjouit de l'annonce de statistiques prochainement disponibles. Elle partage l'avis de l'invité quant aux avantages de la citation par rapport à la requête, tout en indiquant que la juge de paix auditionnée était plus réservée sur ce point. En revanche, la magistrate avait adopté une position extrêmement tranchée contre l'allongement des délais de procédure devant la justice de paix contenu dans l'avant-projet.

Par rapport aux 5.000 demandes d'expulsion introduites, quel est le nombre de jugements d'expulsion effectivement prononcés ? Il a été question de 1.200 expulsions fixées dont 600 effectives, parmi lesquelles 300 pro forma et, sur les 300 dernières, 150 véritablement problématiques.

L'avant-projet prévoit un budget de 280.000 euros pour le fonds d'indemnisation lors du moratoire pour deux mois de l'année 2023. Sur une année complète, cela représente

De 300 pro forma uithuiszettingen waarbij de deurwaarder een lege woning aantreft en toch de tussenkomst van een slotenmaker nodig is, veroorzaken kosten. Wat zijn die kosten? Kunnen ze worden vermeden door vooraf contact op te nemen met de verhuurder om na te gaan of de sleutels zijn teruggegeven?

In het verslag van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn wordt uitgelegd dat het moeilijk is mensen die aan de vooravond van een weekend worden uitgezet bij te staan omdat veel diensten gesloten zijn. Heeft een deurwaarder enige ruimte bij het kiezen van de datum van uithuiszetting? Is het mogelijk een informatiesysteem met het OCMW te overwegen dat een betere coördinatie van de bijstand mogelijk maakt?

Wat betreft de duidelijkheid van de brieven, hoeveel aandacht wordt, bij gebrek aan menselijk contact, besteed aan vereenvoudiging om te voorzien in een gemakkelijk te begrijpen deel en een ander deel met de verplichte juridische vermeldingen? Wat de kosten van de verschillende procedurehandelingen betreft, hoe kan de verdeling worden verklaard?

Mevrouw Carla Dejonghe vindt ook dat elke uithuiszetting er één te veel is. De huur is vaak slechts een van de vele problemen, binnen een groter structureel probleem. Het publiek heeft over het algemeen een verkeerd beeld van de rol van de gerechtsdeurwaarder, terwijl hij het algemeen belang verdedigt, als bemiddelaar optreedt, de zaak probeert uit te leggen en in direct mondeling contact rechten en plichten tracht te waarborgen. In plaats van zich van de wereld af te sluiten, zoekt hij naar menselijke oplossingen. Zij betreurt ongeoorloofde uithuiszettingen waarbij verhuurders het heft in eigen handen nemen en de politie weigert op te treden.

Mevrouw Joëlle Maison is verheugd over de aankondiging dat er binnenkort statistieken beschikbaar zullen zijn. Zij deelt de mening van de spreker over de voordelen van de dagvaarding ten opzichte van het verzoekschrift, maar geeft aan dat de gehoorde vrederechter op dit punt terughoudender is. Anderzijds heeft de magistraat een zeer duidelijk standpunt ingenomen tegen de in het voorontwerp opgenomen verlenging van de proceduretermijnen voor de vrederechter.

Wat is het aantal vorderingen tot uithuiszetting in vergelijking met de 5000 werkelijk uitgesproken uitzettingsvonissen? Er was sprake van 1.200 vastgestelde uithuiszettingen en 600 werkelijk uitgevoerde uitzettingen, waarvan 300 pro forma en 150 echt problematische bij die laatste 300.

Het voorontwerp voorziet in een bedrag van 280.000 euro voor het compensatiefonds tijdens het moratorium voor twee maanden van het jaar 2023. Dat

630.000 euros. Pour 300 expulsions, à raison d'un loyer moyen de 850 euros pendant les 6 mois que dure le moratoire, cela conduit à un montant de 1.530.000 euros. Ce montant sera-t-il suffisant ou l'existence du moratoire induira-t-elle un changement dans les mentalités ?

M. Quentin Debray n'a pas de vue sur le fonds flamand parce que s'il intervient, l'huissier n'a pas le dossier. Les huissiers flamands sont satisfaits puisque des expulsions sont évitées.

L'huissier a de nombreux contact avec les personnes pour les informer, donner une attestation de remise des clés qui donne date certaine à la fin du contrat de bail, alors que les locataires ne veulent pas prendre contact avec leur bailleur, craignant des disputes. En général, le huissier a de bon contacts avec les personnes parce qu'il est impartial.

Concernant l'intervention du fonds envisagé par l'avant-projet, il est à craindre que le fonds n'intervienne pas pour les charges locatives que le propriétaire doit quand même supporter. Cette charge récurrente fait qu'il n'a pas intérêt à maintenir les personnes dans les lieux. La N-VA propose une intervention non seulement pour le loyer en cours mais aussi pour les charges pour que l'impact pour le propriétaire soit le plus neutre possible. Dans ce cas, le propriétaire sera davantage enclin à attendre parce qu'il n'encourt pas de perte.

Ensuite, lorsqu'une expulsion est décidée fin août, le temps de la signifier et de laisser courir le délai de recours d'un mois, l'expulsion ne sera jamais exécutée avant l'entrée du moratoire. Dès lors, toute personne qui obtient un jugement au mois d'août se retrouvera avec un arriéré non seulement de la période du moratoire, celle-là indemnisée, mais aussi pour les mois précédents qui seront perdus. Au terme du moratoire, l'huissier devra fixer les expulsions prononcées avant le moratoire et celles liées à la période du moratoire, soit environ 80 expulsions à fixer à partir du mois de mars. Le bailleur chanceux aura son expulsion fixée en mars et le malchanceux en juillet. L'arriéré se répercute sur les mois suivants. Les 180 expulsions annuelles seront resserrées sur 7 mois au lieu de 12. Cela engendre des difficultés d'organisation pour tous les acteurs (huissier, services de police, dépôts communaux, CPAS), de telle sorte que l'impact réel du moratoire n'est pas de 5 mois mais bien davantage.

La jurisprudence de la Cour constitutionnelle a condamné la Région bruxelloise sur cette question de l'impact du moratoire pendant la période de la crise sanitaire.

komt op 630.000 over een heel jaar. Voor 300 uitzettingen, met een gemiddelde huur van 850 euro gedurende de 6 maanden van het moratorium, geeft dit een bedrag van 1.530.000 euro. Zal dit bedrag voldoende zijn of zal het bestaan van het moratorium een mentaliteitsverandering teweegbrengen?

De heer Quentin Debray heeft geen zicht op het Vlaams fonds, want als hij tussenbeide komt, heeft de deurwaarder het dossier niet. De Vlaamse deurwaarders zijn tevreden omdat uithuiszettingen vermeden worden.

De deurwaarder heeft veel contact met mensen om hen te informeren, om een bewijs van sleuteloverdracht te geven dat een bepaalde datum aangeeft bij het einde van de huurovereenkomst, terwijl de huurders geen contact willen opnemen met hun verhuurder, uit angst voor strubbelingen. In het algemeen heeft de deurwaarder goede contacten met mensen omdat hij onpartijdig is.

Wat de in het voorontwerp beoogde tussenkomst van het fonds betreft, wordt gevreesd dat het fonds niets zal doen aan de huurlasten die de verhuurder toch moet dragen. Deze terugkerende last betekent dat het niet in het belang van de eigenaar is om mensen in het pand te houden. De N-VA stelt een bijdrage voor niet alleen voor de lopende huur maar ook voor de lasten zodat de impact voor de verhuurder zo laag mogelijk is. In dat geval zal de verhuurder eerder geneigd zijn te wachten omdat hij geen verlies lijdt.

Ten tweede, wanneer eind augustus een uithuiszetting wordt uitgesproken, zal de uitzetting tegen de tijd dat deze wordt betekend en de beroepstermijn van een maand loopt, nooit worden uitgevoerd voordat het moratorium ingaat. Wie in augustus een vonnis krijgt, heeft dus niet alleen een betalingsachterstand voor de periode van het moratorium, waarvoor hij wordt gecompenseerd, maar ook voor de voorafgaande maanden, die verloren gaan. Aan het einde van het moratorium zal de deurwaarder de vóór het moratorium uitgesproken uitzettingen en die welke onder de het moratorium vallen moeten vastleggen. Het gaat dan om ongeveer 80 uitzettingen die vanaf maart moeten worden vastgesteld. Met enig geluk krijgt de verhuurder zijn uitzetting in maart bevestigd, anders wordt dat juli. De achterstand wordt doorgeschoven naar de volgende maanden. De 180 jaarlijkse uitzettingen worden in 7 in plaats van 12 maanden gepropt. Dit levert organisatorische problemen op voor alle actoren (deurwaarders, politiediensten, gemeentedepots, OCMW's), zodat de werkelijke impact van het moratorium niet 5 maanden maar veel meer is.

In de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof werd het Brussels Gewest veroordeeld met betrekking tot de impact van het moratorium tijdens de periode van de gezondheidscrisis.

En matière locative, le taux de défaut est conséquent, de l'ordre de 90 %. C'est très compliqué par la suite puisque ces jugements sont exécutoires par provision et les locataires doivent quitter les lieux. C'est pourquoi il importe de soigner l'acte introductif d'instance qui protège la partie faible. La citation protège le mieux le destinataire et réduit les cas de défaut. En cas de citation, bien souvent, on demande les raisons du non-paiement du loyer et on oriente vers des services de guidance budgétaire. On estime que 30 % des citations ne sont pas inscrites au rôle parce qu'il y a eu paiement entretemps, ou un plan d'apurement ou un accord. En cas de requête, toutes ces affaires auraient été inscrites au rôle, ce qui augmente les frais.

Le choix du mode introductif d'instance est laissé au choix du demandeur en matière locative. En grande majorité, la requête est choisie. Il appartient au juge de laisser les frais de citation à charge du requérant s'il a choisi la voie la plus chère. Il existe toutefois une série d'hypothèses dans lesquelles le Code judiciaire impose l'usage de la citation (résidence à l'étranger, inconnu du registre national). Adopter une législation qui met les frais de citation à charge du propriétaire, alors que la loi fédérale impose la citation, c'est paradoxal.

En ce qui concerne l'enquête sociale, les CPAS sont déjà débordés et en manque de personnel et de moyens. Pourtant, son intervention s'avère essentielle, par exemple lorsque l'expulsion concerne des personnes âgées ou handicapées. Pour l'instant, les CPAS ont une obligation de moyens. Il envoie de la documentation, parfois un assistant social.

Par rapport à l'augmentation des délais, plus les gens tardent, plus les procédures traînent et plus on s'englue dans l'impayé et une situation inextricable. L'orateur conseille d'entamer une procédure le plus rapidement possible sinon la personne devient tellement obérée que l'intervention du huissier ne pourra empêcher l'expulsion.

Au sujet de la médiation, elle était auparavant obligatoire devant le juge de paix. Mais cela a été abandonné en raison du faible résultat. Elle est néanmoins toujours utilisée dans le logement social où des communes organisent en interne des procédures rapides en cas d'impayés importants.

Le CPAS a un rôle à jouer dans la procédure d'expulsion, en particulier en amont. La commune de Saint-Gilles envoie systématiquement un assistant social, ce que les huissiers voient d'un bon œil. Le représentant du CPAS discute avec les personnes, sort du mobilier, aide à faire le tri, encadre au

In huurzaken is het percentage wanbetalingen hoog, ongeveer 90%. Het is achteraf erg ingewikkeld omdat deze vonnissen uitvoerbaar zijn bij voorraad en de huurders het pand moeten verlaten. Daarom is het belangrijk zorg te besteden aan de akte van rechtsingang en de zwakkere partij beschermt. De dagvaarding beschermt degene voor wie ze bestemd is het best en verminderd het aantal gevallen van verstek. Bij een dagvaarding wordt vaak gevraagd naar de redenen voor het niet betalen van de huur en wordt doorverwezen naar diensten voor budgetbegeleiding. Naar schatting wordt 30% van de dagvaardingen niet op de rol geplaatst omdat er inmiddels een betaling heeft plaatsgevonden, of een regeling of een overeenkomst. In het geval van een verzoekschrift zouden al deze zaken op de rol zijn geplaatst, hetgeen de kosten verhoogt.

De keuze van de wijze van procederen wordt in huurzaken aan de verzoeker overgelaten. In verreweg de meeste gevallen wordt gekozen voor het verzoekschrift. Het is aan de rechter om de kosten van de dagvaarding voor rekening van de verzoeker te laten indien deze de duurste methode heeft gekozen. Er zijn echter een aantal gevallen waarin het Gerechtelijk Wetboek het gebruik van de dagvaarding verplicht stelt (verblijf in het buitenland, onbekend in het rijksregister). Het is paradoxaal een wetgeving aan te nemen die de kosten van de dagvaarding bij de eigenaar legt, terwijl de federale wet de dagvaarding verplicht stelt.

Wat het sociaal onderzoek betreft, zijn de OCMW's reeds overbelast en beschikken zij over te weinig personeel en middelen. Hun tussenkomst is echter essentieel, bijvoorbeeld wanneer de uithuiszetting ouderen of personen met een handicap betreft. Voorlopig hebben de OCMW's een middelenverplichting. Ze sturen documentatie, soms een maatschappelijk werker.

Wat de verlenging van de termijnen betreft: hoe langer men wacht, hoe langer de procedures aanslepen en hoe meer men blijft zitten met onbetaalde rekeningen en een onoplosbare situatie. De spreker adviseert om zo snel mogelijk een procedure te starten, anders heeft de persoon zoveel problemen dat de tussenkomst van de deurwaarder de uitzetting niet meer kan voorkomen.

Wat de bemiddeling betreft, deze was vroeger verplicht voor de vrederechter. Maar ze werd afgeschaft vanwege de slechte resultaten. Toch wordt ze nog steeds gebruikt in de sociale huisvesting, waar gemeenten interne versnelde procedures organiseren in geval van grote onbetaalde rekeningen.

Het OCMW speelt een rol in de uitzettingsprocedure, vooral in de vroegere fase. De gemeente Sint-Gillis stuurt systematisch een maatschappelijk werker, wat door de gerechtsdeurwaarders wordt toegejuicht. De vertegenwoordiger van het OCMW praat met de mensen, haalt

niveau social puis veille à ce que les gens ne se retrouvent pas à la rue. Si la société les prend en charge avant qu'ils soient à la rue, il est plus facile de les réintégrer car ils n'ont pas vécu ce traumatisme. Il y a également les cas de départs « volontaires » de personnes qui se retrouvent à la rue et pour lesquelles on ne dispose d'aucune donnée. C'est une face cachée des expulsions.

Pour faciliter la compréhension des personnes, l'huissier s'adapte à elles dans sa communication, en expliquant ce qu'elles risquent en termes simples. Dans son étude, ses collaborateurs parlent différentes langues. Ce n'est nullement obligatoire mais constitue un argument de vente pour l'huissier qui exerce en tant qu'indépendant.

Par rapport aux logements insalubres, il y en a davantage dans le logement public que dans le logement privé. Le problème de ces logements est qu'en cas de plainte à la commune, l'arrêté d'insalubrité fera obligation aux preneurs de quitter les lieux. Cela se retourne donc contre le locataire.

