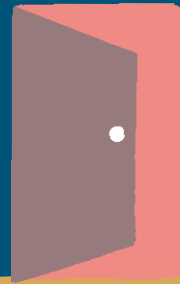


# Vredegerecht

## Verhuurders welkom!



---

## Huurders welkom?

Of hoe justitie het verhuren  
van ongezonde woningen  
nauwelijks bestraft

<b>Inleiding</b>	2
<b>1. Het vredegerrecht en het huurgeschil</b>	
<b>Betalingsachterstal en uitdrijvingen bij de vleet!</b>	5
<b>Geschillen bij de vrederechter</b>	7
<b>Focus op de huurgeschillen</b>	8
<b>Wie dagvaardt wie?</b>	8
De verhuurders nemen het initiatief	8
50% van de huurders afwezig	9
50% van de huurders aanwezig	10
Weinig beroepen	10
Met of zonder advocaat?	11
<b>Waarom?</b>	13
Huurachterstal, reden nummer 1	13
Bijkomende vergoedingen	14
En dan ook nog eens de uithuiszetting	15
In de marge : de verzoening	16
<b>2. Vredegerrecht en ongezonde woningen</b>	
<b>Een derving van genot laten erkennen: goede of slechte zaak?</b>	18
<b>Niet alleen de huurders hebben verplichtingen!</b>	20
<b>Ontcijfering van een weinig gedocumenteerde realiteit</b>	21
<b>Onze bronnen</b>	21
<b>De lessen</b>	22
Verhuurders, alsmaar verhuurders...	22
75% van de zaken met advocaat, 25% zonder	22
Woningen in een catastrofale staat	23
De bewijslast: de zwarte vlek	24
Huurders die niet berusten	25
De exceptie van niet-uitvoering	27
Huurachterstallen die pijn doen...	28
Uitvoering van werken	
of ontbinding van de huurovereenkomst?	30
Via minnelijke schikking gebeuren de werken niet	30
Wanneer de rechter werken oplegt	31
De verdedigingslijn van de eigenaars	31
Evaluatie van de verstoring van het huurgenot	33
Plaatsbezoek en juridische expertise	33
Happy end ?	34
<b>3. Toegang tot justitie voor ieder?</b>	36
<b>Een haastige Justitie</b>	37
<b>Justitie is maatschappelijk gekleurd</b>	38
<b>Conclusie</b>	40

## BBRoW

Anne Bauwelinckx,  
Carole Dumont,  
Anne-Sophie Dupont,  
Laurence Evrard, Chloé Thôme,  
Ambroise Thomson,  
Werner Van Mieghem

Tel.: 02 502 84 63  
Mail: info@rbdh.be  
www.bbrow.be

Illustraties: Ambroise Thomson  
Cover & lay-out: Élise Debouny  
Druk: Mirto Print

V.U.: Werner Van Mieghem,  
Henegouwenkaai 29,  
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met steun van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en de Fédération Wallonie-Bruxelles.

Deze publicatie is gratis. Om ze op papier te ontvangen, stuur een mail naar het secretariaat van de BBRoW : info@rbdh.be

Overname van de artikelen is vrij, mits bronvermelding.



*“De rechters kennen de realiteit niet. Ze denken dat je gemakkelijk een ander appartement kan vinden wanneer je in een ongezond woont. De rechters zijn niet op de hoogte van de situatie.”*

Wij danken alle mensen die ons hebben geholpen bij deze studie en bij het oplichten van de sluier over een realiteit waarover zeer weinig wordt gesproken: Nicolas Bernard (hoogleraar aan de Université Saint-Louis), Sandrine Couturier en Ivan Knipping (vzw Convivence/Samenleven), Anne Defossez en Sylvie Moreau (Centre d’appui aux services de médiation de dettes), Sibylle Dessain, Guéric Goubeau, Xavier Rolin en Véronique van der Plancke (advocatenkantoor Quartier des Libertés), Isabelle Gérard en de advocaten van het Bureau d’Aide Juridique (section biens), Sandrine Goethals, France Malchair en Silvia Terra Rafael (Service Justice de proximité van Sint-Gillis), Arnaud Goossens (advocaat), Camille Gracez (vzw Droits Quotidiens), Bouchra Jaber en Aurélia Van Gucht (Buurthuis Bonnevie), Andrzej Krzyszton en Nathan Rener (Union des Locataires des Marolles), Louis Masure en zijn collega’s van de juridische dienst (Syndicat des locataires), Martine Mosselmans (vrederechter van Laken), Jémy Nzeyimana (Habitat & Rénovation), Valentine d’Odémont (vzw BRAVVO), Julien Pérriaux en Catherine Ruelle (CAFA), Catherine Rijs (voormalig vrederechter van Ukkel), Johan Thys (advocaat), Sabine Van Bever en haar collega’s van de sociale dienst (Espace Social Télé-Service).

Wij danken in het bijzonder Vincent Bertouille, Vrederechter van Vorst, en Jean-Hwan Tasset, Vrederechter van Molenbeek, die ons in staat stelden hun vonnissen te raadplegen en zo meer reliëf te geven aan deze studie.

Tot slot willen we onze dank betuigen aan de huurders die met ons hebben afgesproken om te getuigen over hun ervaring met het vredege recht.

## Inleiding

“Op de openbare terechtzitting van vandaag, in de gerechtszaal van het vredegerecht, wordt door ons vrederechter, bijgestaan door de griffier, het volgende vonnis uitgesproken: Veroordelen de huurder om aan de verhuurder de som van 2.600 euro te betalen, wegens achterstallige huurgelden. Verklaren de huurovereenkomst ontbonden ten laste van de verwerende partij. Veroordelen daarom verwerende partij om het pand te verlaten, te ontruimen binnen de dertig dagen. Bij gebreke hieraan machtigen we de eisende partij over te gaan tot uithuiszetting van verwerende partij en al wie of wat er zich mocht bevinden door een gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht.”

— Bij elke hoorzitting, in elk kanton, moeten de Brusselse vrederechters deze beslissing, die een grote impact heeft op het leven van evenveel gezinnen, meermaals nemen. Maar soms wordt ook de andere partij – de verhuurder – door de rechters veroordeeld. Zij kunnen hen dwingen tot het uitvoeren van werkzaamheden of hen dwingen een deel van de ontvangen huur terug te geven. Dergelijke veroordelingen komen voor, weliswaar zeer sporadisch, wanneer de woning die verhuurders te huur aanbieden niet kwalitatief is. Maar daarvoor moet de huurder eerst klacht indienen bij het vredegerecht. Hoewel het aantal slechte huurwoningen in Brussel groot is, durven maar weinig huurders de stap naar de vrederechter te zetten.

Voor deze nieuwe studie zijn het die gevallen, die woningen, die huurders die de BBRoW wil belichten. Het is door hun realiteit, hun motivaties, hun aanpak dat we het thema van de toegang tot het vredegerecht zullen benaderen en de rol die het gerecht speelt, zou kunnen of moeten spelen in de strijd tegen de ongezonde woningen.

Ons opzet is om deze studie te richten op huurders die het initiatief nemen om hun verhuurder voor de rechter te brengen of die een tegeneis formuleren na de dagvaarding van de verhuurder om bijvoorbeeld huurachterstal in te vorderen. In beide gevallen is het de slechte staat van de woning die aan de basis moet liggen van de vordering. Dit type vorderingen is marginaal, maar ze zijn nodig om de strijd aan te binden met de straffeloosheid van verhuurders die onbewoonbare woningen verhuren, ook al zijn de resultaten altijd hypothetisch...

We hebben deze zaken gedocumenteerd en hebben lessen getrokken uit de manier waarop vrederechters omgaan met huurwoningen van slechte kwaliteit. Het is onze ambitie om licht te werpen op de praktijken van de vrederechters ten aanzien van woningen van slechte kwaliteit, om pisten te bieden bij de rechtsgang wanneer dat nodig is, en om te zien wat er te winnen of te verliezen valt wanneer men huurder is.

Hiervoor hebben we een reeks interviews gehouden met verschillende betrokkenen: huurders, maatschappelijk werkers, advocaten en vrederechters. We hebben ook vonnissen verzameld, exemplarische vonnissen, maar ook alle vonnissen die gedurende een jaar in twee kantons zijn uitgesproken (Molenbeek – 2015 en Vorst – 2018). Die toegang tot de vonnissen, quasi uniek, stelt ons in staat om statistische en objectieve conclusies te trekken.

En de resultaten zijn verhelderend. Het overgrote deel van de huurgeschillen heeft betrekking op huurachterstal en uithuiszetting. Huurders, vooral de meest precaire, vrezen het vredegerecht. Te vaak verschijnen huurders niet voor de rechter wanneer zij worden gedagvaard, 1 op de 2 vonnissen wordt bij verstek uitgesproken. Huurders zijn zeer zelden initiatiefnemer: slechts in 7% van de rechtszaken. Maar dat betekent niet dat hun woonsituatie goed is. Enkele indicaties: 43% van de huurders is niet tevreden met de staat van de woning (11% van hen vindt het slecht, zelfs zeer slecht), 28% van de huurwoningen heeft minstens één kamer met vochtproblemen<sup>1</sup>! Een paradox die we de volgende pagina's uit de doeken doen.

Zoals u ondertussen heeft begrepen, blijft het onderwerp van deze studie beperkt tot de vorderingen die bij de rechtbank worden ingeleid voor woningen van slechte kwaliteit. Uiteraard zijn er nog andere mogelijkheden om geschillen over de staat van de huisvesting te behandelen en het comfort ervan te verbeteren: minnelijke schikkingen tussen de partijen, met de hulp van een maatschappelijk werker, een bemiddelaar, ondersteuning van de verhuurders, premies en advies bij renovatie, een beroep op de gewestelijke huisvestingsinspectie (DIRL)... Acties die we in deze studie niet zullen bespreken of de doeltreffendheid in vraag te stellen. Integendeel. Heel vaak blijken ze effectiever of geschikter te zijn dan de gerechtelijke weg. Maar dat betekent niet dat die laatste moet worden vermeden.

De studie is onderverdeeld in verschillende delen. Ten eerste, een algemeen overzicht van huurgeschillen: wie komt er naar de vrederechter? Waarom en met welk resultaat? Vervolgens gaat de aandacht naar rechtszaken die te maken hebben met de slechte staat van de woning. Via de vonnissen en de ervaringen van de huurders onderzoeken we de obstakels voor het laten erkennen van een verstoring van het huurgenot, voor het verkrijgen van schadevergoeding of voor het veroordelen van een gewetenloze verhuurder. De moeilijkheden bij de toegang tot de rechter voor de meest kwetsbaren zijn het onderwerp van het derde deel. Tot slot bekijken we de mogelijkheden om deze valkuilen te vermijden.

1. [Observatiecentrum van de Huurprijzen, enquête 2018, p. 33. https://slrb-bghm.brussels/sites/website/files/publications/documents/slrb-obsloyer-enquete2018-nl-web.pdf](https://slrb-bghm.brussels/sites/website/files/publications/documents/slrb-obsloyer-enquete2018-nl-web.pdf)

## Huurgeschil en de vrederechter: de etappes

**Verzoening** Facultatief  
Partijen zoeken een akkoord, de rechter bevestigt

**Proces** De partijen zijn onverzoenbaar, de rechter beslist

**Start van de procedure** **Hoe?**  
– Via dagvaarding (met deurwaarder)  
– Via verzoekschrift (griffie)  
– Via vrijwillige verschijning (griffie)  
**Oproeping** van de verweerder

**Instaatstelling van de zaak** **Inleidende zitting**

**Zaak onmiddellijk behandeld**  
Eenvoudige zaak, zonder betwisting van de tegenpartij

**Zaak wordt uitgesteld**  
Complexere zaken die meer tijd vragen

**Zonder bepaalde datum**  
Zaak wordt naar algemene rol verwezen  
Partijen onderhandelen en kan nadien opnieuw op zitting worden gebracht

**Tot een bepaalde datum**

**Zonder conclusietermijn**  
Partijen wisselen stukken uit, zoeken advocaat...

**Met conclusietermijn**  
Duidelijke en goed gedocumenteerde argumentatie  
Derving van huurgenot zit hier  
Eventueel bezoek ter plaatse van de woning (vrederechter en/of expert)

**Nieuwe hoorzittingen**

**Het pleiten**  
**Pleitingszitting**  
Iedere partij legt mondeling zijn zaak uit  
Alle stukken worden aan de vrederechter voorgelegd

**Vonnis** Ter plaatse of in beraad

**Vonnis is tegengesteld**  
Beide partijen zijn aanwezig

**Vonnis bij verstek**  
Een van de partijen is afwezig

**Betekening** Via de deurwaarder  
Om de uitvoering van het vonnis te forceren (bijvoorbeeld uithuiszetting)  
Om de beroepstermijn te doen aanvangen  
Geen termijn voor betekening behalve bij verstekvonnis (1 jaar)

**Beroep**  
Rechtbank van eerste aanleg  
Maximum een maand na betekening van vonnis

**Beroep of verzet**  
Zaak < 2000 euro – verzet bij vrederechter  
Zaak > 2000 euro – beroep bij rechtbank van eerste aanleg

DEEL 1

# Het vrede- gerecht en het huurgeschil

---

Betalings-  
achterstal en  
uitdrijvingen  
bij de vleet!

————— Voordat we ons richten op de behandeling van ongezonde woningen door het gerecht, schetsen we een portret van alle beslissingen die een vrederechter moet nemen. We zoomen geleidelijk in op de gevallen waarin sprake is van huurovereenkomsten, en in het volgende hoofdstuk richten we ons alleen op die gevallen waarin huurders problemen in de woonsituatie aan de kaak stellen. Dit overzicht laat ons toe om huurzaken te plaatsen in het kader van gerechtelijke geschillen in het algemeen, maar ook om het vertrekpunt van geschillen in de rechtbank beter te definiëren, aan de hand van twee vragen: wie neemt het initiatief om het geschil aan de rechtbank voor te leggen? En voor welke reden?

Om die vragen te beantwoorden, om intuïties en hypotheses te objectiveren, is er maar één mogelijke weg: die van het proces-verbaal van de uitgesproken vonnissen. Om er toegang toe te krijgen, moesten we tal van verzoeken richten aan alle Brusselse vrederechters. Dit was een moeilijke opgave. Omwille van tijdsgebrek – de griffiers worden overstelpt met dossiers – of omwille van principiële redenen weigerden de rechters in contact te treden met vertegenwoordigers van een van de partijen in het proces. Weigeringen of het uitblijven van een antwoord volgden elkaar op. Het kostte veel geduld en doorzettingsvermogen om een positief antwoord te krijgen in twee kantons. We hebben dus uiteindelijk alle vonnissen die in 2015 in Molenbeek en in 2018 in Vorst zijn uitgesproken, geteld en op een rijtje gezet. Alle cijfers die in de volgende paragrafen worden gepresenteerd, zijn afkomstig uit deze gegevens.

En die vonnissen zijn talrijk, meer dan 5.000 in Molenbeek en bijna 3.000 in Vorst. De bevoegdheden van de vrederechter zijn uitgebreid. De vonnissen die niet onder de woninghuurovereenkomst vallen, zijn simpelweg opgeteld. Al degenen die betrekking hebben op de relaties tussen huurders en verhuurders zijn het onderwerp geweest van een diepgaand onderzoek.

