



## Advies op eigen initiatief UITZETTINGEN VAN HUURDERS OP DE PRIVATE HUURMARKT

**Dit advies op eigen initiatief betreft de private huurmarkt aangezien er voor de openbare huurmarkt specifieke regels gelden inzake beheer van onbetaalde huur.**

Dit advies is aangenomen bij meerderheid van de leden met:

- 13 goedkeuringen: de BGHM, Citydev, de ULEB, de VSH, FESOCOLAB, de BFUH, Habiter Bruxelles, IEB, de BBRoW, het Netwerk Wonen, de Huurdersbond, de Economische en Sociale Raad (Brupartners – vertegenwoordiger van de werknemers), een onafhankelijke deskundige.
- 1 tegenstem: NEMS/VE (de motivering wordt integraal weergegeven op p. 9).
- 7 onthoudingen: het Woningfonds, het BIV, de architecten, de Confederatie Bouw, het notariaat, de BVS en de SVK's.

Er valt op te merken dat vier leden niet hebben meegewerkt aan het advies: Brulocalis (afdeling OCMW's), Brulocalis (afdeling gemeenten), de Economische en Sociale Raad (Brupartners - vertegenwoordiger van de werkgevers), een onafhankelijke deskundige.

## Motivering van het advies uit eigen beweging

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden jaarlijks 6.000 aanvragen voor uitzetting van huurders geregistreerd, waarvan er 5.000 terechtkomen bij de rechtbank. De overige worden opgelost via arbitrage of stopzetting. 1.200 uitzettingen worden georganiseerd (*vonnis betekend aan de huurder met bevel tot uitzetting*).

In dat stadium is de druk op de huurders zo groot dat ongeveer de helft er de voorkeur aan geeft zelf te vertrekken. Uiteindelijk vindt er uitzetting met deurwaarder, slotenmaker en politiediensten plaats voor nog ongeveer 600 gezinnen.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komen **de 5.000 jaarlijkse uitzettingsaanvragen overeen met 1,5 % van de huurdersgezinnen**. Afgezien van het feit dat dit cijfer allesbehalve verwaarloosbaar is, lijden alle betrokken partijen verlies bij een uitzetting:

- De huurder: Sterke schuldtoename als gevolg van de procedurekosten;  
Traumatiserend verlies van woonst.
- De verhuurder: Aanzienlijke financiële verliezen (geraamd op gemiddeld € 20.000<sup>1</sup>);  
Onaangename taak om repressief op te treden
- De samenleving: Interventie van het OCMW, terbeschikkingstelling van een woning

De raad heeft daarom beslist **na te denken over wat er ondernomen kan worden om de uitzetting van huurders te vermijden en om de bij de huur betrokken partijen te ontlasten van de zware gevolgen die gepaard gaan met uitzettingen**.

Om dit advies uit te werken heeft de raad overleg gepleegd met verschillende deskundigen :

- Christelle LISOMBO voor het OCMW van Brussel-Stad;
- Guilhem LAUTREC voor de Dienst Begeleid Wonen van het OCMW van Sint-Gillis;
- Nicolas BERNARD, professor aan de Université Saint-Louis - Bruxelles;
- Jacques GIELEN, gerechtsdeurwaarder te Brussel;
- Vincent BERTOUILLE, vrederechter te Vorst;
- Le-Thu TRAN VIET en Marie E.P. MASSON voor de DAVO in Brussel en op nationaal vlak;
- Bruno DIDIER voor de Beroepsvereniging van de Verzekeringsondernemingen - Assuralia;
- Valérie KRIESCHER voor de Verzekering gewaarborgd wonen (Vlaanderen);
- Els DEBRABANDERE voor Wonen Vlaanderen – Vlaams Fonds Bestrijding Uitzettingen.

