



**STEUNPUNT TOT BESTRIJDING VAN ARMOEDE, BESTAANSONZEKERHEID EN SOCIALE
UITSLUITING**

***Aanbeveling betreffende de invoering en aanmoediging van de
buitengerechtigde huurbemiddeling voor het oplossen van
conflictsituaties tussen huurders en eigenaars***

Nota voor de leden van de federale Task Force « Huisvesting »

Mw. Laurette ONKELINX, Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie,
Voorzitster van de Task Force.

Mw. Marie ARENA, Minister van Ambtenarenzaken, Maatschappelijke
Integratie, Grootstedenbeleid en Gelijke Kansen.

Mw. Fientje MOERMAN, Minister van Economie, Energie, Buitenlandse Handel
en Wetenschapsbeleid.

Dhr. Didier REYNDERS, Minister van Financiën.

M. Johan VANDE LANOTTE, Vice-Eerste Minister en Minister van Begroting en
Overheidsbedrijven

Mw. Freya VANDENBOSSCHE, Minister van Leefmilieu, Consumentenzaken en
Duurzame Ontwikkeling

Koningsstraat 138 – 1000 BRUSSEL

Tel : 02/212.30.00 Fax : 02/212.30.30 E-Mail : armoedebestrijding@cntr.be

Websites : www.armoedebestrijding.be www.diversiteit.be

I. Methode

Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting heeft twee overleggronden georganiseerd waaraan zeer vele en zeer verschillende personen deelgenomen hebben : **verenigingen waar arme mensen samenkomen of die ijveren voor het recht op huisvesting**, het **Eigenaars-Syndicaat**, de **huurdersverenigingen**, **vrederechters** en **beroepsmensen** uit de sector. De volledige lijst van deelnemers aan dit overleg staat op het einde van deze nota.

Deze dialoog kadert in de opdrachten van het Steunpunt dat onder andere de taak heeft om « *concrete aanbevelingen en voorstellen te doen om het beleid en de initiatieven tot voorkoming van bestaansonzekerheid, tot bestrijding van de armoede en tot integratie van de personen in de samenleving, te verbeteren* »¹.

Deze discussie was beperkt vanwege de huidige werkzaamheden van de Task Force en de Ministerraad van 20 maart 2004 waarop dit onderwerp zal worden besproken.

Alle betrokkenen benadrukken het belang van het overlegprincipe wanneer er wettelijke bepalingen worden overwogen en ze zijn voor de voortzetting van de discussies over andere, met name federale thema's.

II. Inleiding

Het spreekt vanzelf dat deze nota een beperkt aspect van de huisvestingsproblematiek en de huurbetrekkingen belicht en dus zeker niet de omvang mag verhullen van de crisis² waarvoor nog heel wat bijeenkomsten en maatregelen nodig zijn : een forse stijging van de huurprijzen in bepaalde woongebieden, onvoldoende inkomsten om zich een degelijke woning te kunnen veroorloven, het tekort aan sociale woningen, enz.

Het belang dat alle deelnemers aan het overleg aan de invoering van de huurbemiddeling hechten als structureel instrument voor de oplossing van geschillen, weerspiegelt heel duidelijk de vaststelling die in het verslag 2002 van de vzw Médiation paritaire du logement in Charleroi³ werd verwoord:

"Huurders houden er niet van om voor het gerecht te gaan, zelfs om er hun rechten te doen gelden. Velen zijn van oordeel dat voor het gerecht trekken bij voorbaat een verlozen zaak is en dat eigenaars meer kans op een succesvolle afloop hebben. In elk geval zorgt het wrange juridische debat, dat bij

¹ Artikel 5, § 1 van het Samenwerkingsakkoord van 5 mei 1998 tussen de federale Staat, de Gemeenschappen en de Gewesten betreffende de besteding van het armoedebeleid.

² Zie o.a. het Tweejaarlijks Verslag van het Steunpunt, www.armoedebestrijding.be, pp. 169-216.

³ Graetz, Robert, « Médiation paritaire du logement », Rapport global 2002, Charleroi, 02/05/2003.

lange niet het conflict sust, ervoor dat de relaties tussen de partijen verzuren. Talrijke huurders vrezen dus hun woning te verliezen wanneer ze hun rechten trachten te verdedigen.

