



Prospective
research

Hoe kunnen uithuiszettingen in Brussel worden voorkomen?

Belangrijke boodschappen

- 1** Uithuiszettingsprocedures hebben een blijvende impact op de betrokkenen en kosten de samenleving als geheel veel geld: het beperken ervan door zo vroeg mogelijk in te grijpen is een belangrijke uitdaging voor de samenleving.
- 2** Het aantal uithuiszettingen in Brussel is verre van anekdotisch, ook al zijn ze niet allemaal bekend: het gebrek aan institutionele gegevens versterkt de onzichtbaarheid van de uithuiszettingen en bemoeilijkt de reflectie over de oorzaken ervan.
- 3** In zijn huidige vorm versterkt de gerechtelijke uitzettingsprocedure het machtsonevenwicht dat inherent is aan de relatie tussen verhuurder en huurder, tegen de achtergrond van een structureel tekort aan sociale woningen en het vrijwel ontbreken van prijscontrolemechanismen.
- 4** Uithuiszettingen in Brussel zijn in de eerste plaats een kwestie van uitsluiting via marktmechanismen, waarvan de belangrijkste oorzaak niet zozeer de onbetaalde huur is, maar de onbetaalbare huur voor de huurdershuishoudens.
- 5** Om het aantal uithuiszettingen te verminderen, moet er actie worden ondernomen op het gebied van de bouw en toewijzing van woningen, om het overheersende belang van de marktwerking te verminderen.

Inleiding/samenvatting van de probleemstelling

Of ze nu legaal worden uitgevoerd, met de steun van de instellingen, of illegaal, vaak volledig straffeloos, uitzettingen hebben een blijvende impact op het leven van de uitgezette families. De gevolgen zijn onder andere buitensporige schulden, geestelijke en lichamelijke gezondheidsproblemen, verlies van werk, voortijdig school verlaten, sociaal isolement en verlies van rechten die verband houden met domicilie. De meest kwetsbare mensen komen terecht in een lange periode van zwerven, met een opeenvolging van precaire huisvestingssituaties en perioden op straat.

Bovendien vormen uitzettingen een belasting voor de gemeenschap, zowel op financieel vlak als wat betreft het mobiliseren van de juridische en sociale bijstandssystemen. Geconfronteerd met de dringende behoeften en een gebrek aan concrete oplossingen, rapporteren maatschappelijk werkers een gevoel van machteloosheid, verlies van betekenis en professionele uitputting.

Tot slot eisen uitzettingen ook een zware menselijke en financiële tol van verhuurders.

Uitzettingen lijken daarom een kwestie te zijn waarbij er alleen verliezers zijn. Ze spelen echter wel een discrete maar centrale rol in de werking van de Brusselse woningmarkt door het blijvend ren dabel gebruik van vastgoed te garanderen. De staat houdt toezicht op deze functie, bepaalt de voorwaarden van de huurovereenkomsten en de voorwaarden waaronder ze kunnen worden beëindigd, en zorgt ervoor dat zijn wetten worden gehandhaafd via zijn gerechtelijke en politiesystemen.

Met dit in gedachten lijkt het essentieel om uitzettingen niet te zien als een individuele kwestie, waarbij met de vinger wordt gewezen naar “slechte huurders” of “gewetenloze verhuurders”, maar als een diep systemische en dus politieke kwestie.

Inleiding/samenvatting van de probleemstelling

Het Bru-Home-project is gebaseerd op een gemengde onderzoeksmethode die de creatie van een originele en tot nu toe ongepubliceerde databank combineert, gebaseerd op de verzameling van uitzettingsvonnissen van alle Brusselse vrederechters gedurende een volledig jaar, interviews met uitgezette personen (25), interviews met institutionele actoren (31) en etnografie (meer dan 100 uur veldwerk).

Uit een telling van de uitzettingsvonnissen blijkt dat ze veel voorkomen in Brussel: ongeveer 13 huurderhuishoudens op 1.000 kregen een uitzettingsvonnis in 2018, een cijfer dat vergelijkbaar is met dat van Rijsel (12 per duizend) en veel hoger dan dat van Parijs (8 per duizend). Dit zijn echter alleen uitzettingen die het voorwerp uitmaken van een gerechtelijke procedure, waar nog administratieve uitzettingen bijkomen (waarvoor geen officiële telling beschikbaar is, ook al worden ze beslist en uitgevoerd door de gemeentelijke autoriteiten) en illegale uitzettingen, die door hun aard zeer moeilijk te kwantificeren zijn.