## Een fonds ter voorkoming van uitzettingen

Na overleg met de deskundigen werd de mogelijkheid van een dekking via een vrijwillige of verplichte verzekering snel van tafel geveegd omdat de verzekeringssector vragen heeft bij de rentabiliteit daarvan, meer bepaald omdat het voor een nog ongebruikelijk contract moeilijk is de risico's in kaart te brengen. Spontaan ontstond het idee van een instelling zoals een interventiekas voor insolventie risico's. In dit advies wordt hiernaar verwezen als het "**fonds**".

### Doelstellingen van het fonds

#### 1- Indeplaatstreding ter ontlasting van de huurrelatie

**De belangrijkste doelstelling van het fonds bestaat erin de druk op de huurrelatie te verminderen door snel op te treden om de schuldopbouw te beperken en te voorzien in subrogatie waarbij een andere schuldeiser, het FONDS, in de plaats treedt van de verhuurder:**

- Het fonds betaalt de huurachterstand aan de verhuurder;
- Het fonds wordt door de huurder terugbetaald via een aflossingsplan dat is afgestemd op zijn situatie.

De raad beveelt evenwel aan te voorzien in uitzonderingen op de inning van de schuldvorderingen, te beoordelen bij de begeleiding van de huurder op basis van de sociale en financiële situatie:

- Gedeeltelijk of volledig afzien van het innen van de schuldvordering die het gevolg is van buitengewone en moeilijk te beheersen omstandigheden;
- Volledige en onmiddellijke terugbetaling van de vordering bij ongepast beroep op het fonds (bijvoorbeeld in geval van opzettelijke wanbetaling van huur).

#### 2- "Alarmmelding" om de huurder te begeleiden van bij het ontstaan van de huurachterstand

De alarmmelding zou kunnen uitgaan van verschillende betrokkenen, zodra er sprake is van een huurachterstand:

- De huurder zelf, om zich te laten begeleiden;
- De verhuurder wanneer die de niet-betaling vaststelt (met het oog op de inning van de achterstal);
- Het OCMW;
- De VIH's, ...

Hoe vroeger het fonds geïnformeerd wordt, hoe sneller het kan zorgen voor begeleiding om zo een ontsporing van de situatie van de huurder in de kiem te smoren. Dit zou in twee stappen gebeuren:

- 1- Het fonds zou contact opnemen met de verhuurder en de huurder om te trachten **inzicht te krijgen in de context en de oorzaken van de wanbetaling**. Die oorzaken zijn van belang om het verdere verloop te bepalen:
  - De financiële problemen kunnen te wijten zijn aan zeer uiteenlopende oorzaken en kunnen erg verschillende benaderingen vergen: jobverlies, gezondheidsprobleem, vermogen om de huur te betalen, structurele schuldenlast, ...
  - Niet-betaling kan ook een gevolg zijn van de toestand van de woning.
  - ...
- 2- Het fonds zou vervolgens kunnen zorgen voor begeleiding of **doorverwijzen naar bestaande begeleidingsdiensten**. Het kan daarbij gaan om een grote verscheidenheid aan spelers, zoals:
  - OCMW's;
  - VIH's;
  - Diensten voor schuldbemiddeling;
  - Diensten voor thuisbegeleiding belast met het voorkomen van uitzettingen;
  - De DGHI;
  - Juridische eerstelijnsdiensten;
  - enz.

Naast een verlichting van de bovenvermelde problemen voor de huurder en de verhuurder biedt de oprichting van het fonds nog volgende andere voordelen:

- De begeleiding wordt aangeboden zonder dat de huurder daartoe stappen moet ondernemen. Dit vermijdt:
  - o dat er geen begeleiding aangevraagd wordt als gevolg van een gebrekkige kennis van de bestaande diensten;
  - o dat er een lastige drempel overschreden moet worden om zich te laten begeleiden.
- De situatie van de huurder kan gemakkelijker opgelost worden naarmate ze minder ontspoord is. Dit gaat er niet noodzakelijk om een nieuw onderkomen te vinden; eventueel zijn andere, eenvoudigere en goedkopere oplossingen mogelijk;
- Verduidelijking van het overheidsinitiatief voor de tenlasteneming van de huurachterstand. Momenteel gebeurt het niet zelden dat de Brusselse OCMW's huurachterstallen ten laste nemen. De benadering is evenwel verschillend bij elk OCMW.