***Eigenaars** daarentegen vrezen vaak dat ze met de huurder voor de vrederechter geen constructief debat kunnen voeren. Ze vrezen verdragingsmanoeuvres en uitstel. Ze vrezen ook in een hele machinerie terecht te komen en dat de gewone en evidente vraag om de huurachterstallen te betalen, bijvoorbeeld, van een argument tot het andere erop uitloopt dat de kwaliteit van de woning en de woonvoorwaarden globaal in vraag worden gesteld.*

(...)

Beide partijen moeten kosten voor de procedure en de verdediging betalen die ze haast niet kunnen recupereren. De juridische oplossing komt vaak neer op een relationele en persoonlijke mislukking."

Bepaalde cijfers tonen bovendien de tendens aan dat 80% van de zaken, wanneer de partijen akkoord gaan om een buitengerechtelijke verzoening of bemiddeling (namelijk buiten de rechtszaal) op te starten, tot een bemiddelde en evenwichtige⁴ oplossing leidt.

De vrederechters van hun kant steunen dit werkinstrument.

III. Aanbevelingen

De deelnemers van het overleg zijn het eens over de volgende voorstellen en opmerkingen :

1. De wet moet aan eigenaars en huurders de mogelijkheid bieden om beroep te doen op een huurbemiddelingsprocedure om te trachten een oplossing voor een conflict tussen hen te vinden.

Op die manier zet de wetgever een concrete stap in de richting van een grotere sociale samenhang : het komt erop aan om de relaties, die verzuurd zijn en al te vaak en te snel « antagonistisch » worden, te herstellen en om opnieuw een sociale band te creëren.

2. De huurbemiddeling, in welke vorm dan ook, mag niet verplicht zijn. In de praktijk moet ze soepel genoeg zijn zodat zowel eigenaars als huurders het nut en het voordeel ervan inzien en er gebruik van maken.
3. De huurbemiddelaar mag geen vrederechter zijn omdat deze twee functies onverenigbaar zijn. We herinneren er nogmaals aan dat het bij de functie van vrederechter gaat om een magistraat die een uitspraak moet doen –en dus « recht moet spreken »- indien het tot een rechtsgeding komt.

Toch moet de bemiddelaar over specifieke professionele capaciteiten beschikken, zo moet hij onder andere de geldende huurwetgeving grondig kennen en de deontologie onberispelijk volgen. Afwijkingen moeten worden bestraft.

⁴ Moreno, O., « Obligation et conciliation ne riment pas », niet gepubliceerd.

Net zoals bij de bemiddeling in familiezaken is het een absolute noodzaak dat de huisvestingsbemiddelaar wordt erkend⁵.

4. Een bemiddeling inzake huisvesting bestaat uit een gesprek tussen de eigenaar en de huurder onder toezicht van een bemiddelaar. Dit met de bedoeling tot een akkoord te komen. De twee partijen mogen zich laten vertegenwoordigen of begeleiden door een organisatie die hun belangen steunt.

Het is één van de doelstellingen om de communicatie tussen de gesprekspartners te herstellen die met niet meer met elkaar dialogeren. Het menselijke aspect is dus doorslaggevend. Men zet zich vaak af tegen de « winnaar-verliezer » relatie die voortvloeit uit een juridische confrontatie.

De organisaties kunnen volgende rol in het bemiddelingsproces spelen : informatie geven over de rechten en de plichten, elke betrokkene voor de discussie voorbereiden, zo nodig begeleiding geven, enz. In die zin heeft de bemiddeling een educatieve kant.

5. Het « paritaire »⁶ karakter van de bemiddeling is facultatief. Uit de ervaring moet blijken wat zoal de voor- en nadelen zijn van de verschillende formules die er kunnen bestaan.
 - In Namen werkt de dienst Mediatioit, die deel uitmaakt van de dienst Sociale Zaken van de Stad, uitsluitend met de huurder en de eigenaar.
 - In Charleroi heeft de vzw 'Médiation paritaire du logement' vrijwillig gekozen voor een formule waarbij niet alleen de partijen betrokken zijn, maar ook een vertegenwoordiger vertrouwd met de belangen van elk van beide partijen
6. Elke vorm van privatisering van het gerecht is uitgesloten en de gerechtelijke bevoegdheden moeten intact blijven. De bemiddeling geeft een meerwaarde aan de oplossing van huurconflicten, maar ze vervangt zeker niet de werking

⁵ Ter herinnering : de volgende personen kunnen als familiebemiddelaar worden erkend :

1° advocaten die beantwoorden aan de specifieke erkenningnormen bepaald door het KB en die hiervoor erkend zijn door de Conférence des Barreaux francophones et germanophone (Conferentie van de Franstalige en de Duitstalige Balies) en, voor de Orde van Vlaamse Balies, door de Commissie voor familiebemiddeling.