De overgrote meerderheid van de legale uitzettingen heeft betrekking op particuliere huurwoningen (81%) en wordt wettelijk gerechtvaardigd door huurachterstand (86%). Hoewel de profielen van de uitgezette huishoudens nog steeds slecht gedocumenteerd zijn in de vonnissen, lijkt het zeer waarschijnlijk dat het in veel gevallen gaat om kinderen of mensen die in het buitenland geboren zijn. Tot slot komt 60% van de huurders niet naar de rechtbank en wordt slechts 10% van hen vertegenwoordigd

door een advocaat (tegenover 70% van de verhuurders).

Uit het kwalitatieve onderzoek blijkt dat uitzettingen worden veroorzaakt door een combinatie van factoren, waaronder structuren op de woningmarkt, politieke regelgeving en individuele levensgebeurtenissen. Op individueel niveau blijken de belangrijkste vastgestelde factoren (financiële onzekerheid, slechte huisvestingsomstandigheden, mentale of fysieke gezondheidsproblemen, sociaal isolement, onstabiele gezinssituatie) zowel oorzaak als gevolg van uitzetting te zijn, aangezien deze moeilijkheden verergeren met de uitzetting, waardoor de uitzetting zelf een van de belangrijkste factoren is die toekomstige uitzettingen in de hand werken. De helft van de respondenten was minstens twee keer uit huis gezet.

Conclusie

Uithuiszettingen vormen de kern van de mechanismen die sociale ongelijkheden in stand houden en verergeren. Aan de ene kant dienen ze de commercialisering van huisvesting door de winstgevendheid van het vastgoedkapitaal te beschermen; aan de andere kant onderwerpen ze de gezinnen die worden uitgezet aan onstabiele en onwaardige woonomstandigheden. Door de dreiging die ze vormen, dragen uitzettingen in ruimere zin bij aan slechte huisvesting doordat ze huurders ervan weerhouden om hun rechten af te dwingen.

Om uithuiszettingen te voorkomen door het probleem bij de wortel aan te pakken, dient de plaats die wordt gegeven aan het recht op een waardige woning te worden heroverwogen in verhouding tot de plaats die wordt gegeven aan het recht op een hoog huurrendement.

Door de regulering van de woningmarkt, de huur- en uitzettingswetgeving, de creatie van betaalbare openbare huisvesting en de verstrekking van sociale bijstand beschikt de staat over krachtige hefboomen om het aantal uithuiszettingen te verminderen en, meer in het algemeen, om actie te ondernemen tegen slechte huisvesting en armoede in het Brussels Gewest.

Policy recommendations

1. De betaalbaarheid van huisvesting verbeteren door de dominantie van de marktwerking te verminderen.

Hoewel uitzetting meerdere oorzaken heeft, lijkt de betaalbaarheid van huisvesting, d.w.z. de te betalen huur, de belangrijkste oorzaak te zijn. De hoge kosten van huisvesting spelen een rol aan beide kanten van het uitzettingsproces. Enerzijds verstikt een te hoge huurlast in verhouding tot het beschikbare inkomen sommige huishoudens financieel tot het punt dat ze uit huis worden gezet wegens wanbetaling (86% van de uitzettingsvonnissen). Anderzijds bemoeilijkt dezelfde huurlast de herhuisvesting als de uitzettingsprocedure eenmaal is gestart. De hoge kosten van huisvesting zijn ook de oorzaak van uitzettingsprocedures wegens het niet verlaten van de woning na een huuropzegging, aangezien de betrokken huishoudens in hun situatie nergens anders heen kunnen (7% van de uitzettingsvonnissen). De andere gronden voor uitzetting die bij de vonnissen voorkomen (gedragsproblemen, conflicten, schade, enz.) blijken zeer marginaal te zijn.

In Brussel is de toegang tot huisvesting bijna volledig afhankelijk van de markt. Op dit moment is er weinig openbare regelgeving op dit gebied (behalve tijdens de looptijd van een huurovereenkomst), waardoor verhuurders veel speelruimte hebben bij het vaststellen van de prijzen. Als gevolg hiervan worden verhuurders aangemoedigd om hun huurrendement te maximaliseren, terwijl veel huurders gedwongen worden om aanzienlijke inspanningen te leveren, totdat ze niet meer kunnen betalen. In dit systeem is uitzetting,

met uitzondering van de minderheid van gevallen waarin een verhuurder uitzet om het eigendom zelf te kunnen bewonen, het juridische middel dat het lucratieve genot van het eigendom garandeert, door een verhuurder in staat te stellen zich op legale wijze te ontdoen van een huurder die de huur niet kan betalen. Om de onderliggende oorzaak van uithuiszettingen aan te pakken, moet huisvesting betaalbaarder worden gemaakt door de prijzen op de particuliere markt te reguleren.