### Rechtsvorm en financiering

**De raad is voorstander van een gereguleerd fonds dat uitsluitend door de overheid gefinancierd wordt, naar het voorbeeld van de Dienst Alimentatievorderingen (DAVO).**

Andere oplossingen werden voorgesteld voor het geval een volledige overheidsfinanciering niet mogelijk zou zijn:

- **Meervoudige financiering, met overheidssteun maar ook met bijdragen van andere partijen:**

Iedereen wint hierbij, want de verhuurders worden betaald, de huurders worden niet op straat gezet en het Gewest betaalt minder kosten voor tenlasteneming, minder sociale uitkeringen van allerlei aard en er wordt vermeden dat mensen terechtkomen in een vicieuze cirkel van ondraaglijke gerechtskosten op een ogenblik dat ze het al moeilijk hebben.

Er wordt ook voorgesteld de aanpak af te stemmen op de categorie verhuurder. Een verhuurder die de derde verdieping van zijn woonst verhuurt omdat zijn kinderen het huis uit zijn, zou anders geholpen worden dan een professionele verhuurder of een verhuurder die een groot aantal woningen verhuurt.

- Door te opteren voor een **huurwaarborgfonds** dat gefinancierd wordt met alle door de huurders betaalde huurwaarborgen zouden de algemene kosten aanzienlijk verminderen en zou definitief komaf worden gemaakt met het probleem van de toenemende moeilijkheid om een huurwaarborg te stellen in de vorm van een op naam van de huurder geblokkeerd geldbedrag.

Dit huurwaarborgfonds sluit aan bij de opvatting dat het in vele gevallen niet nodig is de huurwaarborg aan te spreken om de tekortkomingen van de huurder recht te zetten. Daarom wordt er gedacht aan een onderling bijstandsfonds dat hulp zou bieden aan wie dat nodig heeft. Naargelang van de probleemfrequentie zou de overheid waarschijnlijk in bijkomende middelen moeten voorzien, waarmee ze herhuisvestingskosten zou vermijden.

Dit zou uitgebreid kunnen worden naar huurachterstal - huurgeld wordt immers ook gedekt door de huurwaarborg - door een gedeeltelijke en vervroegde vrijgave van de waarborg mogelijk te maken (niet enkel na afloop van de huur).

- Via **de belastingen**: De stijving van het fonds en de terugvordering van de door het fonds betaalde huur zou op jaarbasis kunnen gebeuren, via een retributie met dwangbevel (voorrangsrecht en ambtshalve uitvoering).
- Via een **bijdrage** ten laste van de verhuurders **als tegenprestatie voor gewaarborgde betaling van de huur**. Deze bijdrage:
  - o zou betaalbaar moeten zijn (door de bijdrage verplicht veeleer dan vrijwillig te maken zou ze betaalbaar kunnen blijven).  
Voorbeeld: Sommige verzekeraars hebben al 5% van de huur voorgesteld<sup>2</sup>.
  - o Zou kunnen afhangen van de categorie verhuurder  
Bijzonder geval: de sociale huisvesting, die een zeer laag uitzettingscijfer (0,15%) laat optekenen, maar wel ten koste van de financiering van de huisvestingsmaatschappij.
  - o Kan niet doorgerekend worden in de huurprijs.
- Via de niet-terugbetaling van een deel van de huur, gecompenseerd door een fiscaal duwtje in de rug voor de verhuurders.  
Dit voorstel ligt in de lijn van de Vlaamse maatregel om handelaars te helpen die het moeilijk hebben om hun huur te betalen als gevolg van de coronacrisis. Als voorwaarde voor de Vlaamse tegemoetkoming in de huur van de handelaar geldt dat de verhuurder moet afzien van een of twee maanden huur; zo niet verleent het Gewest geen tegemoetkoming.  
De compensatie voor de verhuurders is van fiscale aard.