En ce qui concerne les expulsions sauvages, réalité de terrain quotidienne, la Région pourrait avoir un impact en prenant en compte ce type d'infraction. Elles concernant souvent des personnes paupérisées ou illégales qui n'ont pas le pouvoir de faire respecter leurs droits, ce qui place le propriétaire en position de force.

La fin du contrat de bail doit être constatée de manière certaine. Pour cette raison, l'huissier invite le locataire à lui remettre les clés car il lui remet dans ce cas une attestation. Si le locataire a quitté les lieux et remis les clés au propriétaire, aucun acte ne fixe la date certaine. *Quid* du mobilier encore présent ? La plupart du temps, on ne peut pas anticiper une expulsion pro forma, d'autant plus qu'il s'agit souvent d'appartements pour lesquels il est impossible de voir de l'extérieur s'ils sont occupés ou non.

Une expulsion coûte environ 700 euros à charge du propriétaire. Ces frais d'exécution sont récupérables auprès du locataire s'il revient meilleure fortune.

Pour la fixation de la date d'expulsion, il faut compter entre 4 et 6 semaines. Dès qu'il signifie un commandement de déguerpir et sachant qu'un délai d'un mois court pour faire appel, l'huissier contacte la police et le dépôt communal pour fixer une date après ce délai. Dans sa pratique personnelle, l'orateur prévient immédiatement le locataire. Le texte envisage de porter le délai de 5 jours à 15 jours. M. Debray n'y voit pas d'objection mais note que les délais sont parfois plus courts (troubles de voisinage, violences intrafamiliales).

het meubilair weg, helpt keuzes te maken, biedt sociale ondersteuning en zorgt er vervolgens voor dat de mensen niet op straat belanden. Als de maatschappij voor hen zorgt voordat ze op straat belanden, is het gemakkelijker om hen opnieuw te integreren zonder dit trauma. Er zijn ook gevallen van “vrijwillig” vertrek van mensen die op straat belanden en waarover geen gegevens beschikbaar zijn. Dit is een verborgen aspect van uithuiszettingen.

Om alles begrijpelijk te maken voor de mensen, past de deurwaarder zijn communicatie aan hen aan en legt hij in eenvoudige bewoordingen uit wat zij riskeren. In zijn kantoor spreken zijn medewerkers verschillende talen. Dit is niet verplicht, maar het is een verkoopargument voor de deurwaarder die als zelfstandige werkt.

Wat ongezonde woningen betreft, zijn er meer bij de openbare woningen dan bij de particuliere woningen. Het probleem daarmee is dat in geval van een klacht bij de gemeente, het besluit inzake onbewoonbaarheid de huurders zal verplichten het pand te verlaten. Dit keert zich tegen de huurder.

Wat de ongeoorloofde uitzettingen betreft, een dagelijkse realiteit op het terrein, zou het gewest een impact kunnen hebben door rekening te houden met dit soort overtredingen. Vaak gaat het om personen die verarmd of in de illegaliteit leven en niet bij machte zijn om hun rechten af te dwingen, wat de verhuurder in een machtspositie plaatst.

Het einde van de huurovereenkomst moet met zekerheid worden vastgesteld. Daarom nodigt de deurwaarder de huurder uit om de sleutels te overhandigen, want in dat geval geeft hij hem een attest. Als de huurder het pand heeft verlaten en de sleutels aan de verhuurder heeft overhandigd, is er geen akte die de precieze datum vastlegt. Wat met het nog aanwezige meubilair? Meestal is het niet mogelijk om te weten of het om een pro forma uitzetting gaat, vooral omdat het vaak onmogelijk is om van buitenaf te zien of het appartement al dan niet bewoond is.

Een uithuiszetting kost ongeveer 700 euro, te betalen door de verhuurder. Deze uitvoeringskosten kunnen op de huurder worden verhaald in geval van terugkeer tot beter fortuin.

De datum van uithuiszetting kan binnen 4 tot 6 weken worden vastgesteld. Zodra hij een bevel tot ontruiming bekent, wetend dat er een termijn van een maand is om in beroep te gaan, neemt de deurwaarder contact op met de politie en het gemeentedeport om na deze termijn een datum vast te stellen. In zijn eigen praktijk brengt de spreker de huurder onmiddellijk op de hoogte. De tekst voorziet in een verlenging van de termijn van 5 dagen tot 15 dagen. De heer Debray heeft hiertegen geen bezwaar, maar merkt op dat de termijnen soms korter zijn (problemen met de buren, huiselijk geweld).

Quant à la question de l'information du CPAS, il faut la donner et favoriser les contacts entre les CPAS et les huissiers. Une attention est portée à la clarté des courriers des huissiers qui a été améliorée ces vingt dernières années. Des termes juridiques précis restent nécessaires (émoluments, déguerpis). Au sujet du coût, un travail est en cours avec le SPF Justice pour se diriger vers un forfait plus clair mais moins transparent.

Par rapport au moratoire, nous en avons connu deux lors de la crise sanitaire. Beaucoup de bailleurs privés ont contact les huissiers pour des situations problématiques qu'on peut regrouper en trois catégories : les propriétaires qui ont dû vendre leur immeuble ; les propriétaires qui ont trouvé d'autres moyens pour récupérer leur bien (la moitié des dossiers en cours auprès de l'huissier ont été demandés en retour par les propriétaires pendant cette période) ; les propriétaires patients qui ont joué le jeu. Ainsi, un jugement d'expulsion rendu en décembre 2019 a été exécuté en juin 2021 avec le locataire toujours dans les lieux et autant de loyers impayés.

Concernant l'allongement du délai de procédure, M. Debray ne pense pas que ce soit une bonne solution. Certes, cela laisse du temps au CPAS pour faire son travail, mais on accentue aussi la problématique de l'impayé.

Le fait que l'on passe de 5.000 demandes d'expulsion à 1.200 procédures résulte de solutions intervenues dans l'intervalle (discussion plan d'apurement) grâce au huissier, à l'avocat, aux CPAS, aux guidances budgétaires et au juge de paix.

À propos de l'impact budgétaire pour la Région, les demandes adressées au fonds d'indemnisation ne concerneront pas les 300 cas d'expulsions mais bien les 1.200 procédures voir les 5.000 demandes d'expulsion. Par conséquent, les montants prévus laissent l'orateur dubitatif.

Mme Zoé Genot demande dans quelle proportion les huissiers rencontrent la personne lorsqu'ils se rendent à son domicile. En ce qui concerne l'intervention d'un serrurier, est-elle aussi nécessaire quand le propriétaire a les clés ?

M. Quentin Debray répond qu'il a un travail administratif complémentaire quand il ne rencontre pas les personnes, ce qui arrive dans 60 % des cas. Toutefois, la moitié prend contact ultérieurement par téléphone.

La question du recours à un serrurier est délicate. Son intervention coûte 80 euros à ajouter aux 700 euros de frais pour l'expulsion proprement dite. Pour économiser 80 euros, on risque de dépenser 700 euros sans pourvoir rentrer dans les lieux, par exemple parce qu'en raison d'autres dettes, un autre huissier est déjà passé, a dû forcer

De informatie van het OCMW moet worden verstrekt en de contacten tussen de OCMW's en de gerechtsdeurwaarders moeten worden aangemoedigd. Er wordt aandacht besteed aan de duidelijkheid van de brieven van de deurwaarders, die de laatste twintig jaar is verbeterd. Precieze juridische termen blijven nodig (verloning, uitzetting). Wat de kosten betreft, wordt samen met de FOD Justitie gewerkt aan een duidelijker maar minder transparante vaste prijs.

Tijdens de gezondheidscrisis hadden we twee moratoria. Veel private verhuurders namen contact op met de deurwaarders voor problematische situaties die in drie categorieën kunnen worden ingedeeld: huiseigenaars die hun pand moesten verkopen; huiseigenaars die andere manieren vonden om hun eigendom terug te krijgen (de helft van de bij de deurwaarder lopende dossiers werd in deze periode door huiseigenaars teruggevraagd); geduldige huiseigenaars die het spel meespeelden. Zo werd een in december 2019 gewezen vonnis tot uithuiszetting in juni 2021 ten uitvoer gelegd met de huurder nog in het pand en onbetaalde huur voor die hele periode.

De verlenging van de proceduretermijn vindt de heer Debray geen goede oplossing. Het geeft het OCMW natuurlijk meer tijd om zijn werk te doen, maar het vergroot ook het probleem van de onbetaalde huur.

Het feit dat we van 5.000 uitzettingsaanvragen naar 1.200 procedures zijn gegaan, is het resultaat van oplossingen die intussen zijn gevonden (bespreking van een betalingsplan) dankzij de deurwaarder, de advocaat, de OCMW's, budgetbegeleiding en de vrederechter.

Wat de budgettaire impact voor het gewest betreft, zullen de aanvragen aan het compensatiefonds niet de 300 gevallen van uithuiszetting betreffen, maar de 1.200 procedures of zelfs de 5.000 aanvragen tot uithuiszetting. Daarom heeft de spreker nog twijfels over de voorziene bedragen.

Mevrouw Zoé Genot vraagt hoe vaak deurwaarders de betrokkenen ontmoeten wanneer zij naar zijn huis gaan. Is de inschakeling van een slotenmaker ook nodig wanneer de eigenaar de sleutels heeft?

De heer Quentin Debray antwoordt dat hij extra administratief werk heeft wanneer hij de mensen niet ontmoet, wat in 60% van de gevallen gebeurt. De helft neemt echter achteraf telefonisch contact op.

Het inschakelen van een slotenmaker is een delicate kwestie. Zijn tussenkomst kost 80 euro, bovenop de 700 euro voor de uithuiszetting zelf. Om 80 euro te besparen, loopt men het risico 700 euro uit te geven zonder in de woning te kunnen komen, bijvoorbeeld omdat een andere deurwaarder er al is geweest wegens andere

la serrure et la remplacer. Dans la moitié des cas, les clés remises ne fonctionnent pas et 700 euros sont déboursés en pure perte.

Auditions du 19 janvier 2023

Mme Eva Swyngedouw (VUB) explique que l'enquête, financée par Innoviris, avait pour but de déterminer, d'une part, combien d'expulsions ont eu lieu à Bruxelles en 2018 et, d'autre part, les conséquences de celles-ci sur les personnes. Plus d'informations sont disponibles sur le site www.bru-home.ulb.be.

Malgré l'importance du phénomène, il n'existe actuellement que très peu de données sur les expulsions. En 2012, la Belgique figurait au troisième des rangs des pays européens pratiquant le plus d'expulsions (derrière le Royaume-Uni et le Luxembourg). Parmi les trois Régions, Bruxelles est où l'on expulse le plus.

Le contexte bruxellois se caractérise par une crise du logement abordable qui se traduit notamment par des listes d'attente pléthoriques pour le logement social. D'après les données de 2018, un tiers de la population bruxelloise court le risque de tomber dans la pauvreté. La pandémie et la crise des prix de l'énergie augmentent les impayés et les expulsions. Les personnes expulsées perdent un toit, des souvenirs et ressentent de nombreux effets psychologiques (peur, dépression, insomnie, stress) et de santé, alors qu'elles n'ont pas les moyens de se soigner. Les plus chanceuses sont relogées par de la famille ou des amis. Après trois ans, un tiers n'a toujours pas retrouvé un chez-soi. Finalement, un quart des personnes expulsées restent dans la rue.

Sur le plan social, une expulsion coûte cher à la société en raison de l'organisation qui l'entoure. Mais un sans-abri coûte 40.000 euros par an à la collectivité. D'autres études montrent que chaque euro investi dans la prévention et l'accompagnement permettent d'épargner sept euros par la suite en matière d'accueil.

Mme Pernelle Godart (ULB) définit l'expulsion comme une procédure au cours de laquelle un locataire est mis hors de son logement suite à une décision prise à son encontre. Cette procédure est régie par la loi et exécutée par des acteurs institutionnels. Lorsque l'expulsion ne respecte pas le cadre légal, on la qualifie d'illégale et elle est passible de sanctions.

Trois types d'expulsions peuvent être distingués : les expulsions administratives lorsque, sur décision de la commune, un ménage est mis hors de son logement parce que celui-ci présente des risques pour sa santé ou

schulden, en het slot moet openbreken en vervangen. In de helft van de gevallen werken de overhandigde sleutels niet en wordt 700 euro voor niets uitgegeven.

Hoorzittingen van 19 januari 2023

Mevrouw Eva Swyngedouw (VUB) legt uit dat de enquête, die gefinancierd werd door Innoviris, tot doel had enerzijds vast te stellen hoeveel uithuiszettingen hebben plaatsgevonden in Brussel in 2018 en anderzijds welke gevolgen die hadden voor de betrokken personen. Meer informatie is beschikbaar op de website www.bru-home.ulb.be.

Hoewel het een belangrijk verschijnsel is, zijn er momenteel zeer weinig gegevens over uithuiszettingen. In 2012 stond België op de derde plaats in de rangschikking van Europese landen die de meeste uithuiszettingen doen (na het Verenigd Koninkrijk en Luxemburg). Van de drie gewesten wordt in Brussel het meest overgegaan tot uithuiszettingen.

De Brusselse context wordt gekenmerkt door een crisis van betaalbare huisvesting, die tot uiting komt in ellenlange wachtlijsten voor de sociale huisvesting. Volgens de gegevens van 2018 loopt een derde van de Brusselse bevolking het risico om in armoede te vervallen. Door de pandemie en de energiecrisis nemen de onbetaalde rekeningen en de uithuiszettingen toe. Mensen die uit hun huis worden gezet verliezen een dak boven hun hoofd, evenals herinneringen en ondervinden vele psychologische gevolgen (angst, depressie, slapeloosheid, stress) en gezondheidsproblemen, terwijl zij niet de middelen hebben om in behandeling te gaan. De meest gelukkigen onder hen vinden onderdak bij familie of vrienden. Na drie jaar heeft een derde nog steeds geen thuis gevonden. Uiteindelijk blijft een kwart van de uitgezette personen op straat leven.

Op sociaal vlak kost een uithuiszetting veel voor de samenleving wegens de organisatie die ermee gepaard gaat. Een dakloze kost echter 40.000 euro per jaar voor de gemeenschap. Andere studies tonen aan dat elke euro die wordt geïnvesteerd in preventie en begeleiding vervolgens zeven euro uitspaart op het vlak van opvang.

Mevrouw Pernelle Godart (ULB) definieert uithuiszetting als een procedure waarbij een huurder uit zijn woning wordt gezet ten gevolge van een beslissing die tegen hem wordt genomen. Die procedure wordt geregeld door de wet en uitgevoerd door institutionele actoren. Wanneer een uithuiszetting niet volgens het wettelijke kader verloopt, wordt deze als illegaal beschouwd en kunnen er sancties getroffen worden.

Er kunnen drie soorten uithuiszettingen worden onderscheiden: administratieve uithuiszettingen wanneer een gezin bij beslissing van de gemeente uit zijn woning wordt gezet omdat die een gevaar vormt voor de gezondheid of

d'insalubrité ; les expulsions judiciaires lorsque le bailleur formule une demande au juge de paix pour récupérer son bien ; les expulsions illégales ou informelles qui se déroulent en dehors du cadre légal (menaces, changement de serrure, augmentation des coûts).