2. Het aanbod van woningen die niet onderhevig zijn aan marktwerking vergroten.

Een andere manier om meer betaalbare woningen beschikbaar te maken is door het aanbod van sociale woningen te vergroten. Deze bieden ook degelijke huisvesting aan categorieën huishoudens die gediscrimineerd worden op de privémarkt en die anders geen andere keuze hebben dan ongezonde of overbevolkte woonomstandigheden te aanvaarden die kunnen leiden tot huurgeschillen die uitzetting tot gevolg kunnen hebben.

Gegevens van uitzettingsvonnissen geven aan dat het huren van een sociale huurwoning van een openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) de meest beschermende situatie is met betrekking tot het risico op uitzetting: het

Policy recommendations

uitzettingspercentage is 1,1% vergeleken met 2,6% voor een sociaal verhuurkantoor (SVK) en 6,7% voor OCMW's. Deze verschillen doen twijfels rijzen over de eerlijke behandeling tussen sociale en "gelijkgestelde sociale" huurders en kunnen worden verminderd door de beschermingsmechanismen die binnen de OVM's worden gebruikt uit te breiden naar alle "sociale" woningen. Bovendien onthult het hoge percentage voor OCMW's de absurditeit van uitzettingen uit transitwoningen. Als deze echt als opstap naar stabiele huisvesting moeten dienen, moet hun aantal drastisch worden verhoogd, zodat ze kunnen worden gebruikt als alternatieve huisvesting in gevallen waarin uitzetting onvermijdelijk is, en zodat ze zo lang als nodig beschikbaar kunnen worden gesteld.

3. Wetgeving, rechtspraak en administratieve procedures hervormen om de machtsonevenwichtigheden tussen huurders en verhuurders te corrigeren.

In de huidige situatie is de wettelijke uitzettingsprocedure in het voordeel van de verhuurder. Het feit dat huurders in 60% van de gevallen afwezig zijn bij de hoorzitting is vooral opvallend gezien de impact op de beslissing van de rechter: huurders die aanwezig zijn, hebben 20 keer meer kans op een vonnis dat hen toestaat in hun woning te blijven, op voorwaarde dat ze zich houden aan een betalingsplan voor hun huurschuld. Het versterken van de aanwezigheid van huurders in de rechtbank door sociale en juridische ondersteuning is daarom een cruciale kwestie.

De ontwerpordonnantie tot hervorming van de gerechtelijke uitzettingsprocedure die op 16 juni 2023 door het Brussels Parlement werd goedgekeurd, is een stap in die richting: door de termijnen voor het verschijnen voor de rechtbank te verlengen, wordt extra tijd voorzien voor proactieve sociale ondersteuning voorafgaand aan de hoorzitting. Een volgende stap zou zijn om het uitstellen van hoorzittingen te veralgemenen wanneer de huurder verstek laat gaan of geen gebruik heeft kunnen maken van sociale of juridische ondersteuning.

Bovendien is de wetgeving intrinsiek in het voordeel van verhuurders. De volgende voorstellen zouden het mogelijk maken om deze onevenwichten te verminderen: systematisch controleren of de verhuurder zijn wettelijke verplichtingen nakomt (huisvestingscode, stedenbouwkundige voorschriften, geregistreerde huurovereenkomst, enz.), rekening houden met de billijkheid van de huur en het profiel van de verhuurder bij het nemen van een beslissing; beroep tegen uitzetting schorsend maken; de mogelijkheid om een huurovereenkomst zonder reden op te zeggen afschaffen en de straffen voor illegale uitzettingen verhogen.

Bovendien moeten de procedures voor de aanpak van woningen die niet aan de normen voldoen, volledig worden herzien. Op dit moment betekent het melden van de slechte staat van een woning het risico op uitzetting voor de huurder, terwijl verhuurders aan zeer weinig controles worden onderworpen en soms illegaal een woning opnieuw verhuren die door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) werd verboden. Om het indienen van een klacht

Policy recommendations

te vergemakkelijken, moet de herhuisvesting van gedupeerde huurders gewaarborgd zijn. In het algemeen moet de staat van de woningen beter worden gecontroleerd (bijvoorbeeld door de invoering van een huurvergunning) en moeten er tegelijkertijd steunregelingen voor renovatie worden ontwikkeld, in combinatie met maatregelen om huurprijsstijgingen tegen te gaan, zoals langetermijnovereenkomsten of de collectivisering van grond (CLT: Community Land Trust).

4. Huurders opwaarts ondersteunen om uitzetting te voorkomen en de meest kwetsbaren te beschermen.

Elke fase van de uitzettingsprocedure heeft negatieve gevolgen. Het versterken van de sociale en juridische ondersteuning voor huurders zou de minnelijke schikking van huurgeschillen door tussenkomst van een derde partij bevorderen. In dit opzicht lijkt de mogelijkheid om een fonds te mobiliseren om huurachterstanden te dekken, op voorwaarde dat de huurders in het gebouw blijven en een eerlijke huur betalen, een interessante maatregel. Een huurdersgerichte aanpak moet echter gepaard gaan met de hierboven beschreven structurele maatregelen, anders dreigt het sociale stelsel zowel financieel als qua arbeidskrachten uitgeput te raken.