### Voorwaarden - Beperkingen

De Adviesraad beveelt volgende zaken aan:

- **Beperking van de dekking voor de verhuurder:**

De tegemoetkoming van het fonds wordt beperkt tot het niet-betwiste huurbedrag.

Om de situatie te beoordelen en om de uitbetaling van betwiste huur te vermijden, doet het fonds een beroep op het OCMW, dat een vergoeding ontvangt om de betrokkenen ter plaatse te bezoeken.

Bij extreme onbewoonbaarheid moet voorzien worden in het alarmeren van bevoegde diensten zoals de DGHI, de gemeente en het Parket.

De raad wenst echter dat de huurder de dekking kan genieten en dat hij niet benadeeld wordt als gevolg van een tekortkoming van de verhuurder.

- **Voorwaarden voor de huurder:**

De huurder moet het slachtoffer zijn van een ongelukkige situatie en te goeder trouw zijn. Daarmee wil de raad huurders uitsluiten die er een gewoonte van maken een woning te huren zonder de huur te betalen. Een gewestelijk fonds zou het voordeel beiden een snelle en gemakkelijke opvolging van huurmisdrijven mogelijk te maken

Voor dergelijke uitsluiting moet het fonds controleren hoe vaak het de begunstigde heeft bijgestaan en moet het ook de inkomsten en situatie van de betrokkene nagaan.

De raad wenst echter dat de verhuurder de dekking kan genieten en dat hij niet benadeeld wordt als gevolg van een tekortkoming van de huurder.

### Menselijke middelen van het fonds

Om succesvol te zijn moet het fonds optreden zodra er een huurachterstand ontstaat. Als er te laat gereageerd wordt op een melding, dreigt het doel niet bereikt te worden. Daarom is het absoluut vereist dat het fonds kan beschikken over voldoende personeel en liquiditeiten.

## Optreden van het fonds na het opstarten van de uitzetting

Ondanks een betere steun ter voorkoming van uitzettingen zal het fonds niet alle uitzettingen kunnen voorkomen. De raad heeft dan ook nagedacht over de mogelijke rol van het fonds in het kader van uitzettingsprocedures.

### Inschakeling van het fonds

Het huurfonds moet net als het OCMW zo vroeg mogelijk in de procedure geïnformeerd worden.

De raad heeft zich afgevraagd wat daartoe de optimale wijze zou zijn.

Het fonds geeft er de voorkeur aan:

- dat het fonds gelijktijdig met het OCMW ingelicht wordt door de deurwaarders en griffies. Deze bepaling vereist niet per definitie een wijziging van het Gerechtelijk Wetboek<sup>2</sup>. Op te merken valt dat inlichting van het fonds door het OCMW wordt afgewezen omdat dit het optreden van het fonds zou vertragen terwijl het juist aanbevolen is zo vroeg mogelijk op te treden.
- De verhuurder kan het fonds inlichten zodra er achterstand is met de betaling van de huur.

Als er geen andere mogelijkheden zijn:

- De verhuurder verplichten het fonds in te lichten, op straffe van het gedeeltelijk of volledig wegvallen van de steun van het fonds. Het is evenwel mogelijk dat de verhuurder geen hulp van het fonds wenst of niet goed op de hoogte is. Het opleggen van een verplichte bijdrage aan de verhuurders zou ervoor kunnen zorgen dat de informatie bezorgd wordt.

### Rol van het fonds

Er zou moeten voorzien worden in goede samenwerking tussen het fonds, de huurder, de verhuurder, de deurwaarders, de verenigingen, de juridische tweedelijns hulp, de OCMW's en de vrederechter.