Pour les expulsions judiciaires, l'Observatoire de la santé et du social a produit des estimations. Pour les expulsions administratives, on ne dispose pas de données, alors qu'elles sont exécutées par les communes.

L'étude s'est concentrée sur les expulsions judiciaires. La procédure devant la justice de paix se déroule comme suit : le bailleur introduit une demande devant le juge de paix qui examine la situation. Ensuite, le juge convoque les deux parties à une audience. Enfin, le juge rend un jugement d'expulsion. Soit les locataires partent d'eux-mêmes après le jugement, soit il faut mandater un huissier de justice pour qu'il exécute le jugement. Celui-ci se rend au domicile du locataire pour lui signifier le jugement d'expulsion. Le locataire dispose d'un mois pour introduire un recours. Finalement, l'expulsion est exécutée par le huissier avec d'autres corps de métier.

Au niveau des chiffres, l'Observatoire de la santé et du social estime qu'il y a 5.000 demandes en justice et 1.200 expulsions organisées par huissier. Dans la moitié de ces cas, l'huissier se rend sur place. Pour comptabiliser le nombre de jugements, le moment du jugement est le plus pertinent parce que l'expulsion devient une réalité légalement exécutoire dans le sens où les locataires ne peuvent plus rester dans les lieux.

La littérature scientifique met en lumière que les conséquences négatives d'une expulsion sont présentes même quand les personnes quittent les lieux d'elles-mêmes parce que la procédure a induit un stress. Elles partent dans la précipitation et ont de fortes chances de se retrouver dans un nouveau chez-soi trop petit, insalubre, voire avec un loyer plus élevé.

En 2018, près de 4.000 expulsions ont été prononcées, ce qui correspond à 11 jugements d'expulsion par jour, ou encore 13 jugements pour 1.000 ménages locataires chaque année. Bruxelles connaît un taux d'expulsion plus élevé que Paris ou Lille. Dans 80 % des 5.000 cas, les juges de paix font droit à la demande. 15 % de celles-ci sont exécutées par huissier.

Le taux de présence des locataires à l'audience est de 40 %. Dans ces cas, la décision est prise sans avoir pu entendre l'une des parties. De plus, les locataires ne sont représentés par un avocat que dans 10 % des audiences contre 70 % pour les bailleurs. Ces chiffres posent question sur l'équité de la procédure. Le juge ne prend pas en compte

onbewoonbaar is; gerechtelijke uithuiszettingen wanneer de verhuurder aan de vrederechter vraagt zijn pand terug te krijgen; illegale of informele uithuiszettingen die buiten het wettelijke kader verlopen (bedreiging, verandering van slot, stijging van de kosten).

Voor de gerechtelijke uithuiszettingen heeft het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn schattingen gemaakt. Voor de administratieve uithuiszettingen beschikken we niet over gegevens, hoewel zij worden uitgevoerd door de gemeenten.

De studie heeft zich geconcentreerd op gerechtelijke uithuiszettingen. De procedure voor de vrederechter verloopt als volgt: de verhuurder dient een verzoek in bij de vrederechter die de situatie onderzoekt. Daarna roept de rechter beide partijen op voor een hoorzitting. Ten slotte velt de rechter een uitzettingsvonnis. Ofwel vertrekken de huurders uit eigen beweging na het vonnis, ofwel moet een gerechtsdeurwaarder worden ingezet om het vonnis uit te voeren. Die gaat naar de woonplaats van de huurder om het uitzettingsvonnis aan hem kenbaar te maken. De huurder heeft een maand de tijd om in beroep te gaan. Uiteindelijk wordt de uithuiszetting uitgevoerd door de deurwaarder, samen met andere daarbij beroepshalve betrokken personen.

Wat de cijfers betreft, schat het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn dat er 5.000 aanvragen bij het gerecht en 1.200 uithuiszettingen per deurwaarder zijn. In de helft van die gevallen komt de deurwaarder ter plaatse. Om het aantal vonnissen te tellen, is het moment van het vonnis het meest relevant omdat de uithuiszetting een wettelijk uitvoerbaar feit wordt in die zin dat de huurders niet meer ter plaatse mogen blijven.

Uit de wetenschappelijke literatuur komt naar voren dat de negatieve gevolgen van een uithuiszetting zelfs aanwezig zijn wanneer de personen de woning uit eigen beweging verlaten, omdat de procedure stress heeft teweeggebracht. Zij vertrekken overhaast en de kans is groot dat zij een nieuwe thuis vinden die te klein of ongezond is, of zelfs een hogere huurprijs heeft.

In 2018 werden 4.000 uithuiszettingen uitgesproken, wat overeenkomt met 11 uitzettingsvonnissen per dag, of 13 vonnissen voor 1.000 huurdersgezinnen per jaar. Brussel heeft een hogere uithuiszettingsgraad dan Parijs of Rijsel. In 80% van de 5.000 gevallen geven de vrederechters gevolg aan de aanvraag. 15% daarvan worden bij gerechtsdeurwaarder uitgevoerd.

De aanwezigheidsgraad van de huurders op de hoorzitting is 40%. In de andere gevallen wordt de beslissing genomen zonder dat een van de partijen gehoord kan worden. Bovendien worden huurders slechts bij 10% van de hoorzittingen vertegenwoordigd door een advocaat, tegenover 70% voor verhuurders. Die cijfers stellen de

les caractéristiques du contrat de bail ou les obligations du bailleur.

Par rapport au débat entre la requête et la citation, le taux de présence en cas de requête est de 39 % et de 43 % en cas de citation, ce qui reste très faible. L'argument principal en faveur de la citation consiste à dire que l'huissier peut fournir des explications au locataire. Il serait plus juste que ce soit des travailleurs sociaux qui fournissent ces explications, ce qui suppose d'octroyer un délai supplémentaire pour l'intervention des CPAS.

Dans la grande majorité (80 %) des cas, ce sont des arriérés de loyer qui fondent la demande d'expulsion. Dans 14 % des jugements, il n'y a pas d'arriérés. Dans 7 % des cas, l'arriéré est inférieur à 1.000 euros. L'arriéré médian est de 2.900 euros, ce qui correspond à environ 3 mois de loyer. Un arriéré de loyer peut cacher bien des réalités.

Parmi les autres motifs, on retrouve le comportement du locataire ou le congé du bailleur pour grands travaux ou occupation personnelle du bien. La législation qui permet au bailleur de donner un congé tous les trois ans place le locataire en situation de vulnérabilité, ce qui le conduit à moins critiquer l'état du bien et réclamer des réparations.

En ce qui concerne les demandeurs d'expulsion, dans 80 % des cas, il s'agit d'un bailleur privé. Les profils des locataires au sein du marché privé et du marché public diffèrent sensiblement. La part des locataires à plus faible revenu est de 50 % au sein des bailleurs publics, contre 30 % chez les bailleurs privés. Si l'on examine les taux d'expulsion parmi les bailleurs publics, on constate que le logement social est le plus protectif avec 1,1 % de jugements d'expulsion, suivent les AIS et les CPAS. Plusieurs facteurs expliquent les différences de taux : des mécanismes de protection supplémentaires existent dans le logement social et les AIS fonctionnent sur la base de sous-location. Cela montre que les AIS ne sont pas un substitut équivalent au logement social. Pour les CPAS, le taux plus élevé s'explique sans doute par le nombre de contrats à durée temporaire et l'extrême précarité des locataires.

Concernant le profil des personnes expulsées, les données présentent certaines limites puisque les jugements ne mentionnent que les personnes citées, à l'exclusion des mineurs. Une répartition par tranche d'âge montre que près de 60 % des personnes expulsées étaient âgées entre 28 et 49 ans, âge auquel on a des enfants en bas âge à la maison.

rechtvaardigheid van de procedure in vraag. De rechter houdt geen rekening met de kenmerken van de huurovereenkomst of de verplichtingen van de verhuurder.

Met betrekking tot het debat tussen het verzoekschrift en de dagvaarding, is de aanwezigheidsgraad in geval van een verzoekschrift 39% en in geval van een dagvaarding 43%, wat zeer laag blijft. Het hoofdargument voor een dagvaarding is dat de deurwaarder uitleg kan geven aan de huurder. Het zou beter zijn als maatschappelijk werkers die uitleg konden geven, wat inhoudt dat een bijkomende termijn wordt toegekend voor de tussenkomst van de OCMW's.

In de overgrote meerderheid van de gevallen (80%) liggen huurachterstanden aan de basis van de vordering tot uithuiszetting. Bij 14% van de vonnissen zijn er geen achterstanden. In 7% van de gevallen is de achterstand minder dan 1.000 euro. De mediane achterstand bedraagt 2.900 euro, wat overeenkomt met ongeveer 3 maanden huur. Achter huurachterstanden kunnen heel wat situaties schuilgaan.

Andere redenen zijn het gedrag van de huurder of de opzegging door de verhuurder om grote werken uit te voeren of om het pand zelf te bewonen. De wetgeving die de verhuurder toelaat om de drie jaar een opzegging te geven plaatst de huurder in een kwetsbare situatie, waardoor hij minder kritiek zal leveren op de staat van het pand en minder herstellingen zal eisen.

In 80% van de gevallen zijn het particuliere verhuurders die de uithuiszetting vorderen. De profielen van de huurders op de particuliere en de publieke markt verschillen aanzienlijk. Het aandeel van huurders met lagere inkomens is 50% bij publieke verhuurders, tegenover 30% bij particuliere verhuurders. Wanneer we de uithuiszettingsgraad bij publieke verhuurders bekijken, is de sociale huisvesting het meest beschermend met 1,1% uitzettingsvonnissen, gevolgd door de SVK's en de OCMW's. Verschillende factoren verklaren de verschillen in percentages: er bestaan beschermings-mechanismen in de sociale huisvesting en de SVK's werken op basis van onderverhuring. Dat toont aan dat de SVK's geen gelijkwaardig alternatief zijn voor sociale huisvesting. Voor de OCMW's valt het hogere percentage wellicht te verklaren door het aantal overeenkomsten van tijdelijke duur en de extreme bestaanszekerheid van de huurders.

Wat het profiel van de uitgezette personen betreft, vertonen de gegevens enige beperkingen aangezien de vonnissen enkel de gedagvaarde personen vermelden, met uitzondering van minderjarigen. Een verdeling per leeftijdscategorie toont aan dat bijna 60% van de uitgezette personen tussen 28 en 49 jaar oud was, de leeftijd waarop men jonge kinderen in huis heeft.

Sur la cartographie des expulsions au sein de la Région de Bruxelles-Capitale en annexe, la taille des cercles représente le nombre d'expulsions, tandis que la couleur représente le nombre d'expulsions pour 100 ménages locataires. Les expulsions surviennent dans l'ensemble de la région. Elles suivent à peu près la géographie socio-économique, mais pas tout à fait. Ainsi, le croissant pauvre ne ressort pas tellement sur cette carte. Les aspects socio-économiques n'expliquent pas à eux seuls le nombre d'expulsions.

En effet, les acteurs locaux agissent différemment et produisent donc des effets différents. Les juges de paix bénéficient d'une grande marge de manœuvre dans leur pratique, de même que le tissu associatif qui soutient plus ou moins de personnes menacées d'expulsion. Par ailleurs, peut-être que certains types de bailleurs ont davantage tendance à saisir la justice. Ensuite, le taux des quadrants bleus s'expliquent par des loyers plus élevés qui rendent cette partie du marché inaccessible pour un certain type de ménages, ce qui conduit par la suite à moins d'expulsions.

Les conclusions de l'étude sont les suivantes. Tout d'abord, l'expulsion est loin d'être un phénomène anecdotique à Bruxelles, bien qu'on ne dispose actuellement que de peu de données. À cet égard, l'instauration d'un monitoring permettrait d'objectiver les chiffres. Pour les expulsions illégales, il faudrait renforcer d'une part l'incrimination de cette pratique et d'autre part les sanctions à l'encontre des bailleurs.

Les données ont montré que la plupart des personnes sont expulsées du marché privé en raison d'arriérés de loyer, ce dernier étant souvent trop élevé. Une série de personnes ne parviennent plus à payer leur loyer. Mais comme les loyers sont trop élevés ailleurs aussi, elles ne peuvent pas quitter leur logement. En ce sens, le fond du problème est davantage le loyer impayable que le loyer impayé.

Par ailleurs, la procédure judiciaire d'expulsion renforce le déséquilibre inhérent à la relation entre bailleur et locataire. De nombreux locataires sont absents aux audiences, pas représentés par un avocat et l'exécution de ses obligations par le bailleur n'est pas vérifiée. En outre, le recours suite à une décision d'expulsion n'est pas suspensif.

La procédure d'expulsion permet à un propriétaire de récupérer son droit à la propriété et, hormis les cas où il l'occupe lui-même, son droit à la propriété lucrative. Dans l'examen de la proportionnalité de la demande d'expulsion, il faudrait examiner le type de bailleur. Si la procédure d'expulsion permet de récupérer son droit de

In de bijlage die de uithuiszettingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in kaart brengt, stelt de grootte van de cirkels het aantal uithuiszettingen voor en de kleur het aantal uithuiszettingen per 100 huurdersgezinnen. In het hele gewest vinden uithuiszettingen plaats. Zij volgen ongeveer de sociaal-economische geografie, maar niet helemaal. Zo komt de arme sikkels niet zo duidelijk naar voren op deze kaart. Sociaal-economische aspecten alleen verklaren het aantal uithuiszettingen niet.

De lokale actoren treden immers op verschillende manieren op en brengen dus verschillende effecten te weeg. De vrederechters hebben veel handelingsvrijheid in hun praktijk, evenals de verenigingssector die mensen die bedreigd worden met uithuiszetting meer of minder steunt. Bovendien hebben sommige types verhuurders meer de neiging om naar het gerecht te stappen. Voorts worden de percentages van de blauwe kwadranten verklaard door hogere huurprijzen die dit deel van de markt ontoegankelijk maken voor een bepaald soort gezinnen, wat vervolgens leidt tot minder uithuiszettingen.

De conclusies van de studie luiden als volgt. Eerst en vooral is uithuiszetting een allesbehalve onbelangrijk verschijnsel in Brussel, hoewel we vandaag de dag slechts over weinig gegevens beschikken. In dat verband zou het invoeren van een monitoring de cijfers kunnen objectiveren. Wat de illegale uithuiszettingen betreft, zouden de aanklacht van deze praktijk enerzijds en de sancties voor de verhuurders anderzijds verhoogd moeten worden.

Uit de gegevens blijkt dat de meeste personen uit huis gezet worden op de particuliere markt wegens huurachterstanden, omdat de huurprijs vaak te hoog ligt. Heel wat personen slagen er niet meer in hun huur te betalen, maar omdat de huurprijzen elders ook te hoog liggen, kunnen zij hun woning niet verlaten. In die zin is de kern van het probleem eerder de onbetaalbare huurprijs dan de onbetaalde huur.

Voorts versterkt de gerechtelijke uitzettingsprocedure het onevenwicht dat inherent is aan de relatie tussen huurder en verhuurder. Veel huurders zijn afwezig tijdens de hoorzittingen, worden niet vertegenwoordigd door een advocaat en er wordt niet nagegaan of de verhuurder zijn verplichtingen is nagekomen. Bovendien is het beroep na een beslissing tot uithuiszetting niet opschortend.