2° notarissen die beantwoorden aan de specifieke erkenningnormen bepaald door het KB en die hiervoor erkend zijn door de Nationale Kamer der Notarissen.

3° andere fysieke personen die beantwoorden aan de specifieke erkenningnormen bepaald door het KB en die hiervoor erkend zijn door de bevoegde autoriteiten.

Binnen de 12 maanden rekenend vanaf het KB dat de erkenningnormen zal bepalen, kunnen de advocaten en de notarissen die reeds een opleiding georganiseerd door hun vakfederatie hebben gevolgd, als bemiddelaar in familiezaken worden aangeduid.

In dezelfde periode kunnen er ook andere fysieke personen als bemiddelaar worden aangesteld op voorwaarde dat ze kunnen bewijzen dat ze een opleiding hebben gevolgd die evenwaardig is aan de voor advocaten en notarissen vereiste opleiding.

Om de derde categorie bemiddelaars zoals omschreven in de wet van 19.02.200, te vertegenwoordigen, werd er een unie van professionele bemiddelaars opgericht (Belgische Unie van Professionele Bemiddelaars).

Bronnen : www.mediationfamiliale.be, www.advocaat.be

⁶ Met « paritair » wordt bedoeld : een gelijk aantal vertegenwoordigers van de aanwezige partijen.

van de rechtbank. In feite draagt ze eerder bij tot een toenadering tussen de burgerlijke wereld en de gerechtelijke wereld.

Bovendien is het ook aan te raden dat de positieve resultaten van een bemiddeling door een vrederechter worden bekrachtigd (« akkoordvonnis »).

Net zoals bij de bemiddeling in familiezaken kan de bemiddeling in de huisvesting op twee manieren worden ingezet :

- Ofwel beslist één van de twee partijen om deze aanpak aan de andere partij voor te stellen ;
- Ofwel geeft de reeds aangesproken vrederechter een aanbeveling aan de twee partijen voor een bemiddeling

In het eerste geval is het omwille van de doeltreffende aanpak aan te raden dat de partij die een bemiddelingsproces wenst, gelijktijdig ook een verzoek indient bij de vrederechter. Afhankelijk van het resultaat zal deze het akkoord bekrachtigen of in geval van een geding een uitspraak doen.

7. De bemiddeling moet de verjaringstermijnen opschorten.
8. De bemiddeling is niet alleen een proces gericht op een dialoog : deze procedure moet ook democratisch en financieel toegankelijk zijn voor iedereen. Daarom moeten de regels voor juridische bijstand ook van toepassing zijn voor de kosten die bij een bemiddeling ontstaan. Wanneer de vrederechter de gesloten akkoorden bekrachtigt, bepaalt hij de kosten zodat de bezoldiging van de bemiddelaar⁷ wordt geregeld.

Huisvesting is een fundamenteel aspect van het recht op een menswaardig leven en heeft veel vertakkingen in de armoedeproblematiek. Ten aanzien hiervan blijft een dergelijke investering van de overheid bescheiden die niet te vergelijken is met de sociale, menselijke en financiële prijs die een verzuring van een huurrelatie teweeg kan brengen, wanneer deze uitmondt in een uitzetting via het gerecht. Ook in verband met dit punt heeft het overleg aan het licht gebracht dat elke dualistische visie moet worden vermeden en dat in sommige gevallen zowel eigenaars als huurders slechts over bescheiden financiële middelen beschikken. In zulke situaties moet men het « winnaar-verliezer » verdicht dat aan het min of meer lange gerechtelijke touwtrekken wordt toegekend, meer dan ooit relativeren.

Brussel, 29/03/04.