---

## DE BEVOEGDHEDEN VAN DE VREDERECHTER

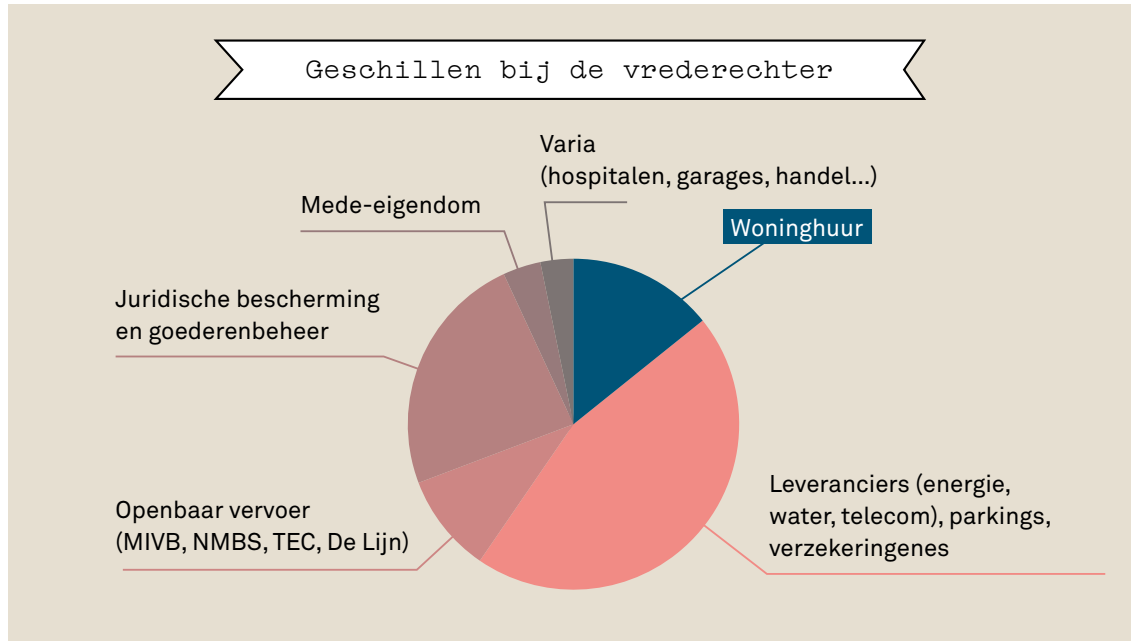
**ALGEMENE BEVOEGDHEID:** De vrederechter behandelt elk verzoek waarvan het bedrag niet hoger is dan 5.000 euro. Er zijn uitzonderingen op dit principe, die door specifieke rechtbanken worden behandeld: familiezaken of de arbeidsrechtbank bijvoorbeeld.

**BIJZONDERE BEVOEGDHEDEN:** De vrederechter is ook bevoegd voor een hele reeks geschillen, ongeacht het bedrag van de vordering. Deze omvatten onder andere: geschillen met betrekking tot de huur van gebouwen, het beheer van mede-eigendom, consumentenkrediet, de inning van facturen van elektriciteits-, gas-, verwarmings-, water- of telecomleveranciers, de aanstelling van een vastgoedbeheerder, enz.

De vrederechter is bevoegd voor een gerechtelijk kanton (meerdere kleine gemeenten kunnen één kanton vormen, terwijl grotere gemeenten meerdere kantons kunnen hebben, zoals bijvoorbeeld het geval is in Brussel, Schaarbeek of Anderlecht). Het Brusselse gewest telt 19 kantons.



## Geschillen bij de vrederechter



We hebben 8.182 vonnissen geteld.<sup>2</sup> Hiervan had slechts **14% betrekking op woninghuurovereenkomsten**.

Wat betreft de uitspraken die geen betrekking hebben op de relaties tussen huurder en verhuurder, maar op alle andere bevoegdheden van de vrederechter, stellen we vast dat de eerste “klanten” van de rechtbank de leveranciers van energie, water en telefoon zijn en de beheerders van parkeergarages of parkeermeters. Samen zijn zij verantwoordelijk voor bijna de helft van de uitspraken. Deze zaken zijn belangrijk qua omvang, maar ze worden snel behandeld door de rechter; de leveranciers brengen tientallen zaken per zitting en bijna alle vonnissen worden bij verstek uitgesproken. Zo kan de rechter in één ochtend enkele tientallen “standaard” uitspraken doen in deze zaken. Hetzelfde geldt voor onbetaalde ziekenhuisrekeningen en onbetaalde reizen met het openbaar vervoer.

Het andere grote onderdeel van het werk van de rechtbank zijn alle stappen die nodig zijn voor het beheer van de goederen van een persoon, vaak ouderen (soms minderjarigen en geesteszieken), die niet meer in staat zijn om hiervoor te zorgen. Het is aan de vrederechter om na te gaan of de voorwaarden zijn vervuld door de te beschermen persoon, om hem of haar te horen, om de beheerder aan te wijzen die zijn of haar patrimonium moet beheren, om handelingen toe te staan die buiten het dagelijks beheer vallen, enzovoort. Voor deze dossiers moet de rechter dus vaak meerdere beslissingen nemen.

2. We hebben geen rekening gehouden met 100 vonnissen waarvan het onmogelijk was om te bepalen of het al of niet om een zaak in verband met huurovereenkomst ging.

Op een meer marginale manier is de vrederechter nodig om te beslissen over conflicten tussen mede-eigenaren over de schulden van de mede-eigendom of het beheer van de eigendommen en de gemeenschappelijke ruimtes. Deze zaken vertegenwoordigen minder dan 4% van de beslissingen in de twee onderzochte kantons, maar het zijn over het algemeen technische en complexe zaken, die meerdere hoorzittingen of zelfs meerdere jaren in beslag kunnen nemen.

*“Ik heb het nog tegen de vrederechter gezegd: je bent hier niet voor de huurders, maar voor de anderen.”*

(Meneer Sa., 9 maart 2020)

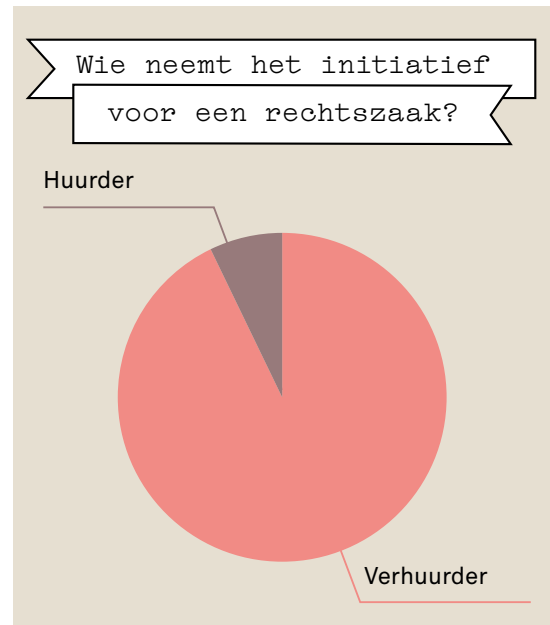
- 3 Voor het overige is het het aanvechten van een kostenafrekening, een raming van de huurschade of het terugvorderen van de huurwaarborg wat de huurder voor de rechter brengt. Anderen wenden zich tot de rechter om de verlenging van een huurovereenkomst te verkrijgen, om te beslissen over de rol van de borgstellers of om de verantwoordelijkheden in netelige onderhuurovereenkomsten te verduidelijken. Dit zijn zeer weinig gevallen, iets meer dan 20 in totaal.

## Focus op huurgeschillen

Vonnissen met betrekking tot woninghuurovereenkomsten zijn goed voor 14% van alle vonnissen. Het is dus niet het belangrijkste deel van het werk van de rechter, maar het is ook niet verwaarloosbaar. Op elke openbare zitting worden verhuurders en huurders door de rechter gehoord.

### Wie dagvaardt wie?

**De verhuurders nemen het initiatief**



De eerste vaststelling is dat het in de overgrote meerderheid van de gevallen **de verhuurder is die het initiatief neemt om zijn huurder voor de rechter te brengen. Dit is het geval in 93% van de huurzaken!** Huurders verdedigen zich (soms), eerder dan hun recht op te eisen. Verzoeken van huurders zijn uiterst zeldzaam. De meeste van hun klachten hebben betrekking op de staat van de woning.<sup>3</sup> Deze gevallen zullen in het volgende hoofdstuk worden ontleed.

### 50% van de huurders afwezig

Een tweede opvallende vaststelling is dat één op de twee keer de huurder niet op de hoorzitting verschijnt als hij wordt opgeroepen. Een op de twee keer! Er staat nochtans veel op het spel, hij riskeert zijn thuis te verliezen. Als een van de partijen afwezig is op de zitting, is de regel heel eenvoudig: de rechter willigt bij verstek de wensen van de aanvrager in, tenzij het duidelijk is dat het verzoek ongegrond is of in strijd met de openbare orde.<sup>4</sup>

De redenen voor deze afwezigheid zijn moeilijk te achterhalen. Er is echter een die ons werd bevestigd door veel actoren die we hebben ontmoet: brieven die nooit aankomen. De redenen hiervoor zijn gemeenschappelijke brievenbussen, post die in de inkomhal wordt achtergelaten, naar het oude adres wordt gestuurd... maar ook gewetenloze verhuurders die niet aarzelen om post van de rechtbank te onderscheppen, met als gevolg dat een vonnis bij verstek zeker in hun voordeel is!<sup>5</sup> Deze verklaringen zijn ook terug te vinden in de argumenten die de huurders aanbrenge als ze er op tijd in slagen verzet aan te tekenen tegen een vonnis bij verstek. *“De huurders leggen uit dat de verhuurder voortdurend in het gebouw is en de aangetekende post zou hebben gestolen, evenals de gerechtelijke brief met het inleidende verzoekschrift”* (Molenbeek, 2015). Volgens dezelfde logica worden er in de zomermaanden, tijdens de vakantieperiodes, regelmatig uitzettingsverzoeken ingediend.

De andere reden die deze afwezigheden kan verklaren is het gevoel van onmacht van de huurder die denkt dat alles beslist is, die niets meer verwacht van de hoorzitting of die bang is voor een gerecht dat in het voordeel zou zijn voor de verhuurder. Nochtans is nog niet alles beslist en wanneer hij afwezig blijft, bevindt de huurder zich in de slechtste situatie. Hij of zij zal worden uitgezet en bevolen om de achterstallige huur terug te betalen, en de rekening zal waarschijnlijk een flinke som zijn, met de juridische kosten en de schadeloosstellingen er bovenop. Daar komen we nog op terug. Het is daarom essentieel om de hoorzitting bij te wonen. Als er niet genoeg tijd is om een verdediging voor te bereiden of bewijs te verzamelen, zullen de meeste rechters een uitstel aanvaarden.

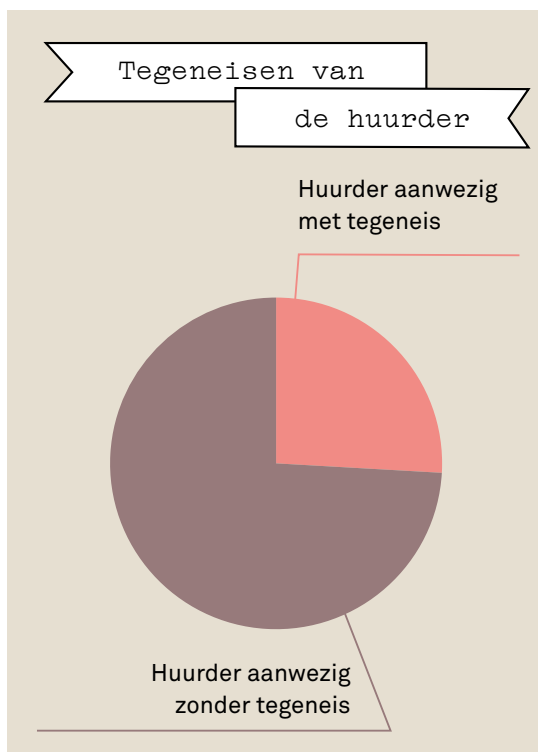
Hoe kunnen we niet verbaasd en ongerust zijn over zo'n groot aantal vonnissen bij verstek? Hoe kan de vrederechter evenwichtige beslissingen nemen als een van de partijen in de zaak – de meest kwetsbare partij die het meest te verliezen heeft – de verdediging van zichzelf opgeeft?

4. Dit is het geval sinds 2015 en de hervorming van artikel 806 van het Gerechtelijk Wetboek. Het wijzigt het statuut van het gebrek dat niet langer wordt beschouwd als een wijze van betwisting van de vraag. De voorbereidende werken suggereren dat de rechters de contouren van de “openbare orde” met alle nodige vrijheid zullen kunnen aanpassen. Cfr. [O. CONSTANT, Le nouveau régime de la procédure par défaut et de l'opposition suite aux réformes « Pot-Pourri » : enjeux et conséquences, ULG, 2018. On line.](#)

5. Situatie bevestigd door K. BRYN (vrederechter van Sint-Gillis) in « Jugement par défaut : la double peine », *Ensemble*, N° 100, sept 2019, p.21

### 50% van de huurders aanwezig

Huurders die op de hoorzitting opdagen, doen het over het algemeen iets beter. Ze slagen er vaak in om de uithuiszetting te vermijden (of uit te stellen) door te onderhandelen over voorwaarden en termijnen, waarbij ze een vertrekdatum afspreken met de verhuurder en de rechter. De filosofie van de vrederechter van Vorst is om, bijna systematisch, 'een kans' te laten aan de huurder. Hij zal hem voorstellen om van zijn schuld te worden bevrijd door maandelijkse afbetalingen (relatief hoog, die wordt toegevoegd aan de huur) en zal de schadeloosstelling en uithuiszetting afhankelijk maken van de niet-naleving van het afbetalingsplan. Als dat plan niet wordt nageleefd, zijn de gevolgen zwaar: de verhuurder kan terugbetaling van de volledige schuld vragen, schadevergoeding eisen en over gaan tot uithuiszetting zonder opnieuw via de rechtbank te moeten passeren.



### In 25% van de gevallen formuleren de huurders een 'tegenvordering'.

Dit betekent dat zij op hun beurt vorderingen indienen tegen de eiser (in dit geval de verhuurder)<sup>6</sup>. Sommige huurders nemen deze stap om de afrekening of huurschade of problemen die ze in de woning tegenkomen te betwisten. Maar veel huurders durven hun rechten niet opeisen en zwijgen over de slechte kwaliteit van de woning die ze bewonen<sup>7</sup>.

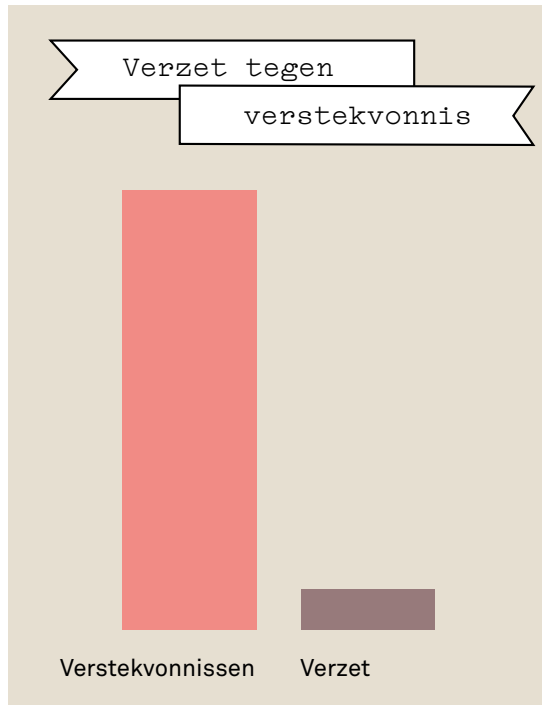
### Weinig beroepen

Het is belangrijk geworden om een veroordeling bij verstek te voorkomen, omdat de mogelijkheden om een vonnis aan te vechten, strenger zijn geworden. Vóór de hervorming van augustus 2017 konden personen die bij verstek waren veroordeeld, kiezen tussen verzet (de zaak wordt terugverwezen naar dezelfde rechter die de zaak opnieuw in overweging neemt en een nieuw vonnis velt, na alle partijen te hebben gehoord)<sup>8</sup> en beroep. In dat geval wordt de zaak doorverwezen naar een andere rechter, hiërarchisch hoger, naar de rechtbank van eerste aanleg in ons geval, die een nieuwe rechterlijke beslissing neemt. Hij of zij kan het aangevochten vonnis bevestigen of een andere beslissing nemen. De huurder kon zelfs kiezen voor verzet als eerste stap en beroep als tweede. Deze dubbele mogelijkheid is afgeschaft. De afwezige huurder heeft geen keuze meer: als een beroep mogelijk is (voor betwistingen van meer dan 2.000 euro of van onbepaalde waarde), kan hij in beroep gaan, maar niet in verzet. Als er geen beroep mogelijk is, kan hij in verzet gaan.

6. In de vorm van schriftelijke conclusies of, afhankelijk van de praktijk van de rechters, mondeling op de zitting. De rechter kan het dossier niet herkwalficeren of toekennen wat niet gevraagd wordt.
7. Ontmoeting met sociale werkers van de vzw's Samenleven/ Convivence en Bravo
8. Verzet aantekenen moet gebeuren via een deurwaarder, wat ook een kostprijs heeft.