Dankzij de uithuiszettingsprocedure kan een eigenaar zijn recht op eigendom terugkrijgen en, behalve wanneer hij het zelf betreft, ook zijn recht op winstgevend eigendom. Bij het onderzoek naar de evenredigheid van de vordering tot uithuiszetting, zou het type verhuurder onderzocht moeten worden. De uithuiszettingsprocedure biedt de

propriété, quelle procédure permet de récupérer son droit au logement ?

La pénurie structurelle de logements abordables avec d'un côté des loyers élevés et de l'autre un manque cruel de logements sociaux rend les locataires particulièrement vulnérables sur le marché du logement, ce qui les conduit à accepter des biens insalubres et complique le respect de leurs droits. Dans ce contexte, l'expulsion d'un logement est un mécanisme qui permet de garantir la jouissance lucrative d'un bien en autorisant un bailleur à se défaire d'un locataire incapable de payer le prix demandé.

Le texte en projet constituerait une avance. Toutefois, une action sur les causes profondes et structurelles des expulsions exige de réformer les structures de production et d'allocation de logements, c'est-à-dire sur le marché privé du logement.

M. Vincent De Wolf tient à préciser dès à présent que l'exposé contenait des erreurs juridiques et des omissions qui nuisent à la bonne compréhension de l'assemblée.

M. José Garcia fait observer que 14 % des expulsions surviennent sans faute imputable au locataire. Il déplore l'absence de données précises relatives aux expulsions. Il estime l'avant-projet d'ordonnance équilibré, respectant les droits des bailleurs tout en évitant au locataire une mort sociale. D'une part, l'allongement du délai de procédure à 40 jours permettra de régler certains problèmes du locataire. D'autre part, contrairement au décret wallon, le texte bruxellois permettra une indemnisation des bailleurs. Enfin, depuis vingt ans, les CPAS ont instauré un système afin d'éviter les expulsions, passant de 2.000 expulsions à 2 ou 3 par an dans le logement social, preuve que cela doit être possible pour les logements privés.

M. Éric Mathay, reprenant les chiffres avancés par M. Debray, rappelle que sur les 600 expulsions annuelles estimées pour l'arrondissement Bruxelles-Hal-Vilvorde en 2022, la moitié sont pro forma. Parmi l'autre moitié, 150 s'avèrent effectivement problématiques confrontant le huissier au locataire toujours présent dans les lieux. Si l'on retire, les expulsions réalisées à la demande des bailleurs publics, on arrive à 100 expulsions. Rapportées aux 330.000 logements donnés en location, cela représente une part infime du parc locatif privé, quoiqu'une expulsion soit toujours une de trop. Ces chiffres, plus récents, lui paraissent plus fiables, que ceux qui ressortent de l'étude de l'ULB-VUB (2018).

mogelijkheid om zijn recht op eigendom terug te krijgen, maar welke procedure biedt de mogelijkheid om zijn recht op huisvesting terug te krijgen?

Het structurele tekort aan betaalbare woningen met aan de ene kant hoge huurprijzen en aan de andere kant een schijnend gebrek aan sociale woningen maakt huurders bijzonder kwetsbaar op de woningmarkt, wat hen ertoe brengt ongezonde panden te aanvaarden en het moeilijker maakt hun rechten te respecteren. In deze context is uithuiszetting een mechanisme aan de hand waarvan het winstgevende genot van een pand wordt gewaarborgd door een verhuurder toe te staan zich te ontdoen van een huurder die niet in staat is de gevraagde prijs te betalen.

De ontworpen tekst zou een vooruitgang betekenen. Toch vereist het aanpakken van de dieperliggende en structurele oorzaken van de uithuiszettingen een hervorming van de structuren voor de bouw en toewijzing van woningen, dat wil zeggen op de particuliere woningmarkt.

De heer Vincent De Wolf wil alvast erop wijzen dat de uiteenzetting juridische fouten en leemtes bevatte die niet bevorderlijk zijn voor het goede begrip van de assemblee.

De heer José Garcia merkt op dat 14% van de uithuiszettingen gebeurt zonder dat er een fout toe te schrijven is aan de huurder. Hij betreurt het gebrek aan nauwkeurige gegevens over de uithuiszettingen. Hij vindt het voorontwerp van ordonnantie evenwichtig, waarbij de rechten van de verhuurders in acht worden genomen en tegelijkertijd een sociale dood van de huurder wordt voorkomen. Enerzijds zal de verlenging van de proceduretermijn tot 40 dagen de mogelijkheid bieden een aantal problemen van de huurder te regelen. Anderzijds zal, in tegenstelling tot het Waalse decreet, de Brusselse tekst een vergoeding van de verhuurders mogelijk maken. Ten slotte hebben de OCMW's al twintig jaar een systeem om uithuiszettingen te voorkomen, waarbij zij van 2.000 naar 2 of 3 uithuiszettingen per jaar in de sociale huisvesting zijn gegaan. Dat bewijst dat dit ook mogelijk moet zijn voor particuliere woningen.

De heer Éric Mathay herneemt de door de heer Debray vermelde cijfers en herinnert eraan dat de helft van de geschatte 600 uithuiszettingen per jaar voor het arrondissement Brussel-Halle-Vilvoorde in 2022 pro forma is. Van de andere helft blijkt 150 daadwerkelijk problematisch, waarbij de deurwaarder tegenover de huurder komt te staan die nog steeds ter plaatse aanwezig is. Als we daarvan de uithuiszettingen die gebeuren op vraag van publieke verhuurders aftrekken, komen we uit op 100 uithuiszettingen. Tegen het licht van de 330.000 woningen die verhuurd worden, gaat het slechts om een klein deel van het particuliere huurbestand, hoewel een uithuiszetting er altijd één teveel is. Deze recentere cijfers lijken hem betrouwbaarder dan de cijfers uit de studie van de ULB-VUB (2018).

Depuis 2018, les CPAS jouent un rôle capital dont l'étude présentée omet de parler. En cas de demande d'expulsion, la requête ou la citation est aussi signifiée au CPAS, de même que le jugement rendu ultérieurement. Les CPAS se montrent passifs, à l'exception de celui de Saint-Gilles. L'avant-projet devrait intégrer ce rôle et renforcer la proactivité. Souvent, les locataires ignorent qu'ils peuvent s'adresser aux CPAS. Ceux-ci devraient prendre l'initiative d'en informer les locataires.

Puisque sur les 40.000 logements sociaux existants, 4.600 sont vides, les CPAS devraient reloger les personnes expulsées dans un logement vide. Le problème ne se situe pas au niveau des bailleurs privés mais dans le secteur public au niveau des CPAS.

Pour en venir à l'avant-projet d'ordonnance, le Conseil consultatif du logement a rendu un avis dont la conclusion est que ses membres sont divisés. En réalité, outre une série d'abstentions, 7 membres ont voté contre et 6 favorablement. L'orateur s'étonne du manque de clarté dans les avis du CCL lorsque l'avis est négatif, alors qu'en cas d'avis positif, cela ressort plus clairement du texte.

Ensuite, l'avant-projet entend modifier des règles fondamentales du Code judiciaire, principalement en matière de délai, compétence de l'Autorité fédérale. La secrétaire d'État souhaite mettre les frais de citation à charge des requérants. Or, il appartient au juge d'apprecier qui devra supporter ces frais, sans immixtion du pouvoir législatif. L'avant-projet remet en cause l'ensemble du chapitre du Code judiciaire consacré à la procédure en matière d'expulsion (articles 1344bis et suivants C. jud.), notamment le pouvoir d'appréciation du juge de paix d'accorder ou non des délais complémentaires s'il prononce une expulsion.

L'article 233ter du texte en projet donne des injonctions au juge de paix quant à l'approche qu'il doit suivre, notamment en matière de proportionnalité. À nouveau, le législateur régional n'est pas compétent pour intervenir dans cette matière et quand bien même, il violerait le principe de séparation des pouvoirs.

L'avant-projet prévoit un fonds de salubrité dont l'effectivité est battue en brèche dès l'article 2 qui mentionne « sous réserve des disponibilités budgétaires ». En l'absence de disponibilités budgétaires, les bailleurs ne seraient purement et simplement pas indemnisés.

Quant à l'obligation de disposer d'une boîte aux lettres, cela découle déjà d'un arrêté ministériel du 20 avril 2007.

Sinds 2018 spelen de OCMW's een zeer belangrijke rol waarover in de studie niet gesproken wordt. Bij een vordering tot uithuiszetting wordt het verzoekschrift of de dagvaarding ook betekend aan het OCMW, evenals het vonnis dat later wordt geveld. De OCMW's tonen zich passief, behalve dat van Sint-Gillis. Het voorontwerp zou die rol moeten opnemen en de proactiviteit moeten versterken. Vaak weten huurders niet dat zij zich tot de OCMW's kunnen wenden. Die laatste zouden het initiatief moeten nemen om de huurders daarvan op de hoogte te stellen.

Aangezien 4.600 van de 40.000 bestaande sociale woningen leegstaan, zouden de OCMW's de uitgezette personen in een leegstaande woning moeten onderbrengen. Het probleem ligt niet bij de particuliere verhuurders, maar in de publieke sector bij de OCMW's.

Met betrekking tot het voorontwerp van ordonnantie heeft de Adviesraad voor Huisvesting een advies uitgebracht waarvan de conclusie luidt dat zijn leden verdeeld zijn. In werkelijkheid hebben, naast een aantal onthoudingen, 7 leden tegen en 6 leden voor gestemd. De spreker verbaast zich over het gebrek aan duidelijkheid in de adviezen van de ARH wanneer het advies negatief is, terwijl een positief advies duidelijker uit de tekst naar voren komt.

Voorts wil het voorontwerp fundamentele regels van het Gerechtelijk Wetboek veranderen, voornamelijk wat de termijn betreft, een federale bevoegdheid. De staatssecretaris wil de dagvaardingskosten ten laste van de verzoekers brengen. Het is echter de rechter die moet oordelen wie deze kosten moet betalen, zonder inmenging van de wetgevende macht. Het voorontwerp stelt het hele hoofdstuk van het Gerechtelijk Wetboek over de procedure inzake uithuiszetting (artikelen 1344bis en volgende) in vraag, met name de discretionaire bevoegdheid van de vrederechter om al dan niet bijkomende termijnen toe te kennen als hij beslist tot een uithuiszetting.

Artikel 233ter van de ontworpen tekst geeft injuncties aan de vrederechter met betrekking tot de aanpak die hij moet volgen, met name op het gebied van evenredigheid. Opnieuw is de gewestelijke wetgever niet bevoegd om in te grijpen op dit gebied en indien hij dit zou doen, zou hij het beginsel van de scheiding der machten schenden.

Het voorontwerp voorziet in een solidariteitsfonds waarvan de doeltreffendheid wordt ondermijnd vanaf artikel 2, waarin staat dat dit onder voorbehoud van de beschikbaarheid van begrotingsmiddelen is. Bij gebrek aan beschikbare begrotingsmiddelen zouden de verhuurders eenvoudigweg niet worden vergoed

De verplichting om over een brievenbus te beschikken vloeit reeds voort uit een ministerieel besluit van 20 april 2007.

Selon l'avant-projet, si le numéro de téléphone ou l'adresse mail est manquant dans l'acte introductif d'instance, celui-ci est nul. Or, il est fréquent qu'un locataire ne dispose pas d'une adresse mail ou ait changé de numéro entre la signature du contrat de bail et le début de la procédure. En outre, cette disposition risque de violer le RGPD.

Ce texte est de nature à exacerber les tensions entre bailleurs et locataires, alors que dans l'immense majorité des cas, les relations se passent bien. Lorsque l'on parle d'une pénurie de logements abordables, un logement loué à un prix vaut ce prix, quels que soient les revenus du ménage. Si ces revenus sont trop faibles, le logement social doit offrir une solution. Or, le logement social manque de moyens et le nombre, 40.000, n'a pas augmenté en vingt ans. Dès lors, il faut stimuler la production de logements sociaux et l'investissement dans l'immobilier par des agents économiques privés qui donnent de l'emploi à de nombreux corps de métier. Cependant, depuis le début de la législature, toutes les dispositions adoptées constituent autant d'attaques contre les propriétaires. Plus il y aura d'entraves et de contraintes, moins le privé investira à Bruxelles.

M. Vincent De Wolf partage le constat selon lequel chaque expulsion est un drame social. Plusieurs propos l'ont choqué en raison de leur caractère inexact ou incomplet.

Tout d'abord, en ce qui concerne le défaut de 60 % des personnes citées en justice, il n'est juridiquement pas possible de les contraindre à être présentes à l'audience. Dans le cas, afin d'équilibrer les débats, la Cour de cassation fait obligation au juge d'examiner les moyens que la partie défaillante aurait pu soulever. Le magistrat peut demander la présentation de pièces (contrat de bail, attestation de l'enregistrement, certificat PEB) afin de s'assurer que les droits apparents du locataire sont respectés. Dans le cadre d'un litige pour des loyers impayés, il exigera une preuve du montant des impayés et peut estimer la demande d'expulsion disproportionnée au vu de ce montant.

Ensuite, l'articles 1344*sexies* du Code judiciaire impose d'envoyer une copie du jugement au CPAS. Il est inexact de dire que les CPAS sont inactifs. Par exemple, dès qu'elle est avertie d'une procédure d'expulsion, la commune d'Etterbeek envoie une lettre type, dont l'orateur donne lecture, à la personne concernée. En cas de réponse, un assistant social est présent à l'audience.

Par ailleurs, en cas de manquement du bailleur à ses obligations, le locataire peut ne pas payer une partie du loyer en raison du caractère synallagmatique du contrat

Indien het telefoonnummer of het e-mailadres ontbreekt in de akte van rechtsingang, is dit volgens het voorontwerp ongeldig. Het komt echter dikwijls voor dat een huurder geen e-mailadres heeft of van telefoonnummer veranderd is tussen de ondertekening van de huurovereenkomst en het begin van de procedure. Bovendien dreigt deze bepaling in strijd te zijn met de AVG.

Deze tekst zet spanning op de relaties tussen verhuurders en huurders, die in de overgrote meerderheid van de gevallen goed verlopen. Wanneer men het over een tekort aan betaalbare woningen heeft, is een woning die aan een bepaalde prijs wordt verhuurd, die prijs waard, ongeacht de inkomsten van het gezin. Als die inkomsten te laag zijn, moet de sociale huisvesting een oplossing bieden. Het ontbreekt de sociale huisvesting echter aan middelen en het aantal, 40.000, is op twintig jaar tijd niet gestegen. Daarom moet de bouw van sociale woningen en de investering in vastgoed door particuliere economische actoren, die werk geven aan talrijke uitvoerders, worden gestimuleerd. Sinds het begin van de zittingsperiode vormen alle bepalingen die worden aangenomen echter aanvallen tegen de eigenaars. Hoe meer belemmeringen en beperkingen er komen, hoe minder de privé-sector zal investeren in Brussel.

De heer Vincent De Wolf deelt de vaststelling dat elke uithuiszetting een sociaal drama is. Meerdere uitspraken hebben hem gechoqueerd omdat ze onjuist of onvolledig zijn.