⁷ Zoals de beslagrechter die tussenkomt in het kader van een collectieve schuldenregeling, dit doet voor de bemiddelaars –alle statuten samen : advocaten, OCMW, erkende vzw's....

Hebben aan de overlegvergaderingen deelgenomen :

ALGEMEEN EIGENAARS-SYNDICAT (AES)

Mw. Katelijne D'HAUWERS
Mw. Béatrice LALOUX
Lombardstraat 76
1000 BRUSSEL

ASBL MEDIATION PARITAIRE DU LOGEMENT (CHARLEROI)

Bemiddelaar: Dhr. Robert GRAETZ, Les Communes 11, 4540 Amay
Voor de eigenaars: Dhr. Michel HENRY, sprl SEPI, Boulevard Audent 45, 6000 Charleroi
Voor de verhuurders: M. Paul TRIGALET, Solidarités Nouvelles Wallonie, Rue Léopold 36, 6000 Charleroi

BEWEGING ATD VIERDE WERELD

Dhr. Valeer CREYF
Hazepad 17
8200 SINT ANDRIES

BEWEGING VAN MENSEN MET EEN LAAG INKOMEN EN KINDEREN

Dhr. André DE COCK
Nieuwebosstraat 3
9000 Gent

BRUSSELSE BOND VOOR HET RECHT OP WONEN (BBROW)

Vertegenwoordigd door Dhr. Geert DE PAUW
Buurthuis BONNEVIE
Bonneviestraat 40
1080 BRUSSEL

BRUSSELS FORUM VAN STRIJD TEGEN DE ARMOEDE

Mw. Susana BACO
Fernand Bernierstraat 40
1060 BRUSSEL

CPAS DE MONS – CELLULE LOGEMENT D'INTEGRATION

Mw. Carole FOURMARIER
Mw. Julie RICHEZ
Rue de Bouzanton 1
7000 MONS

FRONT COMMUN DES SANS-ABRI

Dhr. Jean PEETERS
Aarschotstraat 56
1030 BRUSSEL

Koningsstraat 138 – 1000 BRUSSEL

Tel : 02/212.30.00 Fax : 02/212.30.30 E-Mail : armoedebestrijding@cntr.be

Websites : www.armoedebestrijding.be www.diversiteit.be

Mw. Myriam GAUTHIER.

Vrederechter van het Kanton Schaarbeek 2
 Brichautstraat 2
 1030 BRUSSEL

HABITER BRUXELLES ASBL

Dhr. Mohammed OUSLIKH
 Dhr. Freddy ROULTIAUX
 Keizerslaan 34
 1000 BRUSSEL

KONINKLIJK VERBOND VAN DE VREDE- EN POLITIERECHTERS VZW

Vertegenwoordigd door
 Dhr. Erik VAN DEN EEDEN, Vrederechter te Kontich
 Dhr. Alberic DE ROECK, Vrederechter van het kanton Antwerpen 8
 Zetel : Heembeeksestraat 2
 1020 BRUSSEL

LA RUELLE

Dhr. Jean-Claude PETO
 Sint-Alfonsstraat 20
 1210 BRUSSEL

SOLIDARITES NOUVELLES WALLONIE

Dhr. Paul TRIGALET
 Rue Léopold 36
 6000 CHARLEROI

SYNDICAT DES LOCATAIRES

Mw. Edith GALOPIN
 Square Albert 1^{er}, 32
 1070 BRUSSEL

VILLE DE NAMUR – AFFAIRES SOCIALES – « MEDIATOIT »

Mw. Nathalie LEPRINCE
 Mw. Carole PEIFFER
 Esplanade de l'Hôtel de Ville 1
 5000 NAMUR

VLAAMS OVERLEG BEWONERSBELANGEN VZW

Dhr. Geert INSLEGGERS
 Diksmuidelaan 50
 2600 BERCHEM

DHR. Christian WETTINCK

Vrederechter te Grâce-Hollogne
 Rue Fusch 7
 4000 LIEGE

Koningsstraat 138 – 1000 BRUSSEL

Tel : 02/212.30.00 Fax : 02/212.30.30 E-Mail : armoedebestrijding@cntr.be

Websites : www.armoedebestrijding.be www.diversiteit.be