Gevolg is dat het verzet in huurzaken zo goed als verdwenen is. In veel gevallen bedraagt de huurachterstal meer dan 2.000 euro (verschillende maanden huur). Een vonnis tot uithuiszetting is bovendien van ‘onbepaalde waarde’ en hier-tegen is dus enkel beroep mogelijk en geen verzet.

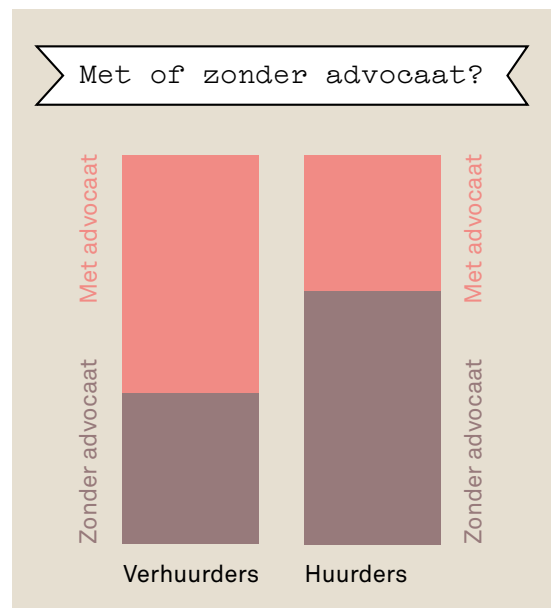
Voor de betrokken actoren is deze beperking betreuenswaardig omdat ze de mogelijkheden tot betwisting voor de afwezige huurders ernstig beperkt: geen dubbele beroepsmogelijkheid meer, of zelfs helemaal geen beroep, want voor velen lijkt de rechtbank van eerste aanleg ontoegankelijk: een advocaat is daar bijna onvermijdelijk, men moet conclusies kunnen neerleggen, men verliest de nabijheid.



In 2015 was verzet dus nog steeds een effectieve optie voor huurzaken. De vrederechter van Molenbeek heeft dat jaar 29 uitspraken na verzet gedaan. Dit vertegenwoordigt 9% van de vonnissen bij verstek. Voor sommige huurders staat het verzet een echte tegenaanval toe. Zij stellen de staat van hun woning op deze manier aan de kaak en de rechter kan dan overgaan tot bijvoorbeeld het gelasten van onderzoeksmaatregelen zoals een bezoek ter plaatse.

Maar de cijfers tonen dus aan dat verzet (en dus mogelijk dubbel beroep) niet veel voorkomt. De aanscherping van de mogelijkheden om een vonnis te betwisten vindt geen rechtvaardiging in dit cijfer. Integendeel, het effectiever maken van deze optie had kunnen (of moeten) helpen om de schade te beperken: het vermijden van uitzettingen in extremis of extra kosten en compensatie om het risico van dakloosheid en/of overmatige schuldenlast te voorkomen.

### Met of zonder advocaat?



Het aantal verhuurders dat via een advocaat een zaak aanhangig maakt bij een vrederechter is vrij hoog, bij 60% van de vonnissen is dat het geval. Huurders doen minder vaak een beroep op een advocaat, zij worden slechts in 35% van de dossiers begeleid.<sup>9</sup> Het vredegericht is bedoeld om dicht bij de burger te staan. Het is waarschijnlijk de meest toegankelijke rechtbank voor de rechtzoekende, die daarom in bepaalde situaties zonder hulp van een advocaat een zaak durft in te dienen. Op de griffie zijn ‘standaard’ formulieren beschikbaar voor de meest voorkomende klachten. De zaken waarin de hoofdvordering de invordering van een huurschuld is, zijn voor de verhuurder relatief eenvoudig te bepleiten en voor de rechter gemakkelijk te objectiveren. Sommige verhuurders, soms zelfs multi-eigenaren, hebben ervaring opgedaan op dit gebied en zien graag af van professioneel advies.

De kwetsbare huurders zijn minder vertrouwd met de juridische taal en omgangsvormen. Hun verzoeken (of verdediging) kan ook bijzonder zijn of complex. Alles pleit er daarom voor dat ze begeleid worden. Maar het honorarium betalen van een advocaat is voor hen dikwijls onmogelijk. Huurders die aan de voorwaarden voldoen kunnen beroep doen op rechtsbijstand (pro deo), maar de anderen zullen zich zelf moeten verdedigen.<sup>10</sup>

9. Berekend op basis van de contradictoire vonnissen en niet op basis van de verstekvonnissen.

10. Sommige verenigingen bereiden dat huurders zo goed mogelijk voor om ervoor te zorgen dat ze op de hoorzitting zich in hun eentje kunnen verdedigen.

---

## DE KOSTEN

De kosten zijn het geheel van kosten die te maken hebben met de gerechtelijke procedure:

DE KOSTEN VAN HET GEDING: rolstelling, kosten van gerechtsdeurwaarder en expertise,...

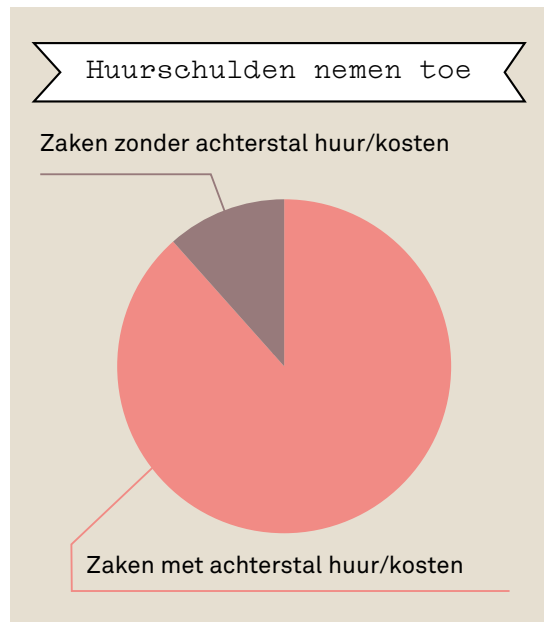
DE KOSTEN VAN VERDEDIGING: de advocaatkosten (deels) gedekt door de rechtsplegingsvergoeding, proportioneel bepaald door het bedrag van het geschil.

Het is de verliezer die alle kosten moet dragen, tenzij de rechter anders beslist. Hij of zij kan bijvoorbeeld de kosten in twee delen als beide partijen in de zaak zich vergissen, of beslissen dat elke partij haar eigen kosten draagt.

Wanneer de verhuurder geen beroep doet op een advocaat, zal de huurder (veroordeeld voor niet-betaling van de huur) enkel de rolstelling (50 euro) moeten betalen. Voor zaken met betrekking tot achterstallige betalingen en uithuiszettingen is zelden een deskundige nodig. Als er echter een advocaat is, is de procedurevergoeding, die de honoraria dekt, veel hoger, met gemiddelde kosten van 637 euro.

## Waarom?

### Huurachterstal, reden nummer 1



Bijna 9 keer van de 10, komt een verhuurder naar de vrederechter om de huurder te bevelen de onbetaalde huur terug te betalen. Huur, maar ook kosten of zelfs huurindexeringen. Dit verzoek gaat vaak gepaard met een verzoek tot uithuiszetting van de huurder, wegens het niet nakomen van de verplichtingen van het huurcontract.

Gevallen waarin geen openstaande huurschuld in het geding is, betreffen de schatting van de huurschade, het vrijmaken van de huurgarantie of de validatie van een opzeg.<sup>11</sup> Nog zeldzamer zijn de enkele verzoeken om uithuiszetting wegens onjuiste bewoning van het pand.

In Molenbeek bedraagt de gemiddelde betalingsachterstand in 2015 3.199 euro<sup>12</sup>. Het komt overeen met 4 of 5 maanden huur (op basis van de gemiddelde huur in 2015, d.w.z. 700 euro<sup>13</sup>). Het is iets hoger in Vorst, 3 jaar later: 3.476 euro, wat

ook neerkomt op 4 en een halve maand huur van gemiddeld 751 euro in 2018 in Vorst.<sup>14</sup>

Deze gemiddelden verbergen echter grote verschillen. Het merendeel van de waarnemingen situeert zich eerder tussen 1.000 en 3.000 euro (tussen 2 en 4 maanden huur). Daarbovenop zijn de bedragen hoger, waardoor het gemiddelde toeneemt, maar tegelijkertijd zijn hier veel minder vonnissen over. In die gevallen hebben de verhuurders waarschijnlijk meermaals minnelijke schikkingen getroffen alvorens een gerechtelijke procedure en uithuiszetting te overwegen.

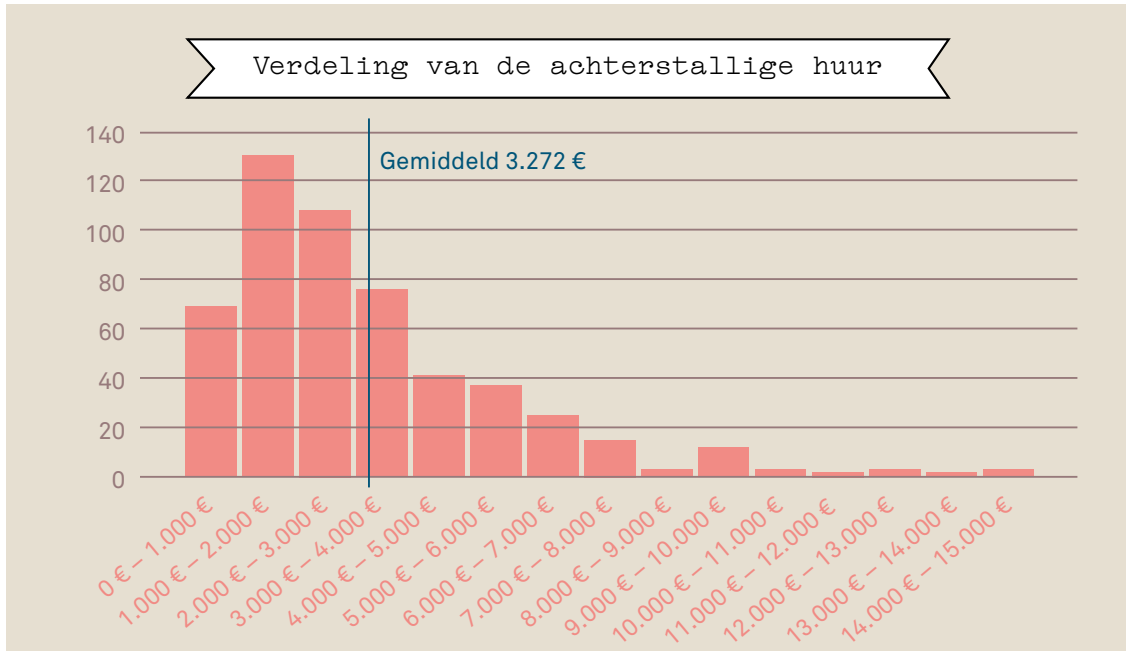
De hoogte en de frequentie van achterstallige betalingen in huurgeschillen een punt van zorg. De dure Brusselse huurmarkt is daar niet vreemd aan. Huurprijzen en inkomens evolueren niet gelijk. Het is moeilijk om de eindjes aan elkaar te knopen met een beperkt inkomen.

11. Een verhuurder kan de vrederechter vragen een opzeg te valideren wanneer de huurder weigert het pand te verlaten, of om voorzorgsmaatregelen te nemen wanneer hij een laattijdig vertrek vermoedt. De rechter zal dan de opzeg valideren, een datum geven voor het vertrek van de huurder (eventueel een verlenging) en de uithuiszetting toestaan als de datum wordt overschreden.

12. Resultaat op basis van 261 waarnemingen, verzameld in het half jaar 2015 in Molenbeek (niet de kern van deze studie hebben we dit thema beperkt tot 6 maand wat toch voldoende representatief is).

13. [Gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen enquête 2015: de gemiddelde huur is 709 euro en de mediane huur 650 euro. On line.](#)

14. [Gegevens van het Observatiecentrum van de Huurprijzen enquête 2018, pg 24. On line. Het merendeel van de waarnemingen situeert zich tussen 1.000 en 3.000 euro \(tussen 2 en 4 maanden huur\). Bij de hogere bedragen hebben de verhuurders waarschijnlijk meermaals uitstel gegeven alvorens een gerechtelijke procedure en uithuiszetting te overwegen.](#)



De verhuurders zijn nog altijd vrij om de huurprijs te bepalen. Het Brusselse gewest heeft een rooster van righthuurprijzen opgesteld, maar dat is slechts indicatief. Wanneer een vrederechter een huurder veroordeelt wegens huurachterstal, dan houdt hij zich niet bezig met de vraag of de huurprijs wel rechtvaardig is. Rechtspraak kan natuurlijk wel evolueren. Een eerste vonnis uit 2019 heeft wel bepaald dat de gevraagde huurprijs té hoog was volgens het rooster van righthuurprijzen en de eigenaar moest een deel van de huurgelden teruggeven.<sup>15</sup> Een belangrijk signaal.

15. Zie ook « L'arroseur arrosé », *Ensemble*, N° 100, sept 2019, p.15-16

16. 1.520 in Molenbeek en 1.789 in Vorst, of 2 à 3 maand huur.

### Bijkomende vergoedingen en kosten

Naast de terugbetaling van de onbetaalde schulden en de gerechtskosten, kunnen ook schadevergoedingen worden opgelegd. Ze kunnen sterk oplopen en leiden tot een verdubbeling van verschuldigde bedragen.

### In 40% van de dossiers, worden de huurders veroordeeld tot een schadevergoeding

voor een gemiddeld bedrag van 1.700 euro.<sup>16</sup> Wanneer de verhuurder wordt begeleid door een advocaat, zal die vergoeding vaak deel uitmaken van de in het inleidende verzoekschrift gevraagde elementen; dit is minder vaak het geval voor eigenaars die alleen optreden. De toekenning ervan zal systematisch gebeuren wanneer de huurder verstek geeft en wanneer de huurder aanwezig is op de zitting meestal worden toegekend wanneer het betalingsplan door de huurder niet wordt gerespecteerd.



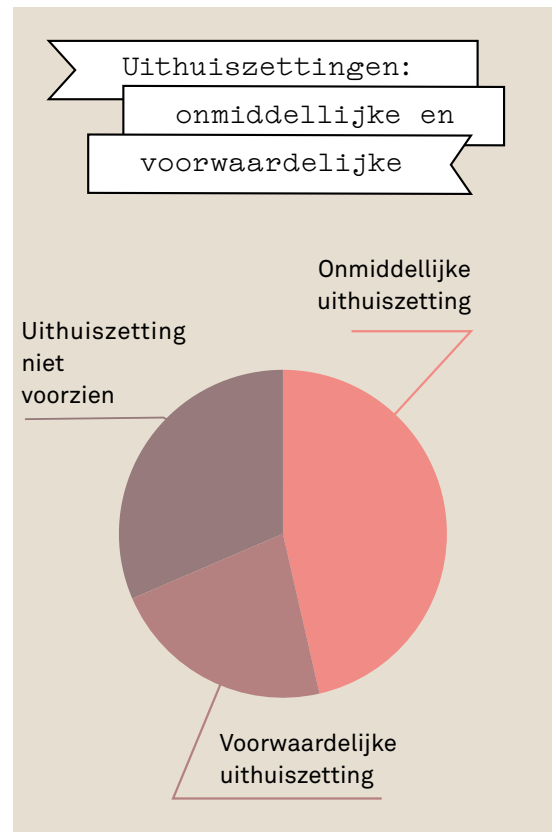
Waarom deze vergoedingen? Als je de huur niet betaalt, ben je als huurder schuldig en respecteer je niet alle verplichtingen. Het is op die basis dat de rechter de huurovereenkomst zal beëindigen, ten nadele van de huurder. Als je schuldig zegt, zeg je ook herstel. De verhuurder kan de rechter vragen om de huurder te veroordelen tot het betalen van een herhuurvergoeding ter compensatie van het inkomensverlies totdat een andere huurder kan worden gevonden, of een opzeggingsvergoeding, meestal een forfaitair bedrag, evenredig aan de huur, ter dekking van alle “schade” als gevolg van een vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst.