Allereerst is het met betrekking tot de afwezigheid van 60% van de gedagvaarde personen voor het gerecht, juridisch gezien niet mogelijk om hen te verplichten aanwezig te zijn bij de zitting. In dat geval verplicht het Hof van Cassatie, om de debatten in evenwicht te brengen, de rechter om de middelen die de niet-verschenen partij had kunnen inbrengen te onderzoeken. De magistraat kan vragen om stukken voor te leggen (huurovereenkomst, bewijs van registratie, EPC) om zich ervan te vergewissen dat de ogenschijnlijke rechten van de huurder in acht worden genomen. Bij een geschil over onbetaalde huur, zal hij een bewijs van het onbetaalde bedrag eisen en kan hij de vordering tot uithuiszetting als onevenredig beschouwen in het licht van dat bedrag.

Voorts wordt in artikel 1344*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek de verzending van een kopie van het vonnis aan het OCMW opgelegd. Het is onjuist om te zeggen dat de OCMW's niet actief zijn. Zodra de gemeente Etterbeek bijvoorbeeld verwittigd wordt van een uithuiszettingsprocedure, stuurt zij een standaardbrief, die de spreker voorleest, naar de betrokken persoon. Als die antwoordt is een maatschappelijk werker aanwezig bij de zitting.

Bovendien kan de huurder, indien de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt, een deel van de huur niet betalen wegens het wederzijds bindend karakter van de

de bail qui admet l'exception d'inexécution. Toutefois, il convient alors, pour le locataire, de respecter certaines formes. Pour ce faire, il peut prendre contact avec le service social qui l'aidera à rédiger une lettre détaillant les défauts.

L'effet du moratoire se retourne régulièrement contre le locataire car aucune guidance budgétaire obligatoire n'est prévue. Au terme du moratoire, le nombre de loyers impayés n'a cessé de croître, à tel point qu'il n'existe plus de solution pour éviter un drame social. Il est dans l'intérêt des deux parties, en cas de moratoire, de prévoir une guidance budgétaire.

Enfin, s'il existe un défaut de création de logement social depuis vingt ans, les CPAS n'ont pas de compétence pour attribuer des logements vides qui sont d'ailleurs souvent en attente de rénovation, d'une mise en conformité.

La commune d'Etterbeek a adopté une réglementation qui impose aux sociétés bailleresses d'avertir la commune et le CPAS lorsqu'un locataire arrive à deux mois de loyers impayés. Les services sociaux se concertent et se rendent au domicile de l'intéressé pour en comprendre les raisons et proposer un plan budgétaire. Depuis lors, les expulsions sont extrêmement rares dans la commune.

Mme Nadia El Yousfi souligne que près de 90 % des expulsions ont pour motif principal un arriéré de loyer. La Belgique est le troisième pays de l'Union européenne qui expulse le plus et la Région bruxelloise expulse huit fois plus que la Région wallonne. Dans ces expulsions, qui coûtent cher à la collectivité, il n'y a que des perdants.

La déclaration de politique générale affirme la volonté du gouvernement de concrétiser prioritairement le droit au logement. Cette volonté se traduit dans l'action 28 du PUL qui vise à évaluer la réglementation relative au bail ainsi que la mise en place d'un monitoring sur les expulsions. Pour mettre en exergue les avancées de l'avant-projet, l'oratrice reprend ses propos tenus lors des auditions précédentes.

En ce qui concerne le profil des personnes expulsées, dispose-t-on d'autres données que l'âge ? Les invités confirment-ils que 90 % des expulsions ont pour motif un arriéré de loyer ? Peuvent-ils fournir le montant moyen de l'arriéré locatif suite à une expulsion ?

huurovereenkomst die de exceptie van niet-nakoming toestaat. De huurder dient dan evenwel bepaalde vormen te respecteren. Daartoe kan hij contact opnemen met de sociale dienst die hem een brief met de details van de tekortkomingen zal helpen opstellen.

Het effect van het moratorium keert zich regelmatig tegen de huurder omdat in geen enkele verplichte budgetbegeleiding is voorzien. Na afloop van het moratorium is het aantal maanden onbetaalde huur alleen maar toegenomen, zoveer dat er geen oplossing meer bestaat om een sociaal drama te voorkomen. Het is in het belang van beide partijen dat in geval van een moratorium in budgetbegeleiding wordt voorzien.

Hoewel er ten slotte al twintig jaar te weinig sociale woningen worden gebouwd, hebben de OCMW's niet de bevoegdheid om leegstaande woningen toe te kennen, die overigens vaak wachten op een renovatie of in overeenstemming moeten worden gebracht met de normen.

De gemeente Etterbeek heeft een reglementering aangenomen die de verhuurmaatschappijen oplegt om de gemeente en het OCMW te verwittigen wanneer een huurder twee maanden zijn huur niet heeft betaald. De sociale diensten plegen overleg en gaan ter plaatse kijken om te begrijpen waarom en een budgetplan voor te stellen. Sindsdien zijn uithuiszettingen uiterst zeldzaam in de gemeente.

Mevrouw Nadia El Yousfi benadrukt dat bijna 90% van de uithuiszettingen als hoofdreden een huurachterstand hebben. België is het derde meest uit huis zettende land van de Europese Unie en het Brussels Gewest gaat achtmaal meer over tot uithuiszettingen dan het Waals Gewest. Bij deze uithuiszettingen, die de gemeenschap veel kosten, zijn er alleen maar verliezers.

De algemene beleidsverklaring bevestigt de wens van de regering om bij voorrang het recht op huisvesting concreet vorm te geven. Die wens komt tot uiting in actie 28 van het Noodplan voor huisvesting die tot doel heeft de reglementering inzake de huurovereenkomst en de invoering van een monitoring voor de uithuiszettingen te evalueren. Om de vooruitgang van het voorontwerp in de verf te zetten, herhaalt de spreekster wat ze tijdens de vorige hoorzittingen heeft gezegd.

Beschikken we, wat het profiel van de uitgezette personen betreft, over andere gegevens dan de leeftijd? Bevestigen de genodigden dat 90% van de uithuiszettingen als reden een huurachterstand heeft? Kunnen zij het gemiddelde bedrag van de huurachterstand die tot een uithuiszetting leidt verstrekken?

L'intervenant demande l'avis des experts quant au fait que l'avant-projet facilite le recours à la requête au détriment de la citation. Elle les interroge sur la durée moyenne d'une procédure en justice pour ce genre de contentieux, le nombre de loyers impayés qu'un propriétaire attend avant d'agir en justice, le cout moyen d'une expulsion pour le propriétaire.

Par rapport à l'intervention des CPAS, quelle est l'opinion des invités quant à l'augmentation du délai de comparution à 40 jours et ses conséquences pour les parties et ont-ils des retours du terrain sur une augmentation du recours à la médiation ? L'accompagnement proactif du CPAS permet-il de prévenir plus efficacement le locataire d'une expulsion ? Des juges de paix octroient-ils des termes et délais en raison de la saison hivernale ?

Durant la pandémie, la Région a décrété un moratoire et permis aux CPAS de bénéficier de davantage de temps pour accompagner les locataires. Ce temps a-t-il permis de trouver des solutions bénéfiques tant pour le bailleur que pour le locataire ? Le cas échéant, l'augmentation du délai de comparution permettra-t-elle d'obtenir des résultats positifs en dehors de toute procédure judiciaire d'expulsion ?

L'étude indique que 80 % des expulsions proviennent de bailleurs privés et 20 % de bailleurs publics. Il serait intéressant de savoir où ces bailleurs se situent.

M. Arnaud Verstraete convient aussi que toute expulsion est un drame humain à éviter. Il s'interroge sur les différences entre les chiffres des intervenants : les universitaires parlent de 5.000 demandes et 4.000 jugements, alors que le représentant des propriétaires considère qu'il y en a quelques centaines. Comment concilier ces chiffres ?

En ce qui concerne le rôle du CPAS, celui-ci est généralement trop peu présent et disponible en raison d'un manque de moyens. L'orateur questionne les experts sur l'utilité d'un moratoire hivernal, sachant que le représentant des huissiers l'a estimé louable mais contreproductif en ce qu'il conduit des bailleurs à procéder à des expulsions illégales ; ainsi que sur l'importance d'accompagner le locataire pendant le moratoire afin de ne pas laisser sa dette augmenter. Quels seraient les facteurs de succès d'un moratoire ?

Une médiation efficace fera attendre le bailleur et la dette continuera d'augmenter. La juge de paix recommandait de

De spreekster vraagt het advies van de deskundigen over het feit dat het voorontwerp het gebruik van het verzoekschrift faciliteert ten nadele van de dagvaarding. Zij vraagt hen naar de gemiddelde duur van een gerechtelijke procedure voor dit soort geschillen, het aantal maanden huurachterstand waarop een eigenaar wacht voordat hij naar de rechtbank stapt en de gemiddelde kosten van een uithuiszetting voor de eigenaar.

Wat de tussenkomst van de OCMW's betreft, wat is de mening van de genodigden over de verlenging van de verschijningstermijn tot 40 dagen en de gevolgen daarvan voor de partijen en hebben zij feedback uit het veld over een frequenter gebruik van bemiddeling? Kan de proactieve begeleiding van het OCMW de huurder doeltreffender beschermen tegen een uithuiszetting? Kennen vrederechters voorwaarden en termijnen toe wegens het winterseizoen?

Tijdens de pandemie heeft het gewest een moratorium uitgevaardigd en de OCMW's meer tijd gegeven om de huurders te begeleiden. Heeft die tijd het mogelijk gemaakt gunstige oplossingen te vinden voor zowel de verhuurder als de huurder? Zo ja, zal de verlenging van de verschijningstermijn het mogelijk maken positieve resultaten te bereiken buiten elke gerechtelijke uithuiszettingsprocedure om?

De studie geeft aan dat 80% van de uithuiszettingen van particuliere verhuurders komt en 20% van publieke verhuurders. Het zou interessant zijn te weten waar die verhuurders zich bevinden.

De heer Arnaud Verstraete is het er ook mee eens dat elke uithuiszetting een menselijk drama is dat moet worden vermeden. Hij heeft vragen over de verschillen tussen de cijfers die de sprekers noemen: de academici hebben het over 5.000 vorderingen en 4.000 vonnissen, terwijl de vertegenwoordiger van de eigenaars van mening is dat er enkele honderden zijn. Hoe kunnen die cijfers met elkaar worden verzoend?

Het OCMW is over het algemeen te weinig betrokken en beschikbaar wegens een tekort aan middelen. De spreker vraagt de experten naar het nut van een wintermoratorium wetende dat de vertegenwoordiger van de gerechts-deurwaarders het als lovendwaardig, doch als contraproductief heeft bestempeld aangezien het de verhuurders aanzet tot illegale uitzettingen. Ook vraagt hij naar het belang van de begeleiding van de huurder tijdens het moratorium zodat zijn schuldenberg niet aangroeit. Welke factoren kunnen een succes maken van een moratorium?

Een efficiënte bemiddeling zal de verhuurder laten wachten en de schuld zal blijven aanzwellen. De

se présenter le plus rapidement possible devant la justice, idéalement pas après deux mois d'arriérés de loyer, tant que des solutions restent envisageables.

Au sujet du débat autour de la citation et de la requête, la citation est signifiée par un exploit d'huissier qui peut informer les personnes, tandis que la requête n'est qu'une lettre mais moins chère. L'étude montre que les taux de défaut entre les deux ne varient que de quelques pour cent. Quel est le système qui permettrait de faire comparaître le plus de personnes ?

Le fonds de lutte contre les expulsions qui existe en Flandre constitue une autre piste. Un contrat tripartite est conclu : le bailleur s'engage à ne pas expulser le locataire qui marque son accord avec un plan d'apurement des arriérés et le CPAS garantit le respect du contrat, éventuellement en intervenant. Pour l'instant, le fonds a permis de réduire les expulsions de 2 %. C'est faible mais à Ostende, avec un CPAS proactif, les expulsions ont diminué de deux tiers. Ce système serait-il transposable à Bruxelles ?

Enfin, le représentant des locataires a mentionné que le jeu de la loi de l'offre et de la demande devrait conduire à une baisse des loyers (pas de pénurie de logements), alors que les universitaires ont préconisé de moins laisser jouer cette loi (pénurie de logements abordables). Que faut-il faire ? Une commission paritaire locative entrera en fonction en 2023 afin d'éviter des loyers excessifs. Cette commission peut-elle contribuer à augmenter le nombre de logements abordables et à éviter des expulsions ?

M. Mathias Vanden Borre rappelle que la proposition de résolution relative à l'instauration d'un fonds de lutte contre les expulsions (A-394) constitue le fondement des auditions. Or, il n'a rien entendu à ce sujet de la part des membres de la majorité. À Bruxelles, comme en Flandre, un moratoire a été mis en place pendant la période de la crise sanitaire. Cependant, très vite, malgré l'objectif louable, la Flandre a constaté les effets négatifs de ce moratoire aussi bien pour le locataire que pour le bailleur, comme beaucoup d'intervenants l'ont confirmé. La dette du locataire augmente sans que sa situation s'améliore.

Les intervenants et des commissaires ont, à maintes reprises, fait référence à un avant-projet d'ordonnance dont l'opposition n'a absolument aucune connaissance. Ce n'est pas la première fois que cela arrive. L'orateur invite les commissaires, par respect du débat démocratique, à transmettre les textes qui font l'objet d'une discussion, comme il l'a fait avec sa proposition de résolution. Autrement, il n'est pas

vrederechter raadde aan zich zo snel mogelijk aan te dienen bij de rechtbank, idealiter niet na twee maanden huurachterstand, zolang er mogelijke oplossingen zijn.

Aangaande het debat rond de dagvaarding en het verzoekschrift, wordt de dagvaarding betekend bij exploit van een deurwaarder die informatie kan geven aan de personen. Het verzoekschrift is slechts een gewone brief maar is wel een goedkopere manier. Uit de studie blijkt dat het afwezigheidspercentage tussen beide manieren slechts enkele percenten verschilt. Met welk systeem zou men zoveel mogelijk personen ertoe kunnen aanzetten te verschijnen?

Een andere piste is het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen dat in Vlaanderen bestaat. Er wordt een tripartiete overeenkomst gesloten: de verhuurder verbindt zich ertoe de huurder niet uit huis te zetten, de huurder gaat akkoord met een afbetalingsplan van de achterstallige huur en het OCMW waarborgt de naleving van de overeenkomst, eventueel door tussen te komen. Momenteel werden dankzij het fonds de uitzettingen verminderd met 2%. Dat is weinig maar het proactieve OCMW van Oostende heeft het aantal uitzettingen met twee derde kunnen terugdringen. Zou dit systeem ook in Brussel kunnen worden toegepast?

Tot slot heeft de huurdersvertegenwoordiger vermeld dat de wet van vraag en aanbod tot een huur-prijsverlaging zou moeten leiden (geen woningtekort) terwijl de universitairen erop hebben aangedrongen deze wet minder te laten spelen (tekort aan betaalbare woningen). En nu? In 2023 zal er een paritaire huurcommissie worden opgericht om buitensporige huurprijzen in te dammen. Kan deze commissie ertoe bijdragen dat het aantal betaalbare woningen wordt opgedreven en uithuiszettingen worden tegengegaan?