Bovendien kan het voor de meest kwetsbare mensen – die vaak niet alleen financiële problemen hebben, maar ook (geestelijke) gezondheidsproblemen – ingewikkeld zijn om huisvesting op een dagelijkse basis te beheren, wat leidt tot een opeenvolging van uithuiszettingen. Daarom moeten

er meer middelen worden geïnvesteerd in de ontwikkeling van geïntegreerde laagdrempelige psychologische, financiële en juridische ondersteuning om hun residentiële stabiliteit te garanderen.

5. Statistische monitoring ontwikkelen van de verschillende soorten uitzettingen en in de verschillende fasen van de procedure.

Er is momenteel geen institutioneel mechanisme voor het produceren van gegevens, ongeacht het type uitzetting (gerechtelijk, administratief of illegaal). Dit gebrek aan statistieken die op regelmatige basis worden verzameld, verhindert elke monitoring in de tijd en bemoeilijkt de implementatie en evaluatie van het beleid. Dit draagt ook bij tot de onzichtbaarheid van uitzettingen in Brussel en belemmert de reflectie over de oorzaken ervan. De ordonnantie die het Brussels Parlement op 16 juni 2023 goedkeurde en die voorziet in de invoering van monitoring op basis van uitzettingsvonnissen is een grote stap voorwaarts. Door deze monitoring aan te vullen met een systematische registratie van het aantal verzoeken/dagvaardingen ingediend bij de vrederechter, het aantal uitzettingen betekend door gerechtsdeurwaarders en het aantal gedwongen uitzettingen, kan beter worden nagegaan welke maatregelen escalatie of de-escalatie bevorderen in elk stadium van de gerechtelijke procedure. Het bijhouden van een register van administratieve uitzettingen lijkt ook essentieel – en niet zo ingewikkeld – aangezien deze worden besloten en uitgevoerd door de gemeentelijke autoriteiten.

List of publications

Onderzoekswabsite

inclusief een aantal persartikels en een opname van onze hoorzitting in de Commissie Huisvesting van het Brussels Parlement.

Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur.

“Uithuiszettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar?”, Brussels Studies [online], Collection générale, nr. 176, online gezet op 12 februari 2023.

Chloé Deligne, Pernelle Godart, Jacques Moriau, Pauline Bacquaert, Jean-Michel Decroly, Pierre Lannoy, Alexandre Leclercq, Alain Malherbe, Valentina Marziali, Xavier May, Adèle Pierre, Jean-Paul Sanderson, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur.

“Hoe het overheidsbeleid de kwetsbaarheden verergert”. BBSI Position Papers [online], nr. 5, online gezet op 19 juni 2023.

Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur. 2022.

Les expulsions de logement à Bruxelles : État des lieux chiffré et spatialisé. Rapport de recherche.

Eva Swyngedouw, Pernelle Godart, Mathieu Van Criekingen en Bas van Heur. 2020.

The prevalence and consequences of evictions for the housing precariat in Brussels. A state of the Arts. Research report.

Auteurs & project

Het Bru-Home-project wordt gezamenlijk ontwikkeld door het Cosmopolis Centre for Urban Research van de Vrije Universiteit Brussel en het Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire van de Université libre de Bruxelles. Het team combineert expertise in menselijke geografie, sociologie en stedelijke studies.

Pernelle Godart
IGEAT, ULB
Pernelle.Godart@ulb.be

Eva Swyngedouw
Cosmopolis, VUB
Eva.Swyngedouw@vub.be

Mathieu Van Criekingen
IGEAT, ULB
Mathieu.Van.Criekingen@ulb.be

Bas van Heur
Cosmopolis, VUB
Bas.Van.Heur@vub.be

DISCLAIMER

Dit onderzoek werd uitgevoerd met de steun van Innoviris.

Alle meningen, overtuigingen en aanbevelingen in deze beleidsnota behoren volledig toe aan de auteur. Innoviris kan er niet aansprakelijk voor worden gesteld.



Prospective
research

Via het programma Prospective Research wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzoeksprojecten financieren met een tweeledig doel: een solide gewestelijke toekomstvisie en oplossingen uitwerken voor de specifieke uitdagingen waarmee Brussel de komende jaren zal worden geconfronteerd. De oplossingen die de gefinancierde projecten voorstellen, moeten rekening houden met de stedelijke complexiteit van Brussel en zijn ecologische, sociale en economische transitiedoelstellingen. Het programma richt zich tot onderzoekers in zowel de humane wetenschappen als in de exacte of toegepaste wetenschappen.

***WE FUND
YOUR
FUTURE***