De schadevergoeding bedraagt meestal drie maand huur en is gebaseerd op de Huisvestingscode die voorziet dat bij voortijdig vertrek van de huurder een vergoeding van 1 tot 3 maand huur verschuldigd is. Die drie maanden zijn een zware straf voor huurders en gezinnen die met een te krap budget zelfs niet al hun dagelijkse uitgaven kunnen dekken. Het zijn deze arme huishoudens die het meest vatbaar zijn voor schulden (en dus niet het stereotype van de persoon met overmatige schuldenlast die zijn budget verkeerd beheert, zonder te tellen uitgeeft en krediet misbruikt).<sup>17</sup>

En de verhuurder? Heeft hij die schadevergoeding echt nodig op een gespannen Brusselse huurmarkt waar de verhuurder nauwelijks het risico loopt dat er een huurleegstand zou ontstaan. De situatie van iedere huurder en verhuurder is verschillend uiteraard, maar ze zouden toch tegen elkaar moeten worden afgewogen en bij té groot onevenwicht zou de vergoeding moeten worden verlaagd.

De vraag zou zich niet eens mogen stellen wanneer de verhuurder een openbare en sociale verhuurder is (OVM, SVK, Woningfonds...); de wanhopig lange wachtlijsten van kandidaten maken deze schadevergoeding op zijn minst paradoxaal, of zelfs totaal onfatsoenlijk. Toch wordt ze vaak gevraagd, en soms toegekend.

### En dan ook nog eens de uithuiszetting



De uithuiszetting van de slechte betaler gaat vaak gepaard met een vordering tot terugbetaling van achterstallige betalingen. Eerst een cijfer: **de verhuurder eist de uithuiszetting van de huurder drie keer op vier** wanneer hij een betalingsachterstand opeist

17. cfr Steunpunt voor de Diensten Schuldbemiddeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

(77,5% - Molenbeek 2015). Deze statistiek is beperkt tot de arresten bij verstek, waarbij de rechter de verzoeken van de eiser zal inwilligen. En het resterende kwart? Volgens de jurisprudentie vormt een huurachterstand van minder dan drie maanden geen voldoende ernstige schending van het contract om uithuiszetting toe te staan, bij gebrek aan andere tekortkomingen van de huurder.<sup>18</sup> Bovendien heeft de huurder in sommige gevallen het pand al verlaten, zodat uithuiszetting logischerwijs niet meer voorzien is.

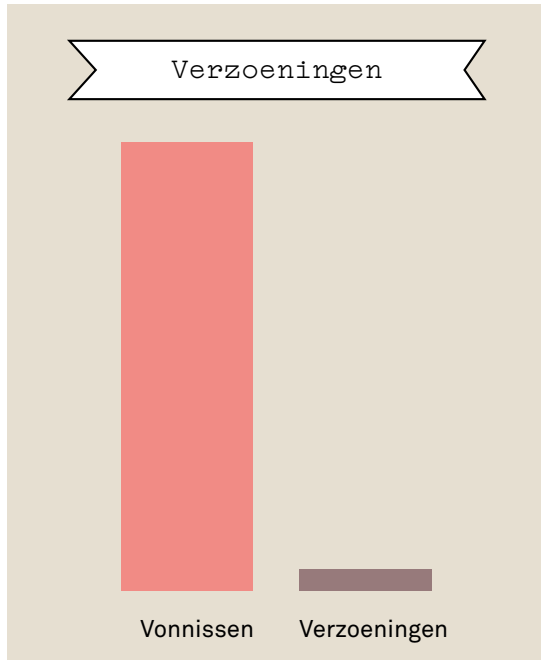
Als men alle huurzaken die in Vorst worden behandeld bekijkt, duikt de uithuiszetting op in 2 van de 3 vonnissen. Dit zal onmiddellijk gebeuren wanneer de huurder verstek geeft op de zitting (46% van de gevallen) en voorwaardelijk, voor de aanwezige huurders (22%) aan wie de rechter een afbetalingsplan toekent. Maar in geval van mislukking of vertraging in de terugbetaling van de huurgelden en de maandelijkse termijnen, is de verhuurder bevoegd is om zonder nieuwe rechtszaak te woning te laten ontruimen.

### In de marge : de verzoening

De verzoeningsprocedure, een alternatieve methode van conflictoplossing, nodigt de partijen uit om tot een akkoord te komen dat voor iedereen aanvaardbaar is. De poging tot minnelijke schikking vindt plaats in het bijzijn van de vrederechter die de beslissing kan vergemakkelijken. Als de partijen tot overeenstemming komen, bekrachtigt de rechter de beslissing, die dan een vonnis wordt.<sup>19</sup> Als de verzoening mislukt (of als de andere partij niet verschijnt), dan moet de procesfase beginnen zodat de rechter over het geschil kan beslissen.

De verzoening is een mogelijkheid<sup>20</sup> die alleen succesvol kan zijn als beide partijen hun goede wil tonen. Het voordeel van deze procedure is dat ze gratis is (zelfs als er geen overeenkomst komt, zelfs als men niet komt opdagen...)<sup>21</sup>. Maar de cijfers tonen dat de verzoening zeer weinig wordt gebruikt en niet erg efficiënt is om conflicten tussen individuen op te lossen. **In minder dan 5% van de vonnissen is sprake van akkoorden via verzoening.** Volgens de betrokken actoren liggen de oorzaken van deze mislukking in de aard van het conflict, dat over het algemeen financieel van aard is, en in de vele pogingen die al zijn ondernomen om het conflict op te lossen. Wanneer een van de partijen overweegt naar de rechter te stappen, is het omdat de spanning zo groot is dat een minnelijke schikking een utopie is.<sup>22</sup>

Een uitzondering: Le Logement Molenbeekois is de actor die het vaakst voorkomt op de bemiddelingsverslagen die in Molenbeek zijn opgesteld en die tot een akkoord hebben geleid (60% van de verzoeningen in Molenbeek in 2015). Dit is niet het geval in Vorst, waar geen bemiddeling op initiatief van een sociale verhuurder is geregistreerd. Anderzijds zijn ze zeer actief in juridische geschillen, met een aandeel van 12% van de vonnissen met betrekking tot huurcontracten.



Het is vrij eenvoudig om een klassiek verzoekschrift in verband met huur te schetsen: een verhuurder klaagt zijn huurder aan om drie maanden onbetaalde huur terug te vorderen en hem uit de woning te zetten. De huurder probeert, als hij naar de rechtbank gaat, voorwaarden en termijnen te bedingen of, als hij dat niet doet, wordt hij veroordeeld tot betaling van de huurachterstal (en zware schadevergoeding) en ontruiming. Dit is de ‘routine’, zowel voor juristen als voor sommige verhuurders. Er zijn maar weinig gevallen die afwijken van dit patroon, maar er zijn er wel een paar. Het sanctioneren van verhuurders van ongezonde woningen behoort ook tot de taken van de vrederechter.

18. van der Plancke V. et Bernard N. (2019), Les expulsions de logement : aspects juridiques, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, p.11.
19. Daarom hebben we tijdens onze opzoekingen enkel de verzoeningen met een akkoord weerhouden.
20. Zijn statuut is in de loop van de tijd geëvolueerd: facultatief tot 2002, dan verplicht (voor alle verzoeken tot aanpassing van de huurprijs, invordering van achterstallige huur of uithuiszetting), sinds 2008 is het weer facultatief.
21. Sommige maatschappelijk werkers juichen het ook toe dat zij de bemiddelingsdiscussie kunnen bijwonen en zich erin kunnen mengen (bv. Het syndicat des locataires), terwijl anderen de huurders zullen adviseren om van deze mogelijkheid gebruik te maken om een eerste ‘advies’ van de rechter over hun zaak te krijgen (waarbij zij de huurders waarschuwen dat een overeenkomst een vonnis waard is, en dat zij daarom zeer voorzichtig moeten zijn). Zie met name Bravo in Brussel en de eerstelijns juridische dienst in Sint-Gillis.
22. Sommigen betreuren deze onderbenutting van de bemiddeling, omdat zij van mening zijn dat deze een goede mate van overeenstemming biedt (dit is met name het geval voor de voormalige vrederechter in Ukkel, die schatte dat zij één op de vier keer een akkoord bereikte toen de bemiddeling verplicht was, of voor de huidige vrederechter in Laken; evenals voor sommige advocaten). Ze zijn eerder de uitzondering.

DEEL 2



# Vredegerrecht en ongezonde woningen

---

Een derving  
van genot laten  
erkennen: goede  
of slechte zaak?

## Ongezonde woning

Tot wie moet ik me wenden? Hoe te kiezen?

De actoren	De Directie Huisvestingsinspectie (DIRL)	De vrederechter	De burgemeester
Bevoegdheidsniveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewestelijk niveau</li> <li>– Administratieve procedure</li> <li>– Brusselse Huisvestingscode</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gerechtelijk kanton</li> <li>– Burgerlijke procedure</li> <li>– Burgerlijk en Strafwetboek</li> <li>– Brusselse Huisvestingscode</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lokaal niveau</li> <li>– Administratieve procedure</li> <li>– Uitvoering van besluiten tot sluiting door de Huisvestingsinspectie, Brusselse Huisvestingscode</li> <li>– Toezien op respect van 'openbare veiligheid en gezondheid', Nieuwe Gemeentewet</li> </ul>
Missie	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Woningen controleren (bezoeken)</li> <li>– Ingebrekestelling (uitvoering werken)</li> <li>– Boetes opleggen</li> <li>– Verhuurverbod opleggen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weinig bezoeken ter plaatse</li> <li>– Veroordeling om werken uit te voeren</li> <li>– Toekennen van huurverminderingen</li> <li>– De huurovereenkomst beëindigen</li> <li>– Toekennen van schadevergoeding</li> </ul>	<p>In het kader van het toezicht op de openbare veiligheid en gezondheid :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Woningen controleren (bezoeken)</li> <li>– Uitvoering van werken eisen</li> <li>– Woningen sluiten politiebepaling</li> <li>– Bevel geven tot sloop van woning indien instortingsgevaar</li> <li>– Sommigen gemeenten heffen ook een taks op ongezonde woningen onder andere Molenbeek</li> </ul>
Positief	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gratis procedure voor de huurder: 25 € bij aanvang, maar terugbetaald als de klacht gegrond is.</li> <li>– (Financieel) drukingsmiddel om de huisbaas te dwingen zijn huis in orde te brengen.</li> <li>– Houdt ongezonde en gevaarlijke woningen uit de huurmarkt.</li> <li>– Helpt de staat van de Brusselse woningen te verbeteren.</li> <li>– Toegankelijk en weinig intimiderend voor huurder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Goedkoop 50 € rolrecht die uiteindelijk door de verliezende partij worden betaald, 20€ bijdrage aan het tweedelijnsrechtsfonds (behalve voor degenen die recht hebben op een pro deo-jurist of rechtsbijstand).</li> <li>– Snelle procedure verschijnen binnen 8 dagen indien dagvaarding, binnen 15 dagen indien verzoekschrift</li> <li>– Mogelijke veroordeling tot uitvoering werken</li> <li>– Mogelijke erkenning van schade en financiële compensatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gratis procedure</li> <li>– Officieel drukingsmiddel om eigenaar tot werken aan te zetten</li> <li>– Draagt bij tot verbetering van het woningpark in Brussel</li> <li>– Toegankelijk en weinig intimiderend voor huurder</li> </ul>
Negatief	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lange interventietermijnen enkele maanden voor een bezoek</li> <li>– Termijn voor de voltooiing van de werken 12 maanden.</li> <li>– <b>Risico om woning te verliezen</b> opzegging voor werken, sluiting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aanzienlijk financieel risico in geval verlies rechtszaak</li> <li>– Onzekere uitkomst</li> <li>– Moeilijker om stap te zetten</li> <li>– <b>Risico om woning te verliezen</b> onrechtmatige opzegging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beperkt tot veiligheid en gezondheid van de woningen bijvoorbeeld ongedierte, onstabiele woningen...</li> <li>– <b>Risico om zijn woning te verliezen</b> opzeg voor werken, sluiting van de woning</li> </ul>

## Niet alleen de huurders hebben verplichtingen!

————— Het huurcontract verplicht de huurders onder meer om hun huur op tijd te betalen, hun woning goed te bewonen en te onderhouden, maar het legt ook plichten op aan de verhuurder. Ten eerste om niet om het even wat te verhuren en ten tweede om ervoor te zorgen dat de bewoners in goede omstandigheden in de woning kunnen wonen. De Brusselse huisvestingscode bepaalt in art. 219 *“De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting. Deze voorwaarde geldt op elk moment.”* Hij moet dus zijn woning in goede staat houden – repareren indien nodig – en de huurder *“het rustig genot te verschaffen zolang de huurovereenkomst duurt”*.<sup>23</sup>

Indien dat niet het geval is, zou hij logischerwijs moeten worden bestraft. De huurders hebben rechten en kunnen zich wenden tot de Huisvestingsinspectie en/of de vrederechter om ze af te dwingen. Op papier tenminste, want het indienen van een klacht betekent vaak het risico lopen om je huis te verliezen. En het is beter om een ongezonde woning te hebben dan helemaal geen woning. Het beroep op justitie blijft dus marginaal. Een voorbeeld: in 2015 besliste de vrederechter in Molenbeek in slechts 39 gevallen over de slechte staat van de woning, d.w.z. amper 7% van de huurgeschillen in dat jaar. En toch staat de slechte kwaliteit van woningen bovenaan de lijst met klachten van huurders!

Wat kan een huurder in geval van een ongezonde woning verwachten van een rechtszaak, als hij de stap durft te zetten?

- Ofwel de uitvoering van de werken, met meestal een vermindering van de huurprijs (soms een dwangsom) totdat de woning in orde is gebracht;
- Of de beëindiging van de huurovereenkomst op kosten van de verhuurder, met in het beste geval een schadevergoeding (inclusief eventuele herhuisvestingskosten)<sup>24</sup>

Wanneer de slechte staat van de woning de bewoning heeft verstoord, zal de rechter de ernst van de verstoring vaststellen – een percentage van de huurprijs – en kan de huurder een deel van de betaalde huurgelden recupereren, indien er geen of niet te veel betalingsachterstanden zijn. De uitdaging voor de huurder is om de verstoring van het genot in de tijd vast te kunnen leggen, te kunnen zeggen wanneer het begon, maar vaak ontbreekt het hem aan bewijs. Ook is hij niet altijd in staat om aan te tonen dat de verhuurder het wist en niet heeft ingegrepen, of niet zoals hij had moeten doen. Een woord is niet veel waard in de rechtbank. Voor een goede uitvoering van een contract is het noodzakelijk dat de huurder verstoringen meldt om de verhuurder in staat te stellen deze te verhelpen.

De huurgelden worden teruggegeven, evenals de huurgarantie, en de huurder moet vertrekken, met ernstige sociale gevolgen als er geen mogelijkheden tot herhuisvesting zijn.

23. Art. 1719 van het Burgerlijk Wetboek

24. Art. 219 van de Brusselse Huisvestingscode

## Ontcijfering van een weinig gedocumenteerde realiteit

In plaats van de huur zal de huurder wel een bezettingsvergoeding moeten betalen die, afhankelijk van de toestand van de woning en het gebrek eraan, lager zal zijn dan het bedrag van de huur. Soms kunnen onwaardige woonomstandigheden zelfs leiden tot de afwezigheid van een bezettingsvergoeding.

Een strafbaar feit dat leidt tot nietigheid van de huurovereenkomst is het opnieuw op de markt brengen van een woning die door de Huisvestingsinspectie is gesloten en dus niet mag worden verhuurd.<sup>25</sup> Dit is een van de nieuwe bepalingen van het Brusselse huurwet, dat nu civiele gevolgen voorziet voor besluiten tot sluiting. Een andere mogelijke oorzaak van nietigheid is een overtreding tegen een regel van openbare orde. Hiertoe behoren stedenbouwkundige overtredingen, en met name het illegaal opdelen van gebouwen dat soms de oorzaak is van schandalige situaties, zoals een studio van amper 4 m<sup>2</sup> die we in ons onderzoek tegenkwamen. De rechter behoudt hier een beoordelingsmarge om al dan niet over te gaan tot de nietigverklaring van het contract.

### Onze bronnen

We hebben 95 gevallen van verstoring van het huurgenot verzameld. Meer dan de helft daarvan is afkomstig uit Molenbeek, het kanton waar we de arresten van 2015 en 2018 hebben geraadpleegd. Het andere deel werd verzameld dankzij onze leden of andere geëngageerde verenigingen zoals het syndicat des locataires, advocaten ook. Hierbij vinden we zaken die vooral tussen 2014 en 2019 werden behandeld in Brussel (verschillende kantons), Sint-Gillis, Vorst, Schaarbeek, Anderlecht, Etterbeek, Sint-Pieters-Woluwe en Ukkel.