De heer Mathias Vanden Borre wijst erop dat de hoorzittingen zijn gebaseerd op het voorstel van resolutie betreffende het invoeren van een fonds ter bestrijding van uithuiszettingen (A-394). De meerderheid heeft hierover met geen woord gerept. Er werd in Brussel, net zoals in Vlaanderen, een moratorium ingesteld tijdens de gezondheidscrisis. Al vrij snel heeft Vlaanderen echter, ondanks de lovenswaardige bedoeling van het moratorium, de negatieve effecten ervan voor de huurder maar ook voor de verhuurder moeten vaststellen. Dat is ook wat vele sprekers hebben vastgesteld. De situatie van de huurders verbetert er niet op en ze raken hierdoor nog dieper in de schulden.

De sprekers en de commissieleden hebben meermaals gerefereerd aan een voorontwerp van ordonnantie waarvan de oppositie absoluut geen weet heeft. Dit is niet de eerste keer. De spreker verzoekt de commissieleden om, uit respect voor het democratische debat, de teksten die besproken zullen worden door te zenden, net zoals hij heeft gedaan met zijn voorstel van resolutie. Indien dit niet

possible d'enrichir le débat avec une position éclairée. En Flandre, après une approbation en première lecture, tous les textes sont disponibles.

Le député souhaite que les invités partagent leur avis sur un fonds contre les expulsions dont l'objectif principal est de responsabiliser le CPAS qui devrait jouer un rôle proactif dans l'aide des personnes en difficulté et éviter les expulsions. Mais la Région ne leur donne pas suffisamment de moyens. Pourquoi ne pas réunir les 19 CPAS en un seul grand CPAS ? Les expulsions consacrent un échec d'institutions publiques.

Mme Françoise De Smedt souligne l'importance de disposer de données chiffrées pour débattre efficacement. Depuis quelques années, les loyers ont explosé à Bruxelles et d'autres grandes villes par rapport à l'évolution des revenus. Le contexte bruxellois se caractérise également par une pénurie de logements sociaux (7 %), ce qui oblige des familles à se loger sur le marché privé alors qu'elles n'en ont pas les moyens.

L'oratrice adhère à la phrase « le problème de fond au niveau des expulsions, c'est le loyer impayable et non le loyer impayé ». Elle souligne le traumatisme que représente une expulsion, même si elle n'est pas physique ou si le locataire part volontairement. Toute la vie familiale s'organise autour du fait d'avoir un toit au-dessus de sa tête. Une expulsion reste un phénomène inhumain.

Les enfants présents lors d'expulsions ne font l'objet d'aucun suivi, ce qui constitue un coût pour la société, tout comme le sans-abrisme qui coûte bien plus cher que des solutions de relogement pour les personnes.

L'oratrice souhaite connaître les recommandations des invités pour agir en amont et éviter une situation d'expulsion vu le contexte bruxellois (oyer inabordable, manque de logements publics). En attendant de trouver des solutions structurelles, le gouvernement prépare un texte sur un moratoire hivernal et un fonds Pour payer les loyers.

Pour en venir à l'expulsion proprement dite, un moratoire hivernal n'empêchera pas les expulsions à d'autres moments. La question du relogement se pose puisque s'engage un cercle vicieux : la personne ne peut pas payer son loyer, ne trouve pas de logement et finit à la rue, faut de logements publics.

gebeurt, is het niet mogelijk het debat te verrijken met een weloverwogen standpunt. In Vlaanderen zijn alle, in eerste lezing goedgekeurde, teksten beschikbaar.

Het parlementslid wenst de meningen te horen van de genodigden over een fonds ter bestrijding van de uit-huiszettingen, dat het OCMW in de eerste plaats dient te responsabiliseren aangezien het eigenlijk een proactieve rol dient te spelen in de Bijstand aan Personen in moeilijkheden en uithuiszettingen dient te vermijden. Ze krijgen echter onvoldoende middelen van het gewest. Zou het niet mogelijk zijn de 19 OCMW's samen te voegen tot één groot OCMW? De uithuiszettingen wijzen op een mislukking van de openbare instellingen.

Mevrouw Françoise De Smedt onderstreept het belang van cijfers om een debat te voeren op een doeltreffende manier. Sinds een aantal jaren rijzen de huurprijzen in Brussel en andere grootsteden de pan uit in verhouding tot de inkomensevolutie. De Brusselse context wordt ook gekenmerkt door een nippend tekort aan sociale woningen (7%). Gezinnen worden dus genoodzaakt zich te huisvesten op de particuliere markt terwijl ze eigenlijk niet de middelen hebben.

De spreekster is het ermee eens dat het fundamentele probleem de onbetaalbare huurprijs is en niet de achterstallige huur. Ze benadrukt dat een uithuiszetting erg traumatiserend is, zelfs indien de uit-huiszetting niet fysiek gebeurt of wanneer de huurder uit zichzelf vertrekt. Het hele gezinsleven draait rond het feit van een dak boven het hoofd te hebben. Een uithuiszetting is en blijft een fenomeen van onmenselijkheid.

De kinderen die een uithuiszetting meemaken worden helemaal niet opgevolgd wat een kostenpost voor de samenleving inhoudt, evenals de dakloosheid, die veel meer kost dan de herhuisvestingsoplossingen voor de personen.

De spreekster wenst de aanbevelingen van de genodigden gelet op de Brusselse context (onbetaalbare huurprijs, gebrek aan openbare woningen) te kennen zodat kan worden ingegrepen en een uit-huiszetting kan worden vermeden. In afwachting van structurele oplossingen bereidt de regering een tekst voor over een wintermoratorium en over een fonds om de huurbedragen te betalen.

Met betrekking tot de uithuiszetting als dusdanig zal het instellen van een wintermoratorium de uit-huiszettingen op andere momenten echter niet tegenhouden. De herhuisvestingskwestie duikt op aangezien een vicieuze cirkel in gang wordt gezet: de persoon kan zijn huur niet betalen, vindt geen woning en komt op straat terecht omdat er geen openbare woningen beschikbaar zijn.

Les invités ont évoqué le droit de propriété lucrative, qui suppose de distinguer entre le petit propriétaire d'un logement donné en location pour arrondir ses fins de mois et le gros bailleur animé d'une logique d'investissement et de rentabilité. Ces deux profils se comportant différemment, n'y a-t-il pas lieu de les distinguer pour les interventions du fonds ?

En ce qui concerne les expulsions illégales, des propriétaires invoquent des travaux réalisés pour augmenter subitement le loyer d'une centaine d'euros. Face à cette pression, soit la famille accepte de rester dans les lieux et s'appauvrit, soit elle refuse de payer ce montant et risque de faire l'objet d'une procédure d'expulsion. De tels cas, dans lesquels le bailleur tente d'expulser sans entamer de procédure mais en mettant le locataire sous pression, se multiplient et nécessitent des règles beaucoup plus strictes. Quelles sont les recommandations des invités en la matière ?

Mme Zoé Genot ne partage pas les propos de M. De Wolf quant à la proactivité du juge dans la défense des intérêts du locataire. Il faut intervenir par tous les moyens bien avant l'expulsion, notamment par le CPAS. Non, il n'y a pas des boîtes aux lettres partout.

Un moratoire s'avère utile pour la période hivernale mais n'apporte pas de réponse structurelle. Le système flamand qui réunit le propriétaire, le locataire et le CPAS qui intervient pour une partie des impayés à la condition que le bailleur s'engage à ne pas expulser le locataire paraît intéressant pour toutes les parties. La présidente du CPAS d'Ostende a montré qu'avec un CPAS volontariste, elle a réduit de deux tiers les expulsions.

Mme Carla Dejonghe souligne que les huissiers ont donné une image bien différente de leur profession de ce qu'on imagine. L'huissier auditionné a donné à peu près les mêmes chiffres et il a montré que seules 150 expulsions s'avèrent vraiment problématiques. Parfois, les locataires ne paient pas parce qu'effectivement, la propriété est en mauvais état, mais cela représente une petite minorité.

Sur le plan humain, il est très difficile d'expulser un ménage et cela coûte aussi beaucoup à la société. L'intervenant invite à considérer le travail et les ressources supplémentaires pour les huissiers pendant cette procédure, ainsi que ce qui doit être fait pour reloger ces personnes. Chaque expulsion est une de trop. Tout un processus précède la décision d'expulsion. Il est question de graves problèmes financiers, des mois d'arriérés, des avertissements donnés au locataire.

De genodigden hebben het recht op winstgevend eigendom vernoemd, dat het onderscheid maakt tussen de kleine eigenaar die zijn woning verhuurt om iets bij te verdienen en de grote verhuurder die gedreven wordt door een logica van investering en rentabiliteit. Aangezien beide profielen een andere houding hebben, zou er geen onderscheid moeten worden gemaakt tussen hen met betrekking tot de tussenkomsten van het fonds?

Op het vlak van illegale uithuiszettingen gebruiken de eigenaars het argument van uitgevoerde werken om hun huurprijs plots te verhogen met een honderdtal euro. Het gezin dient onder druk te beslissen of ze blijven en dus armer worden, of ze weigeren dit bedrag te betalen waardoor ze het risico lopen uit huis te worden gezet. Dergelijke gevallen waarin de verhuurder tracht over te gaan tot uit-huiszetting zonder een procedure op te starten maar wel door de huurder onder druk te zetten zijn legio en er dienen veel strengere regels te worden opgelegd. Wat bevelen de genodigden hieromtrent aan?

Mevrouw Zoé Genot gaat niet akkoord met wat de heer De Wolf zegt over de proactiviteit van de rechter in het verdedigen van de belangen van de huurder. Vooral het OCMW dient in te grijpen nog voor er sprake is van een uithuiszetting. En neen, er zijn echt niet overal brievenbussen.

Een wintermoratorium blijkt nut te hebben tijdens de winterperiode maar biedt geen structurele oplossing. Het Vlaamse systeem dat de eigenaar, de huurder en het OCMW bijeenbrengt, dat voor een deel van de achterstallen tussenkomt op voorwaarde dat de verhuurder zich ertoe verbindt de huurder niet uit huis te zetten lijkt voor alle partijen waardevol te zijn. De voorzitster van het OCMW van Oostende heeft laten zien dat het met een voluntaristische OCMW mogelijk is de uithuiszettingen met twee derde te verminderen.

Mevrouw Carla Dejonghe benadrukt dat de gerechtsdeurwaarders een heel ander beeld van hun beroep gaven dan wat men zich voorstelt. De gehoorde deurwaarder gaf min of meer dezelfde cijfers en liet zien dat slechts 150 uithuiszettingen echt problematisch zijn. Soms betalen huurders gewoon niet omdat de woning in slechte staat is, maar dat is een kleine minderheid.

Op menselijk vlak is het erg moeilijk om een gezin uit te zetten en dat kost de samenleving ook veel geld. De spreker vraagt aandacht voor het extra werk en de extra middelen voor deurwaarders tijdens deze procedure, en voor wat er gedaan moet worden om deze mensen te herhuisvesten. Elke uithuiszetting is er één te veel. Aan de beslissing tot uithuiszetting gaat een heel proces vooraf. Er zijn ernstige financiële problemen, maanden van betalingsachterstand, waarschuwingen aan de huurder.

Parfois, ce non-paiement prolongé du loyer conduit le propriétaire à ne plus pouvoir payer ses factures et son hypothèque. Un moratoire est une solution facile, mais qui crée rapidement un cercle vicieux. Le non-paiement du loyer n'est que la pointe de l'iceberg qui dissimule souvent bien d'autres problèmes et non le manque de logements sociaux comme cause première.

Les propriétaires sont souvent dépeints comme le grand méchant loup. Certes, les marchands de sommeil existent. Mais il s'agit souvent de personnes qui donnent un logement en location pour compléter leur pension ou leur salaire et qui rencontrent aussi des problèmes si le loyer n'est pas payé. En ce qui concerne le logement, le marché privé, loin d'être un problème, fait partie de la solution. Le marché privé a un rôle majeur à jouer sur le marché du logement à Bruxelles.

Le syndicat des propriétaires a été très clair, la plupart des relations entre le locataire et le propriétaire se passent bien.

Mais le propriétaire ne doit pas supporter seul le risque de difficultés financières sans pouvoir intervenir. C'est un très mauvais signal envoyé au marché locatif. Par exemple, le Fonds pour le logement, dont j'ai été informé récemment. Le Fonds pour le logement a également des logements conventionnées qui sont tombé sous le coup du moratoire. Pour l'un d'entre eux, le montant des arriérés a atteint plus de 20.000 euros, alors que le juge de paix avait ordonné l'expulsion. À cause du moratoire, ce locataire se trouvait dans une impasse : 20.000 euros de dette qui continuait à augmenter. Une mesure unilatérale qui ne prévoit aucune forme de compensation est impensable, car elle a souvent des conséquences dramatiques.

C'est ici que le CPAS a un rôle important à jouer, que ce soit au niveau de la coupure possible de l'électricité ou du compteur d'eau lorsque les factures ne sont pas payées, ou au niveau de la menace d'expulsion lorsque le loyer n'est pas payé. Il doit aider le locataire à traverser les périodes difficiles. Comment les invités voient-ils la collaboration entre le CPAS, les locataires qui éprouvent provisoirement des difficultés à payer leur loyer et les propriétaires ? Comment peut-on l'améliorer ?

Mme Joëlle Maison observe que les expulsions constituent un drame humain et nécessitent une intervention préventive. Elle salue le recensement des expulsions qui vient d'être entamé. La Région bruxelloise connaît un manque de logements abordables et une population particulièrement précarisée dont plus de la moitié rentre dans les conditions des revenus pour un logement social.

In sommige gevallen leidt dit langdurig niet betalen van de huur ertoe dat de verhuurder zijn rekeningen en hypotheek niet meer kan betalen. Een moratorium is een gemakkelijke oplossing, maar zorgt al snel voor een vicieuze cirkel. Het niet betalen van de huur is slechts het topje van de ijsberg, waarachter vaak vele andere problemen schuilgaan en niet het gebrek aan sociale woningen als primaire oorzaak.

De eigenaars worden in vele gevallen afgeschilderd als de grote boze wolf. Huisjesmelkers bestaan wel degelijk. De meeste eigenaars zijn echter vaak personen die een woning verhuren als aanvulling op hun pensioen of hun inkomen en ook zelf in de problemen komen wanneer de huur niet wordt betaald. Op het vlak van huisvesting is de privémarkt geen probleem, maar net een deel van de oplossing. De privémarkt speelt een belangrijke rol op de woningmarkt in Brussel.

Het eigenaarssyndicaat is heel duidelijk geweest over het feit dat de meeste relaties tussen huurder en verhuurder prima verlopen.

Maar de verhuurder mag het risico van financiële moeilijkheden niet alleen dragen zonder te mogen ingrijpen. Dit is een zeer slecht signaal naar de huurmarkt. Bijvoorbeeld het Woningfonds, waarover ik onlangs werd geïnformeerd. Het Woningfonds heeft ook geconventioneerde woningen die onder het moratorium vallen. Bij één daarvan liep de achterstand op tot meer dan 20.000 euro, terwijl de vrederechter de uitzetting had bevolen. Door het moratorium zat deze huurder in een impasse: 20.000 euro schuld die maar bleef oplopen. Een eenzijdige maatregel die niet voorziet in enige vorm van compensatie is ondenkbaar, omdat deze vaak dramatische gevolgen heeft.