De raad beveelt aan dat het fonds op twee niveaus handelt:

- Snel een interventieverslag opstellen en het bezorgen aan de partijen en aan de vrederechter als die al bij de zaak betrokken werd. Deze fase mag in geen geval de gerechtelijke procedure vertragen;
- Eventueel de huurachterstal betalen, idealiter vóór de dagvaarding bij de vrederechter of op zijn minst toezeggen de achterstallige huur te betalen.

### Begeleidingsdiensten bij de uitzettingsprocedure

Op basis van de ervaring van de leden en na hoorzittingen komen wij tot volgende vaststellingen over de huidige situatie inzake begeleidende diensten bij uitzettingen:

- De samenwerking met de OCMW's verloopt niet altijd vlot als gevolg van de verschillen in organisatie en werkmethodes tussen de 19 gemeenten en de 19 OCMW's;
- Niet alle OCMW's hebben een afzonderlijke cel voor herhuisvesting.

De raad vindt echter dat begeleiding van nabij, ongeacht of die door het OCMW of het middenveld geleverd wordt, een onmisbare voorwaarde is voor een goede werking van het fonds. Het is bijgevolg van belang om op dat vlak voor verbetering te zorgen.

De raad formuleert ook voorstellen wat betreft de begeleidende spelers die bij de uitzettingsprocedure betrokken zijn.

## - OCMW's

Wat betreft het werk van de OCMW's ziet de raad volgende mogelijke verbeteringen:

- Brieven van het vredegericht of deurwaarders om gezinnen te melden voor wie uitzetting dreigt:
  - o Betere ontvangst van deze meldingsbrieven (de OCMW's ontvangen die brieven niet altijd);
  - o Inhoudelijke verbetering van de brieven: doorgaans bevatten ze enkel de naam van de betrokkene en het adres van het goed waarop het geschil betrekking heeft. Vaak ontbreken de datums van de openingszitting, de afgifte en de uitzetting.
  - o Tijdstip van optreden: zo vroeg mogelijk (om te vermijden dat de situatie verder ontspoord en omdat het vinden van een nieuwe woning tijd vergt).
- Veralgemening van goede praktijken bij de OCMW's:
  - o Brief van de OCMW's:
    - Vermelding van een afspraakdatum. In de praktijk is het zo dat wanneer de huurder op de brief reageert het moeilijk blijkt een afspraak vast te leggen omdat de agenda van het OCMW volzet is (*te lange wachttijd*) en omdat de huurder niet in staat is gepast te reageren;
    - Verwijzing naar verenigingen die hulp kunnen bieden en de bureaus voor rechtsbijstand voor personen die geen hulp van het OCMW wensen).
  - o Telefonisch contact (weinig reactie op de brieven van het OCMW).
- Informatie over de rol van de OCMW's inzake huisvestingshulp.
- Versterking van de OCMW's

**De raad stelt voor dat de Regering peilt naar de belemmeringen voor de OCMW's en naar hun aanbevelingen om de begeleidende rol bij uitzettingen doeltreffend te kunnen vervullen.**

## - De VIH's / de juridische diensten van de eerste en tweede lijn / de schuldbemiddelingsdiensten

Deze diensten zouden systematisch vermeld kunnen worden in de brief die de OCMW's versturen naar gezinnen voor wie uitzetting dreigt. Sommige betrokkenen zien er immers tegenop een beroep te doen op het OCMW.

De rol van die diensten zou het volgende kunnen omvatten:

- o Preventie van vonnis bij verstek

Het Huurderssyndicaat meldt dat 80% van de vonnissen in het kader van uitzettingen bij verstek geveld worden.

**Bij veel leden leeft evenwel de bekommernis om vonnissen bij verstek te vermijden.–Die kunnen immers als een indicator beschouwd worden van menselijke problemen bovenop de economische en juridische moeilijkheden. De raad beveelt aan bijzondere aandacht te besteden aan dit punt.**

- o Begeleiding in de gerechtelijke procedure

In arbeidsrechtbanken vertegenwoordigen vakbondsafgevaardigden de werknemers. Het gaat om juristen die geloofwaardigheid genieten bij de rechtbank.