Soms moesten we het doen met een enkel vonnis, laconiek of juist zeer gedetailleerd. De vrederechters hebben elk hun eigen stijl van motivatie. Soms hebben we een schat aan informatie: huurcontract, uitwisseling van e-mails of brieven tussen partijen, inleidende motie, conclusies, verslagen van huisbezoeken of expertise. We zien dan de feiten in hun chronologie, de pogingen van sommigen om hun problemen te overwinnen, de strategieën van anderen om aan hun verplichtingen te ontsnappen. We ontdekken vreselijke levensomstandigheden, mensen die op de een of andere manier weten te overleven in krotwoningen. En het is die ellende die voor de vrederechter wordt gebracht, met verschillende uitkomsten zoals we zullen zien.

25. De Huisvestingscode voorziet ook dat bij een woning waar een verhuurverbod is opgelegd de huurovereenkomst van rechtswege eindigt. Dit heeft geen terugwerkende kracht zoals bij de nietigheid.

Uiteraard zijn onze gegevens vooral kwalitatief, ze hebben geen statistische waarde. We kennen het aandeel van de gevallen van ongezonde woningen in de 19 Brusselse kantons per jaar niet. Onze gegevens hebben desondanks betrekking op verschillende vreedegerechten, over meerdere jaren. Ze geven ons dus een goed overzicht van de situaties van slechte huisvesting die voor de rechter terechtkomen en de manieren waarop ze al dan niet worden bestraft.

Naast de arresten hebben we nog een andere waardevolle bron van informatie: het standpunt en de ervaring van de huurders, verzameld tijdens een uitwisselingsavond.<sup>26</sup> Ze geven ons toegang tot een stem die vaak weinig gehoord wordt en waar weinig rekening mee wordt gehouden, en die laat zien hoe moeilijk het is om gerechtigheid te krijgen als je arm bent.

## De lessen

### Verhuurders, alsmar verhuurders...

Eerste aandachtspunt: zelfs in zaken waar de woning is slechte staat is, blijft de verhuurder vaker het initiatief nemen. Hij is degene die als eerste klaagt, hij is degene die het inleidende verzoekschrift indient en meestal achterstallige betalingen opeist. Er lijkt geen schaamte of angst te bestaan in het zoeken naar gerechtigheid voor zichzelf, zelfs wanneer men niet aan alle verplichtingen voldoet! Grieven over de staat van de woning ontstaan onderweg, wanneer de huurder in de tegenaanval gaat.

In de geraadpleegde vonnissen zijn **slechts 44% zaken van verstoring van huurgenot waarin de huurder het initiatief heeft genomen**. Terwijl in een zeer groot deel van de zaken de magistraten nochtans de verstoring van het huurgenot hebben erkend en dus de non-conformiteit van de woning en de legitimiteit van de huurder om naar de rechter te trekken.

### 75% van de zaken met advocaat, 25% zonder

Het merendeel van de partijen doet een beroep op een advocaat (80%), wat meer is dan bij andere vormen van huurgeschil. De situaties zijn vaak complex en zijn al lang aan de gang. Het is nodig om zich te kunnen verdedigen, om conclusies te schrijven, om te pleiten op de hoorzittingen, om beslissend bewijs te leveren om zo de verantwoordelijkheden vast te stellen. En dan zal de rechter alleen datgene toekennen wat van hem of haar wordt gevraagd, bijvoorbeeld opzeggingsvergoedingen of teruggave van de huur in geval van nietigheid, een eventuele vermindering van de proceskostenvergoedingen, vandaar het belang van een goede raadgeving.

De duurtijd en de complexiteit van de rechtszaken kunnen leiden tot aanzienlijke advocaatkosten. Vermoedelijk is het deze financiële dimensie die verklaart waarom sommigen zich alleen verdedigen, zowel aan de kant van de verhuurder als aan de kant van de huurder. Dit geldt vooral voor mensen die zijn uitgesloten van tweedelijns-rechtsbijstand (prodeo) met inkomens die slechts iets boven de maxima liggen en die zich niet het volledige bedrag aan advocaathonoraria kunnen veroorloven. Bovendien moeten we in deze gevallen oppassen voor proceskosten.

26. Ontmoeting op 9 maart 2020, met zes huurders uit Molenbeek, Vorst, Anderlecht, Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Joost.



## Woningen in een catastrofale staat

Het is niet verwonderlijk dat in sommige woningen de problemen zich opstapelen. Als voornaamste kwaliteitsgebrek vinden we vochtinfiltratie of condensatie die door een constructiefout wordt veroorzaakt. Sommige woningen hebben geen ventilatiesysteem (badkamer of keuken), andere hebben dichtgemaakte ramen, als er al ramen zijn... *“In de woonkamer zijn twee raamkozijnen voor de verlichting en ventilatie van de woning niet voorzien van hun handgrepen (...) Ventilatie van de badkamer was onmogelijk door de afwezigheid van ramen en ventilatie”* (uitreksel uit een vonnis in Sint-Gillis, 2018 – eigen vertaling). Ook schimmel komt vaak voor in een onverwarmd huis, waar de verwarming ontbreekt of niet werkt! *“We stellen vast dat er geen verwarming en geen warm water is. De twee schoorstenen en de aangrenzende muren zijn doorweekt”* (plaatsbezoek, Molenbeek, 2015).

In de meeste gevallen zal de verhuurder proberen de oorzaak van het vocht toe te schrijven aan de bewoners. In de onderzochte dossiers is de verhuurder bijna altijd aansprakelijk<sup>27</sup>, maar het bedrag van de schadevergoeding kan worden gemoduleerd en naar beneden worden bijgesteld als de rechter van mening is dat ook de huurder gedeeltelijk verantwoordelijk is, net zoals de beëindiging van de huurovereenkomst tussen de partijen kan worden verdeeld. In nog enkele gevallen heeft de rechter de verstoring van het genot afgewezen, waarbij hij de kwaliteitsproblemen toewees aan een ontoereikende bezetting of overbezetting van de woning.

Andere zorgen voor de huurders: het gebrek aan verwarming, warm water of beide, in de zomer en in de winter, en niet-conforme of zelfs gevaarlijke elektrische en gasinstallaties, zoals wanneer de goede afvoer van verbrande gassen naar buiten niet is gegarandeerd. *“De rechtbank is van oordeel dat het gebrek aan verwarming, sanitair en warm water een verstoring van het genot rechtvaardigt dat gelijk is aan 66%, ook rekening houdend met de aanwezigheid van kinderen die amper in hun tienerjaren zijn”* (uitreksel uit een vonnis van 2015, Molenbeek – eigen vertaling) of *“Het plafond van de hall is ingestort en toen de brandweer tussenbeide kwam, vernam de verdachte dat de elektriciteit niet aan de normen voldeed en dat het circuit verborgen was achter verrotte gipsplaten”*. (uitreksel van een vonnis uit Sint-Gillis, 2017-eigen vertaling).

Sommige woningen zijn niet echt woningen. Ruimtes die te klein en ongeschikt zijn, worden omgebouwd tot provisorische behuizingen. Soms is de woonruimte niet eens geprivatiseerd, zoals een huurster die de doorgang van haar huisbaas op alle uren moest ondergaan, in haar keuken en doucheruimte, als enige mogelijke toegang tot zijn eigen appartement. Toch had haar verhuurder de nodige aanpassingswerken beloofd.

Er zijn geen limieten aan de afschuwelijke staat: *“Veel kamers hebben waterinfiltratie door muren, sanitair en verwarmingsketel... Het rioolwater loopt van de vloer van de kamers af.”* (verslag van de dienst welzijn en stedenbouw, geciteerd door de vrederechter van Ukkel, 2010). Om nog maar te zwijgen van de invasie van ongedierte, knaagdieren, kakkerlakken en andere insecten om het plaatje compleet te maken.

27. Ter herinnering : in 82% van de gevallen wordt derving van het genot erkend.

Uit de analyse van de dossiers blijkt dat **bijna een kwart van de woningen door de Huisvestingsinspectie of de burgemeester onmiddellijk werd gesloten**, hetzij vóór, hetzij tijdens de gerechtelijke procedure, wat een idee geeft van de vervallen toestand van de woningen. En toch zijn het, zoals gezegd, niet altijd de huurders die de zaak aanhangig maken, maar merendeels de gewetenloze verhuurders.

### De bewijslast : de zwarte vlek

In veel vonnissen worden huurders gewezen op een gebrek aan bewijs over de situatie die zij aan de kaak stellen. Dit is vooral wanneer ze zich proberen te verdedigen na een dagvaarding. Als ze zelf het initiatief nemen, zijn ze vaak beter voorbereid. Het dossier ten laste is omvangrijk en spoort aan om de sprong te wagen wanneer alle mogelijkheden voor een minnelijke schikking zijn uitgeput.

**Het ontbreken van schriftelijk bewijs, blijft zorg nummer 1:** *“De huurster heeft in de loop van haar bewoning nooit de minste klacht geuit over de staat van de woning en het genot ervan (...) Hieruit volgt dat zij tijdens de bewoning van het pand nooit is gestoord”* (uitreksel uit een vonnis in hoger beroep, 2016). In de conclusies van de tegenpartij zien we ook dat de advocaten dit argument gebruiken om de verhuurder van elke verantwoordelijkheid te ontslaan. Hoe kon hij reageren als hij het niet wist? *“Opgemerkt moet worden dat er geen ingebrekestelling is gestuurd, hoewel zijn genot (dat van de huurder) verstoord zou zijn door het gebrek aan werken. De concluderende partij is daarom niet formeel in gebreke gesteld om werken uit te voeren.”* (conclusies van de eiser, de verhuurder, in een zaak aanhangig gemaakt bij de vrederechter van Sint-Pieters-Woluwe, 2019 – eigen vertaling).

De situatie is des te meer gecompromitteerd wanneer de huurder niet alleen geen doorslaggevend bewijs heeft verzameld, maar ook zonder voorbehoud de intredende plaatsbeschrijving heeft aanvaard, die tegenstrijdig is opgesteld en waarin sprake is van een goede algemene staat van de woning. Op de vraag of het pand ongezond was op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst, antwoordde de rechter van Vorst als volgt: *“De verhuurder levert een element van bewijs door een gedetailleerde plaatsbeschrijving van 18 pagina’s met een aantal foto’s (...) Het dossier bevat geen document waarin een voorbehoud wordt gemaakt (...) De huurders geven niet aan hoe de beschrijving niet zou overeenstemmen met de werkelijkheid op dat moment”* (uitreksel uit een vonnis van Vorst, 2019, eigen vertaling).

Wanneer er tijdens de hoorzitting een vermoeden van ongezonde woning opduikt, zullen sommige vrederechters een bezoek afleggen in de woning, vergezeld van een deskundige. Dit is het geval in Molenbeek of Laken. Het is dit bezoek dat een vaste datum geeft aan het begin van de verstoring van het genot bij gebrek aan enig ander bewijs, terwijl de huurder al veel langer lijdt onder de tekortkomingen.

De moeilijkheid om schriftelijke stukken voor te leggen, betekent niet dat de bewoners niet hebben gereageerd. Er zijn uitwisselingen tussen partijen om te proberen te worden gehoord, maar in de rechtszaal tellen mondelinge vragen niet. In de onderzochte gevallen woonde ¼ van de huurders in hetzelfde gebouw als hun verhuurder. Het is moeilijk voor te stellen dat deze nabijheid geen gelegenheid was om klachten te uiten. *“Tijdens de winter kon je het ijs binnenin zien, dus het vroom. Op een dag, in de ochtend, werd ik wakker en klopte ik op zijn (de huisbaas) deur. Ik zei: ‘Kom’ en hij kwam en ik opende de gordijnen en hij zag het raam. Het was volledig bevroren aan de*

*binnenkant. Toen veranderde hij de ramen. Daarna had ik geen warm water meer. Ik had twee kinderen. Ik zei, dat is niet mogelijk, ik moest water verwarmen om de kinderen te wassen. Ik wilde niet met hem naar de rechtbank gaan, ik wilde dat hij de problemen oploste. Elke keer weigerde hij. En toen was er de trap. We woonden op de derde verdieping. De trap tussen de derde en tweede verdieping had een groot gat. Ik belde hem op en zei: ‘Kijk, ik kan er passeren, maar mijn kinderen kunnen er niet passeren. Probeer het te repareren’. En hij zei: ‘Nee’.” (Dhr. T., 9 maart 2020)*

Het geschreven woord is niet voor iedereen gemakkelijk en al helemaal niet wanneer men de taal niet spreekt. En er is er nog een andere, meer psychologische of symbolische dimensie. Sommige huurders voelen zich schatplichtig aan hun huisbaas; omdat ze moeite hebben gehad om een plek te vinden om te wonen, omdat ze vele malen zijn afgewezen voordat ze iemand vonden die bereid was om te tekenen. De verhuurder in gebreke stellen komt dus neer op een soort onloyale houding. Tijdens de huisvestingspermanenties deinken huurders soms abrupt terug als het moment gekomen is om formeel veranderingen te eisen.

En bovendien houdt protesteren ook het risico op represailles of het verlies van de woning in: *“Iedere keer wanneer ik hem vroeg om iets te repareren, kreeg ik een aangetekende brief (opzeg voor eigen bewoning). Ik ging naar het Noordstation (bij de Huisvestingsinspectie) en hij legde klacht tegen me neer (bij het vrederecht).”* De heer T., 9 maart 2020)

Als herhuisvesting mogelijk is, dan komen de tongen lossen, maar vaak te laat. In de rechtszaal worden deze realiteiten genegeerd.

## Huurders die niet berusten

In de door ons geraadpleegde dossiers vonden we één op de drie keer melding van schriftelijke uitwisselingen tussen partijen, maar veel dossiers waren onvolledig. Er is bijna altijd een tijdsverschil tussen het moment dat er problemen lijken te ontstaan in de woning van de huurder en de eerste uitwisseling van sms'jes of brieven die later plaatsvindt. De ontevreden huurder klaagt eerst mondeling.

**In twee van de vijf gevallen<sup>28</sup> werden stappen ondernomen bij externe diensten:** een plaatselijke vereniging die de woning bezoekt, een technisch rapport opstelt en contact opneemt met de eigenaar; de tussenkomst van een gemeentelijke dienst of een klacht bij de Huisvestingsinspectie wanneer er niets beweegt. De tussenkomst van een derde partij maakt het mogelijk om de situatie te objectiveren en kan een drukkingsmiddel vormen tegen de verhuurder. En in sommige gevallen worden oplossingen gevonden zonder dat ze door het rechtssysteem hoeven te gaan. De boete van de Huisvestingsinspectie kan ook een hefboom zijn aan te zetten tot werken, maar met het zeer reële risico om een opzeg te krijgen om de werken te kunnen uitvoeren.

<sup>28</sup>. We hebben enkel rekening gehouden met de zaken die in 2015 in Molenbeek met derving genot werden gevonnis. De meeste andere gevallen komen van de verenigingen, dus er is systematisch een externe interventie. Ze geven een vertekend beeld van de werkelijkheid.

Bij het vredegerecht hebben de verslagen van de gemeentelijke of regionale instanties een zekere waarde. Ze voegen inhoud toe aan een zaak, maar ze overtuigen de rechter niet noodzakelijkerwijs. De Huisvestingsinspectie vermeldt in haar verslagen de overtredingen zonder de verantwoordelijkheden vast te stellen – hoewel sommige wel duidelijk zijn, bijvoorbeeld niet-conforme gas- of elektriciteitsinstallaties – en de verslagen worden ook bekritiseerd omdat ze niet tegenstrijdig zijn opgesteld (nochtans wordt de verhuurder gehoord en kan hij tegen de beslissing in beroep gaan).

Deze technische documenten zeggen niet wanneer het probleem is opgedoken en ook niet of het probleem het huurgenot van de woning in de weg staat.<sup>29</sup> Het is aan de rechter om te beslissen: *“De administratie somt in haar verslag slechts de onregelmatigheden op met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidsregels, maar geeft geen conclusies met betrekking tot de verantwoordelijkheden van de gebreken, de omvang van de verstoring van het genot en het ontstaan van de problemen...”*. (uitreksel uit een vonnis in Anderlecht, 2015 – eigen vertaling).