Op dit vlak is er een belangrijke rol weggelegd voor het OCMW, zowel bij het eventueel afsluiten van de elektriciteits- of watermeter wanneer de rekeningen niet worden betaald, als bij het dreigen met uithuiszetting wanneer de huur niet wordt betaald. Het moet de huurder door moeilijke tijden heen helpen. Hoe zien de gasten de samenwerking tussen het OCMW, huurders die tijdelijk problemen hebben om hun huur te betalen en verhuurders? Hoe kan die worden verbeterd?

Mevrouw Joëlle Maison merkt op dat uithuiszettingen voor menselijke drama's zorgen en dat er dus preventief dient te worden opgetreden. Ze juicht de net opgestarte telling van de uithuiszettingen toe. Het Brusselse Gewest kampt met een tekort aan betaalbare woningen terwijl het een bijzonder kwetsbare bevolking huisvest waarvan de helft in aanmerking komt voor een sociale woning.

La question du respect de la répartition des compétences entre l'État fédéral et la Région sera au cœur de l'examen par le Conseil d'État et l'oratrice y portera une attention certaine.

Par rapport à la tension entre l'offre et la demande de logements accessibles, l'offre de logements abordables doit être stimulée. Le groupe DéFI souhaite également que les 550 millions dédiés à la politique du logement soient mieux répartis entre la politique sociale du logement et la politique du logement social, c'est-à-dire accentuer les allocations loyers, le fonctionnement des AIS. La spending review a montré que l'offre de logements sociaux n'a pas augmenté depuis la création de la Région. En revanche, l'allocation régionale de solidarité, donc le poids des subventions régionales pour pallier la différence entre le loyer réel et le loyer social, explose. 51.000 ménages restent toutefois sur liste d'attente.

L'intervenante précise qu'un bailleur peut résilier un bail au bout de trois ans sans qu'on parle d'expulsion. Il s'agit d'une validation de congé. Si le preneur ne s'y plie pas, elle ne devrait pas être reprise parmi les chiffres des expulsions en tant que telles.

Par rapport à la propriété lucrative, un « petit » propriétaire qui possède un seul bien immobilier qu'il donne en location en vue d'un complément de pension ou du remboursement d'un emprunt, c'est également de la propriété lucrative puisqu'il n'habite pas son logement. La secrétaire d'état a transmis la répartition des propriétaires en fonction du nombre de biens détenus : 65 % possèdent un seul bien, 22 % deux biens. La majorité des personnes à protéger sont des « petits » propriétaires.

À l'égard des universitaires, l'oratrice fait part de son étonnement quant à la proportion des expulsions provenant des bailleurs publics (19 %) et des bailleurs privés (80 %), étant donné que la part du logement public dans le parc locatif global est inférieure à cette proportion. Une différence statistique significative a-t-elle été observée entre le nombre de loyers impayés avant l'expulsion selon que le bailleur est public ou privé ? Les bailleurs publics réagissent-ils plus rapidement en cas d'arriérés de loyers ?

En ce qui concerne le faible taux de présence (40 %) des locataires assignés devant la justice de paix, quelles mesures seraient susceptibles d'accroître ce taux de présence à l'audience d'introduction ? Le représentant

De kwestie van het respect voor de verdeling van de bevoegdheden tussen de federale staat en het gewest zal door de Raad van State onder de loep worden genomen. De spreekster zal dit zeker opvolgen.

Met betrekking tot de spanning tussen vraag en aanbod van betaalbare woningen dient het aanbod van betaalbare woningen te worden gestimuleerd. De DéFI-fractie wenst eveneens dat het voor het huisvestingsbeleid bestemde bedrag van 550 miljoen euro beter zou worden verdeeld tussen het sociale beleid inzake huisvesting en het sociaalhuisvestingsbeleid, dat wil zeggen meer middelen voor de verhoging van de huurtoelagen en de werking van de SVK's. Uit de uitgaventoetsing is gebleken dat het aanbod van sociale woningen sinds de oprichting van het gewest ongewijzigd is gebleven. Anderzijds explodeert de gewestelijke solidariteits-toelage en stijgt het aandeel van de gewestelijke subsidies om het verschil tussen de werkelijke huurprijs en de sociale huurprijs te compenseren. Op de wachtlijst staan nog steeds 51.000 gezinnen ingeschreven.

De spreekster verduidelijkt dat een verhuurder een huurovereenkomst mag opzeggen na een periode van drie jaar. Er is dan geen sprake van een uithuiszetting. Het betreft een geldigverklaring van de opzegging. Indien de huurder zich er niet naar schikt, zou de geldigverklaring niet in de cijfers van de uithuiszettingen als dusdanig mogen worden opgenomen.

Wanneer een “kleine” eigenaar zijn enige eigendom verhuurt als aanvulling op zijn pensioen of als terugbetaaling van zijn lening is er ook sprake van een winstgevende eigendom aangezien hij zijn woning niet zelf bewoont. De staatssecretaris heeft de verdeling van eigenaars volgens het aantal eigendommen bezorgd: 65% heeft slechts een eigendom, 22% bezit er twee. Het merendeel van de mensen die bescherming nodig hebben zijn dus de “kleine” eigenaars.

De spreekster uit naar de universitairen toe haar verbazing over de verhouding van uithuiszettingen vanwege openbare verhuurders (19%) en vanwege de privéverhuurders (80%), aangezien het aandeel van de openbare woning in het globaal huurwoningenpark lager ligt dan deze verhouding. Werd er statistisch gezien een duidelijk verschil opgetekend tussen het aantal onbetaalde huurbedragen vooraleer wordt overgegaan tot een uithuiszetting naargelang de verhuurder een openbare of particuliere verhuurder is? Treden de openbare verhuurders sneller op bij huurachterstallen?

Met betrekking tot de lage verschijningsgraad (40%) van de voor de vrederechter gedagvaarde huurders, welke maatregelen zouden kunnen zorgen voor een grotere aanwezigheid op de inleidende zitting? De vertegenwoordiger

des huissiers affirme que la citation augmente le taux de présence mais les chiffres de l'étude ne montrent pas une différence significative.

Au sujet du fonds de compensation, une somme de 280.000 euros a été inscrite dans le budget pour 2023 pour couvrir les mois de novembre et décembre. Cela suppose une somme de 630.000 euros pour l'ensemble de la période du moratoire hivernal. Si l'on compte un loyer moyen de 850 euros, cela permet d'aider 150 personnes. Or, les données dont état de 5.000 demandes en justice, 4.000 de jugements d'expulsion prononcés. Si l'on doit retenir le chiffre de 4.000 condamnations, cela représente une somme de 15 millions, contre les 630.000 euros prévus au budget.

Si l'on rapporte le système flamand en Région bruxelloise, avec une dette locative moyen de 2.900 euros et en comptant 4.000 locataires, cela représente 12 millions d'euros, dont la moitié serait prise en charge par les pouvoirs publics, soit 6 millions d'euros. Avec un budget de 550 millions d'euros pour le logement, on pourrait conclure des conventions tripartites similaires à la Flandre. Qu'en pensent les invités ?

M. Pepijn Kennis, sidéré par l'absence de données quant aux expulsions, estime que les 150 personnes finalement expulsées par huissier ne sont que la face visible de ces drames sociaux.

Pour s'attaquer à cette problématique, il faut commencer par réaliser un monitoring et éviter toutes les expulsions, dont les sauvages. Ensuite, il faut réduire le taux élevé de défaut des locataires devant la justice. Enfin, les CPAS doivent jouer un rôle plus proactif avant les expulsions. Un impayé de 2.900 euros à prendre en charge, ce n'est rien par rapport aux 40.000 euros que coûte annuellement une personne sans chez-soi à la collectivité. L'orateur regrette, lui aussi, de ne pas avoir reçu le texte de l'avant-projet et de ne pas pouvoir s'exprimer sur son contenu.

S'agissant du long terme, il ne faut pas se limiter au problème des loyers impayés mais aussi des loyers impayables. Le droit au logement doit être garanti, notamment en encadrant le marché privé, en construisant des logements sociaux et en abandonnant l'idée que la loi de l'offre et de la demande résout tout.

Mme Pernelle Godart (ULB) cite les chiffres de l'Observatoire de la santé et du social. Si le nombre de 600 expulsions avancé par le huissier constitue une information précieuse, il doit toutefois être interprété avec prudence. L'exhaustivité n'est pas garantie, étant donné que les huissiers n'ont pas l'obligation d'avertir la chambre lorsqu'ils procèdent à une expulsion. Pour le nombre de

van de deurwaarders bevestigt dat de dagvaarding voor een grotere aanwezigheid zorgt maar dat er in het onderzoek geen veelbetekend verschil werd vastgesteld.

Aangaande het compensatiefonds werd er in de begroting voor 2023 een bedrag van 280.000 euro ingeschreven voor de maanden november en december. Dit veronderstelt een bedrag van 630.000 euro voor de hele periode van het wintermoratorium. Met een gemiddelde huurprijs van 850 euro zouden 150 mensen worden geholpen. Uit de gegevens blijkt echter dat er 5.000 vorderingen bij de rechter zijn ingesteld en er 4.000 uithuiszettingen werden bevolen. Als we uitgaan van het cijfer van 4.000 vonnissen, komt dit neer op een bedrag van 15 miljoen euro, vergeleken met de 630.000 euro waarin de begroting voorziet.

Als we het Vlaamse systeem naar het Brusselse Gewest omzetten, met een gemiddelde huurschuld van 2.900 euro en 4.000 huurders, komt dit neer op 12 miljoen euro, waarvan de helft door de overheid zou worden overgenomen, namelijk 6 miljoen euro. Met een budget van 550 miljoen euro voor huisvesting zouden tripartiete overeenkomsten kunnen worden gesloten zoals in Vlaanderen. Wat is de mening van de genodigden?

De heer Pepijn Kennis is verbijsterd over het gebrek aan cijfers met betrekking tot de uithuiszettingen en meent dat de 150 personen die uiteindelijk via gerechtsdeurwaarder uit huis worden gezet, slechts het zichtbare deel van deze sociale drama's zijn.

Om deze problematiek aan te pakken dient men vooreerst een monitoring op te starten en de uit-huiszettingen, waaronder de illegale uithuiszettingen, te vermijden. Vervolgens dient de lage verschijningsgraad voor de rechtbank te worden verhoogd. Tot slot dienen de OCMW's zich nog vóór uithuiszettingen, proactiever op te stellen. Een achterstal van 2.900 euro is een peulenschil in vergelijking met de 40.000 euro die de gemeenschap jaarlijks voor een dakloze neertelt. De spreker betreurt op zijn beurt dat hij de tekst van het voorontwerp niet heeft ontvangen en zich dus niet over de inhoud ervan kan uitspeken.

Op de lange termijn moeten we ons niet beperken tot het probleem van de achterstallige huur, maar ook van de onbetaalbare huur. Het recht op huisvesting moet worden gegarandeerd, met name door de particuliere markt te reguleren, door sociale woningen te bouwen en door af te stappen van het idee dat de wet van vraag en aanbod alles oplöst.

Mevrouw Pernelle Godart (ULB) verwijst naar de cijfers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn. Hoewel het door de gerechtsdeurwaarder genoemde cijfer van 600 uitzettingen waardevolle informatie is, moet het voorzichtig worden geïnterpreteerd. De volledigheid is niet gegarandeerd, aangezien de deurwaarders niet verplicht zijn de kamer op de hoogte te brengen van een uithuiszetting.

jugements, les chercheurs se sont rendus dans toutes les justices de paix bruxelloises et ont encodé toutes les données. Ce chiffre est précis mais ne vaut que pour une année.

Concernant le débat entre la requête et la citation, la différence n'est pas significative dans les taux de présence à l'audience. La citation n'amène donc pas les gens à comparaître.

La démarche proactive des CPAS d'aller rencontrer les locataires est importante. Des travailleurs sociaux seront probablement plus aptes pour écouter et inspirer confiance aux locataires. Ils pourront réfléchir aux mesures à mettre en place, comme un plan de paiement. Le CPAS pourrait s'engager à payer lui-même le loyer au propriétaire et verser le reste de l'allocation au locataire.

L'allongement du délai à 40 jours permettra aux CPAS de faire ce travail qui devrait augmenter le taux de présence à l'audience. Il ressort des entretiens avec les CPAS qu'ils doivent apporter l'aide la plus appropriée, en ont la volonté mais manquent de temps et de moyens humains pour y parvenir.

Les mesures évoquées par la juge de paix ou l'huissier résultent de pratiques personnelles et ne sont pas généralisées. Dans l'intérêt de tous les locataires, il faudrait généraliser les bonnes pratiques qui existent, par exemple à Saint-Gilles ou Etterbeek.

Par rapport aux taux d'expulsion, il est de 1,1 % pour les bailleurs privés et de 1,1 % pour le logement social. Mais la population derrière ces statistiques n'est pas la même, le logement social comptant davantage de profils précarisés.

Certains jugements prononcent l'expulsion immédiate avec une clause suspensive comportant un plan d'apurement à respecter. Un tiers des jugements concernant le logement social contiennent cette clause, contre 22 % pour les AIS et 15 % pour les logements privés.

En ce qui concerne la résidence des bailleurs qui demandent une expulsion, 36 % n'habitent pas la Région bruxelloise, 13 % habitent au domicile de la personne à expulser, 19 % dans la même commune et 31 % ailleurs dans la Région bruxelloise.

Au sujet de la CPL, l'intention est bonne mais elle risque de ne pas avoir un grand impact. Les locataires ne souhaitant pas être en mauvais termes avec leur bailleur et

Voor het aantal vonnissen zijn de onderzoekers naar alle Brusselse vrederechters getrokken en hebben zij alle gegevens ingevoerd. Dit cijfer is nauwkeurig, maar geldt slechts voor één jaar.

Wat het debat tussen het verzoekschrift en de dagvaarding betreft, is het verschil niet significant in de aanwezigheidspercentages op de zitting. De dagvaarding zet de mensen dus niet aan om te verschijnen.

De proactieve aanpak van de OCMW's om naar de huurders toe te gaan is belangrijk. Maatschappelijk workers zullen waarschijnlijk beter in staat zijn een luisterend oor te bieden en het vertrouwen te winnen van huurders. Zij zullen kunnen nadenken over de te nemen maatregelen, zoals een afbetalingsplan. Het OCMW zou zich ertoe kunnen verbinden de huur aan de verhuurder te betalen en de rest van de toelage aan de huurder te betalen.

De verlenging van de termijn tot 40 dagen zal de OCMW's in staat stellen dit te bewerkstelligen, wat het aanwezigheids-percentage op de hoorzitting zou moeten verhogen. Uit de gesprekken met de OCMW's blijkt dat zij de meest adequate bijstand moeten en ook willen bieden, maar het ontbreekt hen aan tijd en personeel.

De door de vrederechter of de gerechtsdeurwaarder genoemde maatregelen komen voort uit persoonlijke praktijken en zijn niet veralgemeend. In het belang van alle huurders zouden de goede praktijken die bijvoorbeeld in Sint-Gillis of Etterbeek bestaan, veralgemeend moeten worden.