De wet belet echter dat de huurder of eigenaar vertegenwoordigd of bijgestaan worden door een andere persoon dan die aangewezen in het Gerechtelijk Wetboek, met name een advocaat of een verwant met een door de rechter erkende volmacht.

Een aantal leden stelt de Regering voor de mogelijkheid te bestuderen om de partijen in rechte te laten vertegenwoordigen door gesubsidieerde interveniënten en verenigingen (rekening houdend met de belangen van de advocaten en de juridische tweedelijns hulp).

- Bijstand om de deurwaarder een betalingsplan te kunnen voorleggen met het oog op uitstel van de uitzetting

De verhuurder heeft er zeker belang bij dit voorstel te aanvaarden omdat hij zo uitzettingskosten vermijdt en zijn huur ontvangt.

- **Technische begeleiding via de DGHI**

De DGHI stelt een verslag op over de tekortkomingen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten van woningen. Ze vermeldt ook de werken die de verhuurder moet laten uitvoeren.

De DGHI treedt meestal op na een klacht door de huurder.

Sommige leden stellen een bevoorrechte samenwerking voor tussen het fonds en de DGHI in flagrante gevallen van niet-conforme woningen waarbij een uitzettingsprocedure tegen de huurder loopt.

- **Informatie in een vroeg stadium**

Meerdere leden zijn voorstander van vroege informatieverschaffing en begeleiding, zowel voor de huurder als voor de verhuurder.

## Monitoring van de uitzettingen

Het is nodig over gegevens te beschikken in verband met de uitzettingen en de uitzettingsverzoeken. De overheid zou moeten voorzien in een jaarlijkse monitoring.

De raad vestigt er de aandacht op dat het belangrijk is over volledige gegevens te beschikken, met name wat betreft het profiel van de uitgezette huurders en de ondernomen stappen. Dergelijke monitoring moet benut kunnen worden bij het maken van de beleidskeuzes.

De ingezamelde gegevens dienen overigens eenvormig te zijn voor het volledige gewestelijke grondgebied.

## Bijkomende maatregel naast de oprichting van het fonds

In dit advies denkt de raad na over wat er vereist is om uitzettingen van huurders te vermijden. In dat verband formuleert de raad gelijktijdig met het voorstel tot oprichting van het fonds een aanbeveling die is ingegeven door het feit dat de huurder vaak niet wordt ingelicht over de zittingsdatum.

De verhuurder maakt immers meestal gebruik van de goedkoopste wijze om een geschil voor de rechtbank te brengen, met name het verzoekschrift. Die procedure houdt in dat de oproeping voor de zitting per gerechtsbrief dient te gebeuren, wat vergelijkbaar is met een aangetekende zending. In gebreke blijvende huurders halen hun aangetekende zendingen echter niet altijd op; het is voor hen immers een lastig moment om met een procedure geconfronteerd te worden. Ze weten dan bijgevolg niet wanneer ze opgeroepen worden.

Veel vonnissen bij verstek zouden vermeden kunnen worden door naast de aangetekende zending een gewone brief te zenden. Deze zeer eenvoudige maatregel zou gemakkelijk ingevoerd kunnen worden om de zware gevolgen te vermijden die gepaard kunnen gaan met een gebrek aan informatie.

De raad beveelt aan dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering die aanbeveling overmaakt aan de minister van Justitie ten behoeve van de griffies van de vrederechten en dat de Brusselse wetgever die verplichting zou opleggen.