29. Een inbreuk op de Huisvestingscode, gesanctioneerd door de Huisvestingsinspectie, houdt niet noodzakelijk een verstoring van het genot in. In de geraadpleegde dossiers hebben we echter meestal te maken met huisvesting die verschillende ernstige gebreken combineert en mensen belet om op een waardige manier te leven.

*“Ik ga iets zeggen.  
Dat hoor je nooit van  
de advocaat, nooit van  
de huisbaas. Je bent vader,  
er is een verwarming  
kapot, je hebt jonge  
kinderen, je geeft niet  
om de wet, je wil je kind  
beschermen, je betaalt  
uit eigen zak, je bent dat  
geld kwijt, maar het kan  
je niet schelen.”*

Soms wordt de klacht bij Huisvestingsinspectie ingediend nadat de verhuurder zijn verzoekschrift al bij de rechtbank heeft ingediend. Die aanpak wordt door de rechters slecht opgevat, vooral wanneer er geen ander element is om de zaak te onderbouwen, en ook wanneer de klacht wordt ingediend zonder enig spoor van voorafgaande informatie aan de verhuurder: *“Een te goeder trouw uitgevoerde huurovereenkomst houdt in dat de verhuurder op zijn minst gelijktijdig met de autoriteiten op de hoogte wordt gebracht van de gebreken van de woning om hem in staat te stellen deze te verhelpen voordat de situatie ontaardt”* (uitreksel uit een vonnis in Vorst, 2019 – eigen vertaling).

Het is dus een bundel bewijs dat de huurder nodig heeft om te hopen op een gunstig resultaat, terwijl hij zich meestal heeft onthouden van een al te frontale reactie (een klacht indienen, een derde partij laten ingrijpen...), juist om de verhuurder niet tegen zich op te zetten.

Geconfronteerd met de inertie van de verhuurder, doen sommige huurders het werk uiteindelijk zelf. Op eigen kosten, natuurlijk. Een gerechtelijke procedure is dan de enige mogelijkheid om onbetaalde kosten te recupereren, wanneer er facturen zijn. *“De huurder heeft regelmatig de verhuurder gevraagd om minimale werkzaamheden uit te voeren (...) Uiteindelijk is het de huurder die een verwarmingssysteem in het pand heeft geïnstalleerd (...) Het plafond is ingestort, wat de huurder heeft gerepareerd”* (conclusie van een huurder, Molenbeek, 2019 – eigen vertaling).

En dan is er nog de opschorting van huurbetalingen of gedeeltelijke inhouding van huur als protest tegen de geleden vernedering en de onverschilligheid van de andere partij die weigert zijn verplichtingen op zich te nemen, maar die toch zijn huur blijft eisen. De verhuurder blijft hier nooit ongevoelig voor. Maar er is weinig hoop dat de situatie zal verbeteren, want het niet betalen van de huur is vooral de expresweg naar een dagvaarding, met de dreiging van uitzetting.<sup>30</sup> Zelfs wanneer de verhuurder in gebreke blijft, aarzelt hij niet om zijn rechten te doen gelden, vooral omdat het bewijzen van onbetaalde huur een veel eenvoudigere procedure blijft dan het laten erkennen van een verstoring van het genot.

## De exceptie van niet-uitvoering

*“Niemand kan het recht in eigen hand nemen,”* maar...

In het burgerlijk recht is er een principe dat is erkend in de jurisprudentie<sup>31</sup>, namelijk de exceptie van niet-uitvoering. *“Het is een tijdelijk verweer, dat inherent is aan elke synallagmatistische overeenkomst (waarbij er sprake is van wederzijdse verplichtingen tussen de partijen) en dat een van de partijen toestaat de uitvoering van zijn verplichtingen op te schorten zolang de andere partij, bij gebrek aan uitvoering, niet heeft gepresteerd (...) zonder dat daarvoor toestemming van de rechter nodig is.”*<sup>32</sup> Het is dus een in de wet erkend drukkingsmiddel om de in gebreke blijvende partij te dwingen de bepalingen van de overeenkomst na te leven.

Met andere woorden, een huurder die besluit zijn of haar huur geheel of gedeeltelijk op te schorten omdat hij of zij niet het rustige genot van zijn of haar woning heeft, stelt zicht niet buiten de wet.

30. Soms loont het om te stoppen met het betalen van de huur of een deel van de huur. De tussenkomst van een derde partij in de ingebrekestelling, zoals een maatschappelijk werker, kan helpen om de verhuurder tot rede te brengen. De huurder wordt ondersteund en dit kan genoeg zijn om de positie te veranderen. Maar niet altijd...

31. Het burgerlijk wetboek bevat geen algemene bepalingen over de exceptie van niet-uitvoering, slechts enkele verspreide verwijzingen, maar de rechtspraak (met name die van het Hof van Cassatie) heeft er de contouren van getrokken om er een erkend rechtsbeginsel uit af te leiden.

32. DERMIENCE N., “L’exception d’inexécution en droit belge et en droit comparé”, Master en droit, UCL, années 2014-2015, p.2

Maar als uitzondering moet met het principe voorzichtig worden omgegaan. Een voorafgaande ingebrekestelling is de essentiële stap alvorens te beslissen om de huur in te houden. De verhuurder moet worden gewaarschuwd, al was het maar om hem toe te laten te handelen. Bij de vrederechter kan de voorafgaande verwittiging worden geïnterpreteerd als een garantie voor de uitvoering te goeder trouw. De weinige maatschappelijk werkers of juristen die de aanpak ondersteunen, wijzen erop dat de uitvoering ervan altijd komt na meerdere brieven zonder reactie.

Een ander belangrijk principe is de proportionaliteit. Het opschorten van de ganse huurprijs is geen goede strategie, als dat al het geval is. Als de zaak eindigt voor de vrederechter, is er zeer weinig kans om een verstoring van het genot te krijgen die gelijk is aan 100% van de huurprijs. In de meeste gevallen is het rond de 30%.

Slecht zeer uitzonderlijk zal de vrederechter verder gaan. We denken aan een zaak in Brussel, in het 4<sup>e</sup> kanton, waar de huurder de volledige huurprijs had behouden omdat hij verstoken was van water, elektriciteit en gas, in een 'studio' die nauwelijks groter was dan een opslagruimte. De rechter oordeelde in zijn vonnis dat de leefomstandigheden extreem waren.

33. De meeste huurders zijn niet bekend met het principe van de exceptie van niet-uitvoering. Ze stoppen met het betalen van hun huur of een deel daarvan zonder te weten dat ze daar onder bepaalde voorwaarden recht op hebben.

34. Weinig vonnissen vermelden echter de voorgeschiedenis en we hebben niet altijd de mogelijkheid om de verdedigingslinie van de huurder te raadplegen bij gebrek aan een verzoekschrift of conclusies.

De huurder die de exceptie van niet-uitvoering inroept<sup>33</sup>, is niet in staat om de proportionaliteit van zijn handelen te beoordelen: hoeveel van de huurprijs kan worden afgetrokken, wanneer de verstoring van het genot niet is geobjectiveerd? En zelfs als dat zo was, zijn er eigenlijk geen precieze regels voor het bepalen van de hoogte van een verstoring van het genot. De schatting van de rechter of zijn deskundige kan als een zeer onaangename verrassing komen. Het is dus in het belang van de huurder om de ingehouden bedragen opzij te zetten, bij voorkeur op een derdenrekening.

Zoals hierboven vermeld, vereist de exceptie van niet-uitvoering geen voorafgaande tussenkomst van een rechter, de huurder handelt op eigen gezag. Als de rechter echter wordt opgeroepen om te beslissen, zal hij zowel de geschiktheid als de uitvoering ervan beoordelen. En wat we uit het veld halen is opnieuw het gebrek aan formalisme van de huurders, ook hun gebrek aan voorzorg. En aan de kant van de rechters, een sterke (ideologische?) terughoudendheid in het gebruik ervan.

### Huurachterstallen die pijn doen...

In 71% van de gevallen die we hebben bekeken, was er een huurachterstal. Vaker wanneer de huurder wordt aangeklaagd (82%) dan wanneer hij of zij het initiatief neemt (53%). De exceptie van niet-uitvoering wordt echter zeer zelden aan de orde gesteld in de arresten (12/73), dit zou kunnen bevestigen dat de huurders het niet in de juiste vorm doen.<sup>34</sup>

*“De huurders zijn van mening dat ze niet zijn gestopt met het betalen van hun huur, maar dat ze de betalingen hebben ‘opgeschort’. Ongeacht de redenen, de oorzaak en de oorsprong van het gebrek aan betaling tussen huurders en verhuurders, moet worden opgemerkt dat de huurders niet aantonen*

*dat zij aan hun contractuele verplichtingen hebben voldaan, en dit ongeacht de eisen die zij aan de verhuurders zouden kunnen stellen*” (uitreksel uit een vonnis in Molenbeek, 2015 – eigen vertaling). Het argument is streng, maar de stukken bevestigen het ontbreken van een waarschuwing aan de verhuurder en de volledige stopzetting van de betaling, terwijl de rechter slechts een vermindering van 25% zal toestaan na het bekijken van het pand.

Indien de verstoring van het genot niet wordt bevestigd, vormt de opschorting van de huurprijs een element dat in rekening wordt gebracht voor een foutieve beëindiging van de huurovereenkomst. En met een hoge kostprijs: *“De afwezigheid van een waarschuwing aan de verhuurder, de afwezigheid van onderhoud van de verwarming (...) in combinatie met een onderbreking van de betaling van de huurprijs rechtvaardigt de ontbinding van het huurcontract op kosten (van de huurders) en de betaling van een ontbindingsvergoeding (van 3 maanden)”* (uitreksel van een vonnis in Vorst, 2019 – eigen vertaling). In deze zaak had de huurder de exceptie van niet-uitvoering ingeroepen, maar dit werd door de vrederechter eerder gezien als een manier om de huur niet te moeten betalen dan wel als een wettelijke keuze.

Bij een erkende verstoring van het genot, zal de huurachterstal ook wegen in de balans en kan dit leiden tot een beëindiging van de huurovereenkomst ten nadele van beide partijen, waardoor elke hoop op het verkrijgen van compensatie of schadevergoeding teniet wordt gedaan.

De exceptie van niet-uitvoering<sup>35</sup> is een tweesnijdend zwaard, en als het niet ‘goed’ wordt uitgevoerd kan het tot een ramp leiden, maar dat betekent niet dat het moet worden uitgesloten.

Er zijn ook gunstige vonnissen. Niet veel, maar ze zijn er wel. Arresten waarbij de aanpak van de huurder door de rechter wordt gevalideerd: *“Gezien de ernst van de vastgestelde overtredingen is het redelijk dat de huurder de verstoring van het genot vastlegt op 60% van de huurprijs voor de periode die hij bepaalt”*<sup>36</sup> (uitreksel uit een vonnis in 2015 in Molenbeek – eigen vertaling). Een ander vonnis: *“De huurders beroepen zich op de uitzondering van niet-uitvoering en uit het voorgaande blijkt dat zij zich daarop konden beroepen gezien de toestand van het onroerend goed en in het onderhavige geval blijkt dat zowel de eisers als verhuurder op de hoogte waren van de structurele problemen die zij ondervonden”* (uitreksel uit een vonnis in 2019 in Sint-Gillis – eigen vertaling).

Inhouden van de huur kan dus niet om het even hoe gebeuren, maar ook niet om het even bij wie. Voor advocaten die huurders verdedigen of voor maatschappelijk werkers die hen steunen, is het ene kanton niet het andere. In sommige kantons kan het worden geadviseerd, maar bij andere is het af te raden, wat toch aanvoelt als een vorm van willekeur in deze nabijheidsrechtspraak.

Voor veel vrederechters blijft het niet betalen van huur een vorm van foutief gedrag, wat de oorzaak ook is. Exceptie van niet-uitvoering of niet.

35. Wij zijn ons er terdege van bewust dat niet alle huurachterstallen als een exceptie van niet-uitvoering moeten worden beschouwd. Laattijdige of stopgezette betalingen houden ook vaak verband met financiële moeilijkheden, maar minder, zo menen wij, met het deel van de betwistingen waarover deze studie gaat.

36. e huurder had zijn huur verlaagd nadat het plaatsbezoek had bevestigd dat er verstoring van huurgenot was.

## Uitvoering van werken of ontbinding van de huurovereenkomst?

Huurders die naar de rechter stappen om een slechte woonsituatie<sup>37</sup> aan de kaak te stellen, zullen ofwel ontbinding of nietigheid van de huurovereenkomst vragen – wanneer er niets meer te verwachten valt van de huurrelatie, ofwel het uitvoeren van werkzaamheden vragen, maar volgens onze gegevens gebeurt dit minder. In beide gevallen kunnen zij een huurkorting aanvragen wegens verstoring van het genot. Onze cijfers laten zien dat **huurders minstens twee keer zoveel kiezen voor een ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de verhuurder dan te vragen om uitvoering van werken.**

Huurders die kiezen voor ontbinding of nietigheid zijn uiteraard degenen die een herhuisvestingsoplossing hebben. Verzoeken om nietigverklaring zijn weinig vertegenwoordigd, maar het moet gezegd worden dat ze in een strikter kader worden toegepast. Bijvoorbeeld de voorwaarde dat het probleem bestaat vóór de ondertekening van het contract.<sup>38</sup>

37. Ter herinnering : slechts 42% van de betwistingen die we onderzocht hebben.

38. En de gevolgen zijn anders. Het is niet mogelijk om aanspraak te maken op opzeggingsvergoedingen, de overeenkomst wordt geannuleerd en niet verbroken ten nadele van een van de partijen. De partij die de nietigheid verkrijgt, kan een schadevergoeding krijgen als hij schade kan rechtvaardigen: "une demande en dommages et intérêts ne fait pas double emploi avec la demande de remboursement de l'intégralité des loyers, l'objet des deux demandes est en effet différent : la réparation d'un dommage, d'une part, et l'effet de l'annulation du contrat pour cause illicite d'autre part" (tribunal de Bruxelles, 30 juin 2011, J.L.M.B, 2012/40, p.1900).

## Via minnelijke schikking gebeuren de werken niet

In dit stadium hebben de aanklagers al alles geprobeerd. Buiten de rechtbank om. Het mocht niet baten. Sommigen zijn moe van gebroken beloften of klussen die alleen dienen om problemen te maskeren zonder ze op te lossen. "Hij (de huisbaas) bracht een aannemer binnen die naar dit alles keek en zei: 'Meneer, het heeft geen zin om de binnenkant te repareren, want het komt allemaal van buitenaf. Je moet de buitenkant repareren'. Hij zei: 'Nee, nee, je doet wat ik zeg!' De aannemer zei nee. Hij (de huisbaas) kwam de volgende zaterdag terug met een andere. Hij zei: 'Nou, ik heb een aannemer die het gaat repareren.' Ik wilde geen problemen en ik zei: 'Oké.' Hij deed wat schilderwerk en zo. Hij verborg de gebreken en zei: 'Hier, ik heb alles gerepareerd'" (Mr. S., 9 maart 2020). Daarna weigerde deze huurder zijn deur te openen voor de zoveelste ingreep (van camouflage, zegt hij). Dit kwam goed uit voor de huisbaas die het argument van de executie te kwader trouw in zijn conclusies zal gebruiken.

Soms weigeren huurders werken omdat ze niet werden aangekondigd of omdat ze op ongelegen momenten worden aangeboden zonder dat er een oplossing wordt gevonden. "Desondanks heeft de gedaagde, in plaats van de aanklaagster te bellen om een afspraak te maken met een gespecialiseerd bedrijf om een schatting van de werken te maken, twee weken nadat het probleem onder zijn aandacht was gebracht, werknemers naar de woning van de aanklaagster gestuurd, zonder haar daarvan vooraf op de hoogte te stellen" (conclusies van de eiser, Molenbeek, 2015).

Nogmaals, de verhuurder kan het voordeel hebben om dergelijke weigering te gebruiken als belastend bewijs: "wanneer ze al getroffen is door de verschillende verstoringen van het genot, waarom heeft ze dan de komst van de aannemer belemmert" (conclusies van een verhuurder, Molenbeek 2015).