Wat het uitzettingspercentage betreft, bedraagt het 1,1% voor particuliere verhuurders en 1,1% voor de sociale huisvesting. Maar de bevolkingsgroep achter deze statistieken is niet dezelfde, want in de sociale huisvesting gaat het meer om kwetsbare profielen.

Sommige vonnissen bevelen de onmiddellijke uithuiszetting met een opschortende clausule die een te volgen betalingsplan omvat. Een derde van de vonnissen betreffende sociale woningen bevat deze clausule, tegenover 22% voor SVK's en 15% voor particuliere woningen.

Wat betreft de woonplaats van de verhuurders die om een uithuiszetting verzoeken, woont 36% niet in het Brusselse Gewest, 13% op de woonplaats van de uit te zetten persoon, 19% in dezelfde gemeente en 31% elders in het Brusselse Gewest.

De paritaire huurcommissie is goedbedoeld maar wellicht zal ze niet veel impact hebben. Aangezien huurders niet op slechte voet willen staan met hun verhuurder en de

les démarches et procédures étant compliquées pour des personnes dans la précarité, elle sera peu saisie.

M. Mathieu Van Crieckingen (ULB), revenant sur la comparaison avec les villes françaises, précise que le nombre d'expulsions est similaire à celui de Lille mais nettement plus élevé que celui de Paris. L'hypothèse sous-jacente étant que le loyer est plus onéreux qu'à Bruxelles, cela forme une barrière à l'entrée pour de ménages qui présentent un profil d'expulsion.

À propos de la loi de l'offre et de la demande, le marché du logement n'est pas un marché classique dans le sens où l'investissement initial a été amorti depuis des décennies. On se situe dans un marché de l'investissement, de revente de biens et de rente. Dès lors, deux logiques contradictoires s'affrontent (logique d'investissement et de rente d'une part et logique d'usage à des fins de logement d'autre part) et produisent plus ou moins d'expulsions en fonction des rapports de forces.

Mme Eva Swyngedouw considère qu'un moratoire hivernal, même s'il s'avère contreproductif sur le long terme, peut, à court terme aider les personnes à ne pas tomber dans la rue. Vu le rôle important des CPAS dans la prévention et l'accompagnement, des moyens supplémentaires doivent être investis.

M. José Garcia estime que le débat entre la requête et la citation n'en est pas un, contrairement aux motifs du taux élevé de défaut en justice. La solution est simple : l'accompagnement des locataires en justice qui suppose d'atténuer, voire supprimer, le monopole de plaidoirie des avocats, comme devant le tribunal du travail.

Il faut cesser de se retrancher derrière des obstacles juridiques dont l'intervenant conteste la réalité. La Région étant compétente en matière de logement, elle peut prendre des ordonnances qui empiètent sur des compétences fédérales. Le droit sert à défendre les plus démunis. Plus on restreint les droits des bailleurs, plus on en donne aux locataires, ce qui effraient les premiers.

Les chercheurs ont établi que le problème ne réside pas tant dans les loyers impayés mais dans les loyers impayables. À cet égard, un loyer de base universel permet de rentrer dans un logement à un moment pour un loyer précis qui ne pourra être modifié que par l'indexation.

Par rapport au montant des arriérés de loyer, tout ce qui tend à compenser une perte du bailleur est le bienvenu, pour

stappen en procedures ingewikkeld zijn voor mensen in een onzekere situatie, zal er niet veel gebruik van worden gemaakt.

De heer Mathieu Van Crieckingen (ULB), die terugkomt op de vergelijking met Franse steden, zegt dat het aantal uithuiszettingen vergelijkbaar is met het aantal in Rijsel, maar beduidend hoger is dan het aantal in Parijs. Vanuit de onderliggende veronderstelling dat de huurprijzen hoger zijn dan in Brussel, zou er dus een drempel bestaan voor gezinnen met een uithuiszettingsprofiel.

Wat de wet van vraag en aanbod betreft, is de woningmarkt geen klassieke markt in de zin dat de initiële investering al tientallen jaren is afgeschreven. Het is een investeringsmarkt, een markt voor de wederverkoop van goederen en inkomsten. Daarom botsen twee tegenstrijdige logica's (de logica van investeringen en inkomsten aan de ene kant en de logica van het gebruik voor woondoeleinden aan de andere kant) en leiden ze tot meer of minder uithuiszettingen, afhankelijk van de machtsverhoudingen.

Mevrouw Eva Swyngedouw is van mening dat een wintermoratorium, ook al blijkt het contraproductief op lange termijn, wel kan verhinderen, op korte termijn, dat mensen op straat terechtkomen. Gelet op de belangrijke rol van de OCMW's in preventie en begeleiding is het nodig meer te investeren.

De heer José Garcia is van mening dat het debat tussen het verzoekschrift en de dagvaarding geen debat is, in tegenstelling tot de redenen voor de grote afwezigheid in de rechbank. De oplossing ligt voor de hand: de bijstand van de huurders voor de rechbank waarbij het pleitmonopolie van de advocaten, zoals voor de arbeidsrechtbank, versoepeld en zelfs afgeschaft wordt.

Men moet ophouden zich te verschuilen achter juridische hindernissen waarvan de spreker de realiteit betwist. Aangezien het gewest bevoegd is voor huisvesting, kan het ordonnanties uitvaardigen die het federale bevoegdhedsveld betreden. Het recht dient ter bescherming van de minstbedeelden. Hoe meer de rechten van de verhuurders worden ingeperkt, hoe meer rechten de huurders krijgen, wat de eersten afschrikt.

De onderzoekers hebben vastgesteld dat het probleem niet zozeer de onbetaalde huur is, maar wel de onbetaalbare huur. In dit verband stelt een universeel basishuurbedrag mensen in staat om op een bepaald tijdstip een woning te betrekken voor een bepaalde huurprijs die alleen via indexering zal kunnen worden gewijzigd.

Wat het bedrag van de achterstallige huur betreft, is alles wat een verlies van de verhuurder compenseert

autant que cela intègre la qualité du bien loué. À Bruxelles, des taudis sont mis en location pour des loyers excessifs.

Pour que les CPAS puissent humaniser les procédures d'expulsion, il faut augmenter les moyens mis à leur disposition. Mais il n'y a pas que les CPAS. L'associatif est lui aussi prêt à fournir une aide, à condition d'en recevoir les moyens.

M. Éric Mathay revient sur la discussion entre la requête et la citation qui présente bien plus d'avantages. L'huissier peut avoir un contact direct avec le locataire à l'occasion de la signification. En cas d'absence du locataire, l'huissier dépose la citation dans sa boîte aux lettres, ce qui sensibilise le locataire à la gravité de la situation. Une requête, certes moins onéreuse, ne permet pas tout cela. En outre, pour un pli judiciaire, le recommandé doit être retiré dans les huit jours au bureau de poste. S'il laisse passer le délai, le locataire ne sera pas informé qu'il doit se présenter devant le juge de paix, ce qui explique beaucoup de défauts. Par conséquent, il convient de favoriser la citation.

Ensuite, l'intervenant fait observer que le rapport de l'Observatoire de la santé et du social date de 2018. Or, la loi du 26 décembre 2022 portant réforme du statut des huissiers de justice leur impose de renseigner les expulsions auxquelles ils procèdent (article 28). La chambre des huissiers a collecté les chiffres sur l'arrondissement de Bruxelles-Hal-Vilvorde pour les neuf premiers mois de 2022 (450 expulsions) et a extrapolé le nombre pour l'ensemble de l'année (600 expulsions). Ces chiffres de 2022 sont plus récents que ceux figurant dans l'étude de 2018.

Par ailleurs, l'orateur s'étonne que les députés n'aient pas reçu le texte de l'avant-projet d'ordonnance, alors qu'il l'a reçu il y a huit mois. C'est regrettable pour les débats de ce jour.

Au sujet des interventions des CPAS, la convention établie par la commune d'Etterbeek constitue un point de départ mais il faut adopter une démarche proactive. Il ne faut pas attendre que les personnes contactent le CPAS. Son rôle est non seulement de recevoir les personnes mais aussi d'aller à leur rencontre. Dès qu'il a connaissance d'une demande d'expulsion, le CPAS devrait, dans les dix jours, contacter le locataire et l'informer ses droits et obligations.

Ce rôle actif fonctionne en Flandre avec les contrats tripartites. Aucun propriétaire ne refusera un plan

welkom, zolang het rekening houdt met de kwaliteit van de gehuurde woning. In Brussel worden krotten verhuurd tegen buitensporige huurprijzen.

Om de OCMW's in staat te stellen de uithuiszettingsprocedures menselijker te maken, moeten meer middelen ter beschikking worden gesteld. Maar het zijn niet alleen om de OCMW's. Ook de verenigingssector staat klaar om hulp te bieden, op voorwaarde dat de sector daarvoor de middelen krijgt.

De heer Éric Mathay komt terug op de discussie tussen verzoekschrift of dagvaarding die veel meer voordelen biedt. De gerechtsdeurwaarder kan bij de betekening van de dagvaarding rechtstreeks contact hebben met de huurder. Bij afwezigheid van de huurder laat de gerechtsdeurwaarder de dagvaarding in zijn brievenbus achter, waardoor de huurder zich bewust wordt van de ernst van de situatie. Met een verzoekschrift, hoewel goedkoper, is dit niet mogelijk. Bovendien moet voor een ge-rechtsbrief de aangetekende zending binnen acht dagen bij het postkantoor worden opgehaald. Als de huurder de termijn laat verstrijken, wordt hij er niet over geïnformeerd dat hij voor de vrederechter moet verschijnen, wat vele afwezigheden verklaart. Daarom moet de dagvaarding worden bevoordecht.

Ten tweede wijst de spreker erop dat het rapport van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn dateert van 2018. De wet van 26 december 2022 tot hervorming van het statuut van de gerechtsdeurwaarders verplicht hen echter informatie te verstrekken over de uithuiszettingen die ze uitvoeren (artikel 28). De kamer van gerechtsdeurwaarders verzamelde de cijfers voor het arrondissement Brussel-Halle-Vilvoorde voor de eerste negen maanden van 2022 (450 uithuiszettingen) en maakte een extrapolatie van het aantal voor het hele jaar (600 uithuiszettingen). Deze cijfers voor 2022 zijn recenter dan die van de studie van 2018.

Bovendien is de spreker erover verbaasd dat de parlementsleden de tekst van het voorontwerp van ordonnantie niet hebben gekregen want hij heeft de tekst reeds acht maanden geleden ontvangen. Dit is erg spijtig voor de debatten van vandaag.

Wat de tussenkomsten van de OCMW's betreft, is de door de gemeente Etterbeek opgestelde overeenkomst een uitgangspunt, maar men moet voor een proactieve aanpak gaan. Men moet niet afwachten tot mensen contact opnemen met het OCMW. Het OCMW heeft niet alleen de taak om mensen te ontvangen, maar ook de helpende hand te reiken. Zodra het OCMW op de hoogte is van een vordering tot uithuiszetting, zou het binnen de tien dagen contact moeten opnemen met de huurder en hem informeren over zijn rechten en plichten.

Deze actieve rol werkt in Vlaanderen met de tripartiete overeenkomsten. Geen enkele verhuurder zal een realistisch

d'apurement réaliste qui permet à un locataire, dans un délai raisonnable de payer son arriérage, tout en versant aussi les loyers en cours.

En réponse au chercheur de l'IGEAT, soutenir que parce que de nombreux logements bruxellois ont été érigés il y a des décennies, ils seraient complètement amortis méconnaît les règles économiques. Un logement construit dans les années 1950 a été amélioré et a changé plusieurs fois de mains. Il faut considérer le propriétaire actuel qui le loue à un certain prix. Dans un rapport récent, l'IGEAT a conclu à la confiscation de la rente locative pour les propriétaires. Des bailleurs se retrouvent aussi expulsés, par exemple s'ils ne remboursent pas un crédit hypothécaire.

Le montant de 280.000 euros inscrit au budget 2023, pour deux mois, pour un fonds de solidarité correspond environ au chiffre de 150 expulsions. L'intervenant insiste sur le fait que le montant de 2.900 euros n'est pas la moyenne mais le montant médian. Cela signifie qu'il y a autant d'arriérés supérieurs qu'inférieurs.

Mme Pernelle Godart invite à ne pas individualiser la relation entre bailleur et locataire, ce qui dissimule les causes profondes du problème. Le système incite la population à investir dans l'immobilier et à maximiser son profit dans ce système. Les personnes qui ne peuvent y parvenir deviennent locataires.

M. Éric Mathay demande de stimuler les personnes qui investissent dans l'immobilier à Bruxelles et ailleurs, car elles fournissent du travail à de nombreux corps de métier

IV. Clôture des travaux

Étant donné l'adoption en commission, le 25 mai 2023, du projet d'ordonnance insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité (cf. Doc n° A-680/1 et 2 – 2022/2023), la présente proposition de résolution est déclarée sans objet, par 14 voix contre 1.

– Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.

La Rapporteuse,

Joëlle MAISON

Le Président,

Petya OBOLENSKY

afbetelingsplan weigeren dat een huurder in staat stelt om binnen een redelijke termijn zijn achterstallige huur en tegelijk de lopende huur te betalen.

In antwoord op de onderzoeker van het IGEAT, is het argument dat veel Brusselse woningen, omdat ze tientallen jaren geleden gebouwd zijn, volledig afgeschreven zouden zijn, een miskenning van de economische regels. Een huis dat in de jaren 1950 werd gebouwd, is verbeterd en is verschillende keren van eigenaar veranderd. Men moet rekening houden met de huidige eigenaar die de woning tegen een bepaalde prijs verhuurt. In een recent rapport concludeerde het IGEAT tot het afronden van de huurwinst van de verhuurders. Ook verhuurders worden uit hun huis gezet, bijvoorbeeld wanneer zij een hypotheek niet terugbetalen.

Het in de begroting 2023 ingeschreven bedrag voor twee maanden van 280.000 euro, voor een solidariteitsfonds, komt ongeveer overeen met het cijfer van 150 uithuiszettingen. De spreker benadrukt dat het bedrag van 2.900 euro geen gemiddelde maar wel een mediaan bedrag is. Dit betekent dat er evenveel hogere als lagere betalingsachterstanden zijn.

Mevrouw Pernelle Godart dringt erop aan om de relatie tussen de verhuurder en de huurder niet te individualiseren, waardoor de diepere oorzaken van het probleem verborgen blijven. Het systeem zet de bevolking aan tot investeren in onroerend goed en het maximaliseren van de winst daaruit. Zij die daar niet in slagen, worden huurders.

De heer Éric Mathay verzoekt om de investeerders in vastgoed in Brussel en elders een stimulans te geven, want zij helpen vele beroepssectoren aan werk.

IV. Sluiting van de werkzaamheden

Aangezien het ontwerp van ordonnantie tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedurereregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit (Stuk nrs. A-680/1 en 2 – 2022/2023) in de commissie van 25 mei 2023 werd aangenomen, is dit voorstel van resolutie als doelloos verklaard, met 14 stemmen tegen 1.

– Vertrouwen wordt geschenken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur;

Joëlle MAISON

De Voorzitter;

Petya OBOLENSKY