## De tegenstem van het NEMS-VE voor dit advies is als volgt gemotiveerd:

- *"Hoewel geen enkele verhuurder graag zijn huurder op straat zet, blijven uitzettingen een noodzakelijk kwaad. Een systeem bedenken waarbij elke uitgezette huurder geherhuisvest wordt is aantrekkelijk, maar dergelijk systeem mag privéverhuurders uiteraard **op geen enkele wijze** belasten.*
- *Er mag niet uit het oog verloren worden dat het NEMS en de VE er geen vragende partij voor zijn. Het huidige systeem kan behouden blijven met inachtneming van de uitgesproken gerechtelijke beslissingen en met de kanttekening dat veel OCMW's niet doen wat ze zouden moeten doen. Maar ook hier geldt dat de fout niet bij de verhuurders ligt.*
- *Als sommigen uitzettingen willen schorsen zolang er geen herhuisvesting mogelijk is, komt het enkel en alleen de overheid toe de kosten hiervoor ten laste te nemen.*
- *Het NEMS en de VE houden dus vast aan dat standpunt en zolang daarover geen overeenstemming wordt bereikt zien wij niet in hoe een advies uit eigen beweging over dit onderwerp geloofwaardig kan zijn. Wij betreuren ook dat al onze andere voorstellen systematisch worden afgewezen en dat zo goed als niet gezocht wordt naar oplossingen die tegemoetkomen aan de bezorgdheden van de verhuurders.*
- *Ten slotte zal het op te richten fonds volgens het NEMS en de VE beantwoorden aan de definitie van verzekeringsonderneming in de zin van artikel 5, eerste lid, 1° van de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen, gelet op een aantal zeer specifieke aspecten, definities en zaken in het advies uit eigen beweging."*

## Bijlagen

- Uittreksels uit de notulen van het overleg met verschillende actoren.

---

### <sup>1</sup> Raming van het gemiddelde financiële verlies bij uitzetting van de huurder:

De economische schade die de uitzetting van de huurder met zich meebrengt voor de verhuurder bedraagt ongeveer € 20.000, berekend als volgt:

Verlies aan huurgelden:

- Onmiddellijke inkomensderving  
Gemiddeld duurt het ongeveer 9 maanden vooraleer de verhuurder de uitzetting verkrijgt van een huurder die zijn huur niet meer betaalt (drie onbetaalde maanden, twee maanden om het originele vonnis in handen te krijgen, één maand wachttijd na de betekening van het vonnis, één maand om te zien of de huurder vrijwillig vertrekt en twee maanden voor de uitzetting). Soms gebeurt het evenwel dat de verhuurder tot acht maanden na de uitspraak van het vonnis geduld opbrengt, waardoor de betalingsachterstand oploopt tot elf maanden.
- Inning van de onbetaalde huur die verlopen is op het ogenblik dat het vonnis wordt uitgesproken  
Niet zelden is de uitgezette huurder onvermogen en kan hij de huurachterstand niet betalen. Als de huurder zijn financiële situatie kan rechtzetten, zal hij de achterstal stapsgewijs betalen.
- Onbetaalde huur die niet verlopen was bij de uitspraak van het vonnis  
De vrederechters kunnen normaal gezien enkel het huurgeld toekennen dat verlopen is op het ogenblik van de uitspraak.  
De gerechtskosten (+/- € 3000) + deurwaarderskosten = +/- € 4750

<sup>2</sup> In het verleden werden er ter zake al privéverzekeringen aangeboden die betaalbaar waren, maar deze bleken niet succesvol wegens drastische voorwaarden inzake keuze van de huurder.

<sup>3</sup> In zijn arrest van 26 november 2020 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat de bevoegdheidsregeling van de hoven en rechtbanken wel degelijk een federale aangelegenheid is, maar dat de Brusselse wetgever gemachtigd was een bijzondere bepaling aan te nemen op basis van zijn impliciete bevoegdheden, die inhouden dat een gewest in een federale aangelegenheid wetsregels mag uitvaardigen voor zover dit nodig is voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden, die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde gewestelijke regeling en de weerslag op de federale aangelegenheid als marginaal beschouwd kan worden. Het Hof was van oordeel dat die voorwaarden vervuld waren voor artikel 233, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode (*verbod om contractueel een arbitrageregeling overeen te komen inzake woonhuur*).