## Wanneer de rechter werken oplegt

Het lezen van de verzoekschriften voor uitvoering van werken geeft ons wat interessante informatie over de partijen in de zaak en de uitkomst van de processen. Er is zeer weinig huurachterstal in deze gevallen. We vinden gevallen waarin openbare verhuurders (sociale huisvestingsmaatschappijen) zijn gedagvaard omdat ze woningen verhuren in rampzalige staat. Dit zijn gevallen die al jaren in kringetjes lopen zonder dat dit gunstig uitpakt voor de huurders. De argumenten zijn altijd min of meer dezelfde. Er is geen grondige renovatie mogelijk buiten de vierjarenplannen, geen aanbod tot mutatie: *“De huurster (met 4 kinderen) klaagt al sinds 2004 over de staat van haar woning... De verhuurder erkent zelf dat de woning grote structurele disfuncties heeft. De OVM maakt van deze brief (2018) gebruik om haar mee te delen dat zij zich op de negende plaats bevindt voor een mutatie en dat de wachttijd meer dan 15 jaar bedraagt... (verzoek ingediend in 2003)”* (uitreksel uit het verzoekschrift van de huurster, 2019). De rechtszaak maakte het mogelijk dat het gezin kon verhuizen naar een geschikte woning.

In alle zaken heeft de rechter de uitvoering van werkzaamheden bevolen met een verlaging van de huurprijs tot aan de realisatie van de werken. We kennen het vervolg niet, maar we stellen ons voor dat de verlaagde huurprijs een reactie bij de verhuurder heeft veroorzaakt.<sup>39</sup> Maar een paar zeldzame gevallen laten zien dat de spanningen soms hoog blijven en vastlopen. Het werk is uitgevoerd, maar de kwaliteit ontbreekt en de problemen blijven bestaan<sup>40</sup>: *“Wat betreft de tweedehands boiler die in februari is geplaatst, heeft de persoon die de reparaties kwam doen, de conclusie getrokken dat het toestel niet voldoende zou zijn om het sanitair warm water te verwarmen en tegelijkertijd de kachels te voeden... Deze boiler heeft niet gewerkt en moest onmiddellijk worden gerepareerd.”* (conclusies van een klager, 2015).

Soms, paradoxaal genoeg, zullen huurders zich tegen de werken verzetten omdat de huurverlaging hen iets meer ademruimte geeft en de mogelijkheid om iets anders te overwegen. Het spreekt voor zich dat bij de vrederechters dit gedrag zwaar wordt gesanctioneerd.

De veroordeling tot het uitvoeren van werkzaamheden kan leiden tot represailles van de verhuurder, die zal proberen zich te ontdoen van de protesterende huurder. Soms komen deze zaken aan de oren van de rechter: *“De onregelmatige opzeg die de verdedigende partij naar de aanklager heeft gestuurd, toont aan dat de aangeklaagde verhuurder er de voorkeur aan geeft dat de huurder het pand gewoon verlaat”* (conclusies van de huurder, Molenbeek, 2015).

## De verdedigingslijn van de eigenaars

De huurder wordt geconfronteerd met twee moeilijkheden: aan de ene kant, de schade te laten erkennen sinds het verschijnen ervan en aan de andere kant, te bewijzen dat hij de oorzaak is van aan de verloedering van de woning. En het is op deze twee zaken, dat de debatten zich zullen concentreren, het tegenpartij zal de neiging hebben om alles te minimaliseren: de verstoring van het genot, de verantwoordelijkheid ervan.

39. De winnende partij moet het vonnis nog steeds door de deurwaarder betekenen om de uitvoering ervan af te dwingen als de andere partij zich er niet aan houdt. Huurders met weinig inkomen kunnen rechtsbijstand aanvragen om het vonnis te laten betekenen.

40. In twee zaken bleven de huurders, die een huurverlaging hadden gekregen, na afloop van de werkzaamheden een gereduceerde prijs betalen, wat resulteerde in een veroordeling wegens achterstallige betaling. Op het moment dat de aanvraag werd ingediend, waren er geen schulden.

Het zijn vaak dezelfde argumenten die in de verdediging van de eigenaars naar voren komen: een goede staat van de woning op het moment van de ondertekening van het huurcontract, verslechtering door een slechte bewoning, onwetendheid over de problemen omdat ze niet werden meegeëdeeld: *“De eiser is van mening dat de woning werd gerenoveerd vóór de intrede van de verweerder en in perfecte staat was en dat hij er zonder enig voorbehoud introk. Volgens haar liggen de huurder en/of andere bewoners aan de basis van de geuite verwijten”* (uitreksel uit een vonnis van Sint-Gillis, 2017). Een contract dat door de rechter nochtans nietig zal worden verklaard.

Sommige eigenaren aarzelen niet om clausules in het huurcontract op te nemen in een poging hun verplichtingen te ontlopen: *“Artikel 1 van het contract: het onroerend goed is geleverd in een goede staat van onderhoud, veiligheid, gezondheid en woonbaarheid en verkeert in een strikt nieuwe staat”* (uitreksel uit een vonnis in hoger beroep, 2016). Een clausule die als een “stijlbepaling” wordt gekwalificeerd en door het gerecht van tafel werd geveegd. Bovendien was er geen intredende plaatsbeschrijving opgesteld.

Een van de argumenten die de verhuurders gebruiken is de stilzwijgende verzaking (renunciatie). Het stelt dat de huurder, die de woning bewust heeft geaccepteerd in de staat waarin deze zich bevond, niet langer kan “terugkomen” op de tekortkomingen ervan: *“Er dient ook te worden gepreciseerd dat het bestaan van één enkel raam (de oorzaak van het gebrek aan natuurlijk licht en condensatie) bekend was en aanvaard werd door mevrouw bij het sluiten van de huurovereenkomst (...) Dat het Arbitragehof aldus in een arrest van 14 mei 2003 herinnerde aan de mogelijkheid voor de verhuurder om zich te beroepen op de stilzwijgende verzaking van de huurder bij de niet-naleving van de kwaliteitsnormen van*

*de woningen”* (Conclusies van de verhuurders, Molenbeek, 2015).

Sommige uitspraken gaan in dezelfde richting: *“Het feit dat de ketel oud is en/of dat het leidingswerk niet geïsoleerd is en/of dat het systeem niet is uitgerust met een circulatiepomp die deze naam waardig is, is niet van dien aard dat het toekennen van een schadevergoeding wegens verstoring van het genot gerechtvaardigd is wanneer deze situatie bij de huurder bekend was vanaf het afsluiten van het huurcontract en de huurprijs rekening lijkt te houden met deze omstandigheid”* (Uitreksel uit een vonnis gewezen te Molenbeek, 2015). De huurverlaging wordt hier geïnterpreteerd als de tegenhanger van de veroudering van het pand en het veroorzaakte ongemak.

**De stelling van stilzwijgende verzaking** houdt in dat het gebrek duidelijk was – volledig ongezonde woningen vallen hier niet onder<sup>41</sup> – en dat de huurder desondanks vrij instemde met het contract. Deze juridische thesis interpelleert omdat **ze voorbijgaat aan de zwakke positie van veel huurders op het moment van ondertekening**. En zelfs als de huurder het weet, is hij of zij dan in staat om de gevolgen voor zijn of haar bewoning in te schatten?

Wat ons hier interpelleert, is dat de huurder alleen wordt gewezen op zijn gemaakte keuzes, op zijn verantwoordelijkheden. De tegenstander wordt niet tot de orde geroepen, ondanks het feit dat hij een woning verhuurt zonder comfort en zonder respect voor de normen en daarvan profiteert, zelfs met een gereduceerde huurprijs.

41. [Op straffe van het ontnemen van alle bescherming van de meest behoeftige huurders, die bereid zijn elke accommodatie te accepteren in ruil voor, in voorkomend geval, valse beloften van renovatie door een gewetenloze verhuurder.](#)

Er is nog iets te zeggen zijn over de manier waarop verhuurders, die beschuldigd worden van het verhuren van slechte woningen, hun verdediging voeren. Een laatste element daarbij bestaat uit het minimaliseren van de schade die de huurder heeft geleden, waarbij als bewijs wordt aangevoerd dat hij in de woning is gebleven, soms zelfs nadat een beslissing tot sluiting (door de Huisvestingsinspectie) is genomen. Daarop antwoordde een rechter met klem: *“Het is niet tegenstrijdig dat de huurder ook na het huurverbod in het pand is gebleven, gezien de moeilijkheden bij het vinden van een andere woning”* (Arrest in hoger beroep, 2018).

### Evaluatie van de verstoring van het huurgenot

De **verstoring van het huurgenot**, wanneer het wordt erkend, neemt de vorm aan van een vermindering van de huurprijs voor de periodes voorafgaand aan het vonnis en/of toekomstige periodes... Maar met hoeveel? Er is geen kader hiervoor. Het ontbreken van verwarming en warm water in de winter (een verzwarende omstandigheid) kan bijvoorbeeld leiden tot een halvering van de huurprijs, maar **meestal liggen de verlagingen rond de 20 tot 30%**. Bij de evaluatie wordt rekening gehouden met het “nut” van de betrokken ruimten (al dan niet woonkamers), de omvang van het probleem (veralgemeende luchtvochtigheid) of het gevaar ervan voor de bewoners. Bij de berekening speelt ook de gevoeligheid van de rechter of de deskundige. Men mag dus niet spreken van overwelddigende huurverliezen voor de verhuurder, op zeldzame uitzonderingen na. De huurder die er slecht aan toe is, is niet dakloos en de huur is nog steeds grotendeels verschuldigd. Een principe dat ons blijft verbazen.

### Plaatsbezoek en juridische expertise

Zonder bewijs of met bewijs dat niet helemaal overtuigend is, zitten de huurders vast. De enige hoop is dan dat de rechter naar een plaatsbezoek uitvoert om een goed beeld te krijgen van de situatie. Die procedure heeft een kostprijs – ongeveer 50 € als de rechter alleen is en 200 € als hij wordt begeleid door een deskundige (architect), wat de meest voorkomende situatie is – maar de kosten kunnen worden gedeeld of aangerekend aan de andere partij als de verstoring van het huurgenot wordt bevestigd.<sup>42</sup>

Dit is een praktijk die helaas niet altijd gebruikelijk is onder vrederechters. Dit is zeker te wijten aan tijdgebrek, maar ook aan een keuze. Uit keuze, want de gevallen zijn niet zo talrijk: we hebben het over slechts enkele tientallen gevallen per jaar, per kanton. In Molenbeek, waar het plaatsbezoek “frequent” is (65% van de gevallen), leiden bezoeken regelmatig tot de erkenning van een verstoring van het genot. Men kan zich niet aan de gedachte onttrekken dat zaken in openbare hoorzittingen onder het tapijt worden geveegd – vooral omdat er niet genoeg tijd is om uit te leggen – vanwege het gebrek aan tijd om een bezoek ter plaatse te organiseren.

Het zien van de woning zal het mogelijk maken om de verantwoordelijkheden van elk van de partijen te bepalen. De rechter gaat er meestal heen met een professional om hem te informeren<sup>43</sup>. Ter plaatse, als de staat van de woning te wensen

42. De kosten moeten echter wel worden voorgeschoten door de persoon die het plaatsbezoek aanvraagt.

43. Tijdens het bezoek is het de expert die de hoogte van de verstoring van genot zal bepalen. Meestal volgt de rechter. Het staat hem echter vrij hiervan af te wijken, maar hij zal zijn beslissing moeten motiveren. Dit is soms het geval bij uitspraken die ‘in beraad’ worden gedaan (buiten de hoorzitting om, als de debatten voorbij zijn).

overlaat, kan de verhuurder het onweerlegbare niet ontkennen. Geconfronteerd met materiële bewijzen, kunnen de standpunten verzachten en is het niet ongewoon om ter plaatse (zelfs gedeeltelijk) meer evenwichtige en minder dure afspraken te maken: huurachterstal of lasten die verminderen, een engagement om werken uit te voeren, opzegvergoedingen die niet langer rechtvaardig zijn,...

Wanneer een plaatsbezoek niet mogelijk is of niet wordt overwogen, blijft er, als laatste alternatief, de juridische expertise over. Die ligt praktisch buiten het bereik van de allerarmsten. Het is vreselijk duur (meer dan 1.000 €) en de ‘pro deo’-versie – die door de overheid wordt gefinancierd via rechtsbijstand – schrikt de meeste deskundigen af<sup>44</sup>. En dan moet de rechter er nog mee instemmen en hij zal het niet doen zonder concrete elementen: **“Bij gebrek aan een objectief element inzake verstoringen van het genot, kan er geen sprake zijn van het uitvoeren van een expertise die duur is in tijd en geld voor iedereen”** (uitreksel uit een vonnis van Vorst, 2018).

We vonden niet dezelfde terughoudendheid in gevallen waarin de verhuurder aan het roer stond. In veel arresten bij verstek beveelt de rechter de aanstelling van een deskundige<sup>45</sup> om eventuele huurschade vast te stellen. De maatregel lijkt dan een formaliteit te zijn zonder dat bekend is of de verhuurder meer objectieve elementen heeft om deze te staven.

44. De diensten worden minder goed betaald en pas op het einde, terwijl in een klassieke procedure de vergoeding op voorhand wordt uitgevoerd.

45. Een maatregel die de verhuurder al dan niet zal activeren, afhankelijk van de staat van de woning op het moment van het daadwerkelijke vertrek van de huurder.

### Happy end?

Huurdersvriendelijke uitkomsten, er zijn er een paar, maar niet genoeg. De aard van het geschil zelf is al een probleem. Een huurachterstal is gemakkelijk te bewijzen en dus te vonnissen, maar verstoring van het genot is dat veel minder. Wanneer de huur niet wordt betaald, bestaat er geen twijfel over de schuldige en de omvang van de verplichtingen, maar wanneer de staat van de woning op het spel staat, bestaat er altijd twijfel over de verantwoordelijkheden: omdat de huurder niet weet hoe hij zijn woning moet bewonen, omdat hij niet op tijd of in de juiste vorm de verhuurder heeft verwittigd, omdat hij in de woning is gebleven en daardoor het probleem heeft verergerd, omdat hij nooit zo’n woning had mogen accepteren, om nog maar te zwijgen van het feit dat hij zijn huur niet meer betaalt... We overdrijven nauwelijks. We mogen niet vergeten dat de Brusselse huurmarkt mensen dwingt om keuzes te maken in plaats van ze toe te staan om keuzes te maken.

Bovendien is de geleden schade moeilijk te kwantificeren en zelden voldoende om de maanden of jaren van ongezonde huisvesting die mensen schade toebrengen, te compenseren.

En dan zijn het vaak nog eens lange juridische gevechten die in schril contrast staan met snelle vonnissen om onbetaalde huurschulden te innen.

De zaken die wij hebben geraadpleegd bevestigen dit.

Terwijl bijna 80% van de klachten wegens verstoring van het genot door de rechter worden erkend, **loopt één zaak op twee toch slecht af voor de huurder**<sup>46</sup>. In meer dan de helft van de gevallen wordt de verhuurder veroordeeld, dat is waar, maar de huurder ook, en de balans tussen huurachterstal en vermindering voor verstoring van het genot is slechts zeer zelden gunstig voor de huurder. Hij heeft dan een grote betalingsverplichting. In gevallen waarin de huurder als enige verantwoordelijk wordt geacht (er zijn er minder), zal de huurder ook hoge gerechtskosten moeten dragen, en soms het equivalent van drie maanden huur als opzegvergoeding. Dit is zeer zwaar om dragen voor de betrokken huurders.

De redenen voor deze mislukking zijn nu gekend. Het scenario is bijna altijd hetzelfde: gebrek aan schriftelijk bewijs, moeilijkheden bij de beoordeling van de verstoring van het genot, technische rapporten die niet het verschil maken, volledige stopzetting van de huur als reactie en snel toenemende schuld, buitensporige moralisering van het gedrag van de huurder dat geen equivalent wanneer de verhuurder in de fout gaat (met uitzondering van enkele vrederechters)...

**In de helft van de zaken komt de huurder er goed uit.** Tenminste financieel. Zaken waar de nietigheid van de huurovereenkomst wordt uitgesproken, kennen de meest positieve financiële impact. De betreffende woningen zijn vaak het meest afschuwelijk, wat verklaart waarom de bezettingsvergoeding ver onder de huurprijs is vastgesteld. In dergelijke gevallen is vertrek wel onvermijdelijk.

En dit is onze laatste constatering zijn. **Als je een huurder bent, zelfs als je wint, verlies je bijna altijd... je woning.** Dit is 8 van de 10 keer het geval. Het is ook de realiteit van een rechtszaak. De risico's zijn niet gelijk verdeeld tussen de partijen. De gerechtsmachine om achterstallige huur in te vorderen is goed geolied. Maar ze is veel minder effectief om recht te doen aan huurders die het slachtoffer zijn van slechte huisvesting.

46. De cijfers komen voor elk van de geraadpleegde zaken van de laatste uitspraak die wij in ons bezit hebben. Er valt niet te zeggen dat het verhaal echt voorbij is. Het is mogelijk dat er beroep wordt aangetekend of dat de zaak later opnieuw verschijnt (veroordeling voor het uitvoeren van werkzaamheden waaraan niet is voldaan...).

DEEL 3



# Toegang tot justitie voor ieder?

---

————— Laten we doorgaan met enkele inzichten in de laatste hervormingen op het vlak van justitie, vrederecht en rechtsbijstand en de gevolgen daarvan. Zij verklaren deels de bevindingen en de onevenwichtigheden die in de voorgaande pagina's aan het licht zijn gekomen.

## Een haastige justitie

Justitie – en haar begroting – vormen de kern van de opeenvolgende hervormingen die gericht zijn op rationalisering en besparingen. Ook de vrederechten worden niet gespaard. Zij hebben de fusie van de gerechtelijke kantons (laatste hervorming in 2017) meegemaakt en tegelijkertijd het aantal te beslechten geschillen zien toenemen (in verband met de liberalisering van de gas- en elektriciteitsmarkten of de uitbreiding van haar bevoegdheden). Als gevolg daarvan moeten steeds meer zaken per zitting voor de rechter worden gebracht om het risico van een achterstand in de behandeling van zaken te voorkomen.

*“Ben je al naar een hoorzitting in Anderlecht gaan kijken? Hoeveel tijd heeft de rechter om te oordelen? Heel weinig tijd. Nog geen 5 minuten. Wat kan je zeggen in 5 minuten? Je kunt jezelf niet verdedigen, zelfs je advocaat kan je niet verdedigen. We verliezen. Als we werken, verliezen we een dag werk, verliezen we onze tijd (...)”* (Dhr. Sa. – ontmoeting 9 maart 2020)

Dit ritme beïnvloedt de relatie tussen de burgers en het gerechtelijk apparaat: het versterkt het gevoel dat er niet naar hen wordt geluisterd, dat ze niet worden gehoord. De vernederende situaties waarin huurders leven of hebben geleefd zijn pijnlijk en bijzonder onrechtvaardig. Ze kunnen niet in een paar woorden worden samengevat. En als de huurder wordt begeleid door een advocaat, wordt het verhaal zeker effectiever voor de rechter, maar verliest het ook aan ervaring en erkenning voor het slachtoffer.

*“(...) Vroeger woonde ik in Nederland, waar ik vertaler was en woonde ik vonnissen bij waarbij de rechter vraagt om de betrokkene te horen. Hij zegt tegen de advocaat: nou, laat me naar de betrokkene luisteren om te zien wat er in zijn hart omgaat. Het is heel anders dan hier. Hij geeft je de tijd om te vertellen wat je te vertellen hebt. Hier, hij laat je niet eens praten. Nee, je hebt een advocaat, het is de advocaat die alles moet doen.”* (Meneer S. – 9 maart 2020).

Het aantal zaken dwingt de vrederechters om snel te zijn: te snel afgewezen aanvragen wegens gebrek aan bewijs, weinig plaatsbezoeken, standaardargumenten... en standaardarresten terwijl de situaties en de rechtzoekenden een oplossing op maat verwachten. Vrederechters die meer ruimte geven aan de ervaringen van de meest kwetsbaren of die een meer sociale rechtspraak in huurzaken voeden door voorbeeldige en argumenteerde uitspraken<sup>47</sup> zijn eerder uitzondering dan regel.

47. [We denken hier in het bijzonder aan de vrederechter van Sint-Gillis die een verhuurder veroordeelde tot een huurprijsverlaging, met onder andere een verwijzing naar het indicatieve rooster van righthuurprijzen van het Gewest.](#)

En het wordt waarschijnlijk niet beter. De hervorming van 2017 is in Brussel nog niet afgerond. Op papier staat het principe om de Brusselse vredesrechten in 6 punten te verenigen en de griffies samen te voegen. Doelstelling: schaalvoordelen op de huur van de gebouwen en personeelskosten. Argumenten die niet overtuigend zijn gezien het verlies aan nabijheid, en gezien de huidige situatie: het kader van het gerechtelijk personeel is onvolledig, er is een gebrek aan griffiers, er is een gebrek aan rechters. Het samenvoegen van gebrekkige en overbelaste griffies zal de situatie dus niet fundamenteel veranderen. Het idee om teams te versterken staat niet op de agenda.

## Justitie is maatschappelijk gekleurd

Een ander onderdeel van de rechtsmachine dat te lijden heeft, is de rechtsbijstand. Het is echter het rechtsbijstandssysteem dat garandeert dat iedereen die zijn of haar rechten wil verdedigen, dit kan doen, zelfs als hij of zij niet over voldoende financiële middelen beschikt om de kosten van een rechtszaak te betalen. Dit is een essentiële missie. Het systeem schiet echter tekort en de laatste hervormingen voorspellen niet veel goeds.<sup>48</sup> Het systeem werd in 2016 herzien door Minister van Justitie Koen Geens om vermeend misbruik van de pro deo door de meest precaire procespartijen te voorkomen, of zelfs “overmatig gebruik” van justitie!<sup>49</sup>

Tweedelijnsrechtsbijstand maakt het mogelijk om gratis (of gedeeltelijk) de bijstand van een advocaat te verkrijgen. De inkomensvoorwaarden voor het verkrijgen van deze bijstand zijn laag, zeer laag. De maxima zijn afgelopen juli verhoogd (inwerkingtreding op 1 september 2020), maar deze verhoging is nog steeds onvoldoende (gratis voor alleenstaanden met een netto-inkomen van minder dan 1.226 euro): er blijft een groot aantal burgers over die niet aan deze voorwaarden voldoen, maar die ook de kosten van een procedure niet kunnen dragen. Hun situatie is verslechterd sinds de advocatenkosten voor 21% aan BTW zijn onderworpen. Ook zijn de rolrechten verhoogd (van 40 naar 50 euro voor de vrederechter, van 100 naar 165 euro voor de rechtbank van eerste aanleg). Verhogingen waarbij dan nog eens de procedurekosten moeten worden toegevoegd in geval van een nederlaag. Genoeg om meer dan één persoon te ontmoedigen!

Zelfs voor degenen die in aanmerking komen, wordt de toegang na de hervorming van 2016 moeilijker en onzekerder, als gevolg van de complexe en langdurige administratieve procedures<sup>50</sup>. Tal van documenten zijn voor te leggen, een struikelblok voor velen.<sup>51</sup> Bovendien is het ‘statuut’ (bv. begunstigde van het OCMW, gevangene, asielzoeker...) niet langer een exclusief toegangscriterium, de middelen van bestaan (auto, spaargeld, inkomen van samenwonenden...) worden ook gecontroleerd. Het afkomen gaat door.<sup>52</sup>

Rechtsbijstand is ook de eerste lijn: lokale permanenties die openstaan voor iedereen om informatie te verstrekken, een eerste juridisch advies te geven of door te verwijzen naar een advocaat (tweede lijn). Ze worden georganiseerd door advocaten in de bureaus voor juridische bijstand, OCMW's en ook door verenigingen.<sup>53</sup> Sinds de zesde staatshervorming is dit een bevoegdheid van de Gemeenschappen. Deze laatste hebben



*“Ik had de indruk dat de rechter zelf een huiseigenaar was. Omdat hij altijd aan de kant van de eigenaar stond. De huisbaas komt nooit, zijn advocaat komt vaak. Ik ben er altijd met mijn advocaat.”*

(Dhr. S., 9 maart 2020)

de financiering van deze raadplegingen beperkt tot uitsluitend advocaten; de verenigingen die deze dienst blijven verlenen, doen dit nu uit eigen middelen of door een financiële bijdrage van de begunstigen te vragen.

Een andere grote zwarte vlek is het hoge aantal vonnissen bij verstek, in afwezigheid van de aangeklaagde. Voor zaken rond huurwetgeving loopt dit op tot 50%, maar dit percentage is nog veel hoger in andere zaken: bijna 90% voor alle beslissingen die worden genomen door vrederechter!<sup>54</sup>

In plaats van de burgers, en in het bijzonder de meest preciaire en diegene met de meeste schulden, aan te moedigen voor de rechter te verschijnen zodat ze zich kunnen verdedigen en kunnen onderhandelen over afbetalingsplannen, heeft de wetgever ervoor gekozen om de regels in geval van wanbetaling aan te scherpen. Hoe? Door de beroepsmogelijkheden te beperken en de rechter te verplichten “recht te geven aan de eiser” (zie blz. 9 en 10). Al deze obstakels zijn nadelig voor mensen in preciaire situaties, die slecht of onvoldoende geïnformeerd zijn over hun rechten, de juridische procedures en de gevolgen daarvan.

Als zij zich niet tot justitie wenden, is dat niet alleen om financiële redenen. Justitie is maatschappelijk gekleurd. Het wordt beheerst door codes en een specifieke taal, ontoegankelijk voor velen. De meest preciaire burgers herkennen zichzelf er niet in. Omgekeerd negeren professionals – rechters en advocaten – de realiteit en de ervaringen van de armsten.

48. Een voorbeeld van vooruitgang is de ‘justibus’ die door de Commissie voor rechtsbijstand in Brussel is ontwikkeld. Het biedt juridisch advies op de belangrijkste markten van het Gewest. De proeffase van het project vond plaats tussen oktober en december 2019. De evaluatie is aan de gang en het project zou in de komende maanden permanent kunnen worden hervat.

49. [Cf. Livre noir, la réforme de l'aide juridique de 2<sup>e</sup> ligne : un jeu d'échec, édité par la plateforme justice pour tous. On line.](#)

50. En oorspronkelijk ook door de invoering van de eigen bijdrage, een bijdrage van 30 tot 60 euro, gelukkig geannuleerd na het beroep van verenigingen verenigd binnen het Justice for All-platform voor het Grondwettelijk Hof.

51. Het is zeer moeilijk voor samenwonenden die bij veel verschillende instellingen (ONEM, OCMW's, ziekenkas, enz.) moeten langsgaan om attesten van niet ten laste te bekomen.

52. van der Plancke V. et Bernard N. (2019), *Le (non) recours aux procédures de recours en matière de logement*, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles.

53. De vier erkende verenigingen in Brussel zijn Service Droit des jeunes, L'Atelier des droits sociaux, de service infor-droit de la free Clinic en de service juridique d'Espace Social Télé-Service. De consultaties die door advocaten worden georganiseerd zijn volledig gratis; in de verenigingen kunnen ze betalend zijn.

54. “Jugement par défaut : la double peine”, *Ensemble*, N° 100, septembre 2019, p.20.

## Conclusie

————— Het staat vast dat het vredegerecht in de overgrote meerderheid van de huurgeschillen door de verhuurder wordt ingeschakeld om onbetaalde huur terug te vorderen (en daarbij de huurder uit huis te zetten). Er zijn maar zeer weinig huurders die zelf de stap zetten naar de vrederechter, ook wanneer de huurwoning grote gebreken vertoont. De verenigingen die werken met preciaire bewoners van getuigen nochtans van catastrofale situaties. Huurders die klagen over de staat van hun woning, ontmoeten de verenigingen elke dag.

Waarom worden de vrederechters dan niet ook nog geconfronteerd met tal van klachten van huurders? Er is zeker een groot gebrek aan vertrouwen in de instelling. Justitie – ook de zogenaamde nabijheidsjustitie – heeft een slecht imago bij de huurders en wordt gezien als altijd aan de kant van de sterkste. In plaats van deze veronderstelling te ontcrachten, versterken de cijfers en de rechtzaken op de voorgaande pagina's de veronderstelling. De huurder zal altijd meer te verliezen hebben dan de verhuurder: zijn woning staat op het spel! Ofwel wordt de woning als ongezond beschouwd en kan ze dus gesloten worden, ofwel raakt de relatie met de verhuurder onherstelbaar beschadigd, en zal de huurder bijna altijd moeten vertrekken. Vertrekken, maar waarheen?

En dan, als er eenmaal een gerechtelijke procedure is gestart, slagen verhuurders er zonder problemen in om de huurschulden te bewijzen, terwijl de moeilijkheden zich opstapelen voor huurders die de ongeschiktheid die ze hebben ondervonden aan de kaak proberen stellen. Ze zullen schriftelijk bewijs moeten leveren (wat niet gemakkelijk is als het geschreven woord onbekend is) en de verantwoordelijkheid van de verhuurder moeten aantonen... met technische rapporten die niet altijd in aanmerking worden genomen, met rechters die weigeren om de woningen ter plaatse te komen bekijken, zelfs wanneer het aantal potentiële bezoeken laag ligt.

De onevenwichtigheden zijn flagrant. En het zijn niet de hervormingen die het rechtssysteem nu al enkele jaren ondergaat die de situatie zullen rechtzetten. Slecht doordacht, beperken ze de toegang tot de rechtbanken en beperken ze de tijd die magistraten aan elke zaak kunnen besteden. We denken dan aan de fusie van de gerechtelijke kantons, de nieuwe procedures in geval van verstek, de verzwakking van de beroepsmogelijkheden, de toegang tot rechtsbijstand, de BTW op de advocatenkosten... Waardoor de minder bedeeden worden ontmoedigd en de ongelijkheden nog versterkt.

Voor een huurder betekent het kiezen van de optie justitie een groot risico. In geval van mislukking is de rekening catastrofaal: verlies van de woning, te betalen schulden en hoge vergoedingen. Een dergelijke resultaat vraagt om voorzichtigheid.

In sommige gevallen is de rechtbank echter nog steeds een verplichte passage. Als alle andere minnelijke mogelijkheden zijn uitgeput of als de eigenaar een verzoekschrift indient. De huurder moet dan naar de hoorzitting gaan om kost wat kost te voorkomen dat hij bij verstek wordt veroordeeld, om te onderhandelen over een termijn, een betalingsplan of, op zijn minst, om de schadevergoeding te beperken. En, indien nodig, om een tegeneis te formuleren.

Wanneer een woning ongezond is, zou justitie ook een van de mogelijkheden moeten zijn om de huurder in zijn rechten te herstellen en hem te vergoeden. Dat is vandaag de dag niet het geval. Advies krijgen, bewijzen verzamelen, anticiperen op herhuisvesting... zelfs als aan al deze voorwaarden wordt voldaan, wint de huurder zelden. Het resultaat blijft zeer onzeker - de subjectiviteit van de betrokken partijen is zo groot - en de risico's worden oneerlijk verdeeld. Een situatie die het verdient om gecorrigeerd te worden. Dit is een enorme onderneming, maar het moet wel prioriteit krijgen op de agenda van de betrokkenen in de justitiële wereld. Er moet een dialoog worden aangegaan met de verenigingensector die de armoede bestrijdt en met de belangrijkste belanghebbenden die zich vandaag de dag niet gerespecteerd voelen.

Maar uiteindelijk zijn het structurele maatregelen die nodig zijn een herstel van een vorm van evenwicht in de huurrelatie en sociale rechtvaardigheid. Zij moeten erop gericht zijn een kader te bieden voor de onrechtvaardige praktijken van de verhuurder. De huurmarkt is arbitrair en sluit mensen uit. De verhuurder heeft een enorme marge om de huurprijs van zijn woning te bepalen, zijn huurder te kiezen, de voorwaarden voor het verhuren te kiezen. Geen kader voor de huurprijzen, weinig controle over de kwaliteit van de woningen. In het 'goedkope' segment, waar de vraag het aanbod ver overtreft, zijn de gevolgen flagrant: té dure woningen in slechte staat die toch een huurder vinden. Precaire of gediscrimineerde huurders die geen alternatief hebben, komen vast te zitten in deze slechte woningen. Het is dan, individueel, dat deze gezinnen administratieve of juridische stappen moeten nemen om de verhuurders te laten bestraffen en te proberen hun rechten te laten erkennen... en daarbij een groot risico's moeten nemen! Onaanvaardbaar.

Het is de verantwoordelijkheid van de overheid om het evenwicht op de particuliere huurmarkt te herstellen. Door de huurprijzen echt te reguleren, door woningen echt te controleren en zo de verhuur van ongezonde en gevaarlijke woningen te vermijden. De oplossing houdt ook de massale productie van sociale woningen in, anders blijft goedkope herhuisvesting en het recht op huisvesting in gevaar. Maatregelen waarvoor de BBROW al jaren pleit.