

# Over de helaasheid der huurders

De rechter die het dichtst bij de mensen staat, lijkt dezer dagen wel de meest onmenselijke: als dé specialist in huurzaken, is iedere uithuiszetting door hem of haar bevolen. Jan Nolf, vrederechter in Roeselare houdt een pleidooi voor de herinvoering van een voorafgaandelijke minnelijke schikking die verplicht en ambtshalve afdwingbaar is.

Jan Nolf

Het Algemeen Eigenaarssyndicaat (AES) gewaagt van een verdubbeling van de procedures, die in 90 procent van de gevallen tot uitzetting aanleiding zouden geven. Het AES situeert dat vooral in de grotere steden (Het Nieuwsblad, 29 november 2009). Volgens de Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten (VVSG) komen die procedures ook elders voor als gevolg van de economische crisis, onder meer door een gebrek aan voldoende sociale woningen. Er zijn uiteraard structurele problemen, en conjunctuurschommelingen waarop justitie geen impact heeft. Maar een menselijke en efficiënte justitie kan bij de begeleiding van zo'n conflict een niet te onderschatten rol spelen om de finale kortsluiting te voorkomen, en voor iedereen de schade te beperken.

Het AES houdt voor dat zijn leden 'niet lichtvaardig naar de vrederechter stappen, want zo'n procedure betekent een zware kost'. De uitvoeringskosten van een vonnis lopen inderdaad bijzonder hoog op, en de nieuwe rechtplegingsvergoeding heeft dat ondertussen nog aangescherpt.

Daarenboven zit het probleem niet enkel in de proceskosten, maar eerst en vooral in de procesteknik. De verplichte voorafgaandelijke minnelijke schikking werd door artikel 375 van de programmawet van 24 december 2002 ingevoerd met de uitdrukkelijke motivering van 'armoedebestrijding': de pagina's 174-175 van de memorie van toelichting verwijzen naar de risicogroep van de éénoudergezinnen en hun afhankelijkheid van vervangingsinkomsten, voor wie 'uitzichtloze gerechtelijke procedures' vermeden moeten worden. Op een parlementaire vraag van 9 oktober 2003 antwoordde de minister van Justitie dat 'de wetgever beoogde lange en dure gerechtelijke procedures te voorkomen, de partijen positief te beïnvloeden, en de bemiddelende rol van de rechter te accentueren'.

Op zelfs een mondeling verzoek en volledig gratis, moest de verhuurder zijn huurder verwittigen van de intentie een procedure te starten. Als die laatste op de zitting ter minnelijke schikking verscheen, en de vraag niet betwistte, verving het procesverbaal van akkoord onmiddellijk een volledige procedure. Als er uitstel gevraagd werd, kon overleg tot een regeling leiden, die evengoed volledig afdwingbaar was. Als de huurder zijn kat stuurde, was er zelden een extra maand vervallen, toch niet als de verhuurder alert gereageerd had.

## COLLECTIEF TIJDVERLIES

Aangezien er geen enkele sanctie (zoals ambtshalve exceptie van ontoelaatbaarheid) bepaald was, duurde het niet lang vooraleer een voorspelbaar divergente rechtspraak de minnelijke schikking kil naar het beate vrij-



willigerswerk verwees. Waar er wél actief op ingezet bleef, werden jaar na jaar rond de 35 procent akkoorden bereikt. Waar een beleid van minnelijke schikkingen gevoerd werd, werden de oproepingen ook binnen de 24 uur van de ontvangst van het verzoek ter griffie verstuurd, en dat ging daar ook gepaard met een rechtspraak die wie niet meewerkte proceseconomisch afstrafte. Het omgekeerde was ook waar, en is logisch: als je als vrederechter een minnelijke schikking niet belangrijk vindt, laat je je griffie daar geen prioritaire werk aan besteden, en vertaal je dat ook in je rechtspraak. Wie klaagde over vertraging bij het uitsturen van de minnelijke schikkingen in bepaalde

de overbodigheid van de procedure bewijst. Voor dergelijke 'akkoordvonnissen' heb je immers helemaal geen verzoeningsprocedure nodig: in het kader van iedere procedure tussen bekwamen, kan een akkoord gesloten worden. De 'versmelting' van de verzoeningsprocedure met de procedure ten gronde (Roelard Vasseur in De Juristenkrant nr. 173) is gewoon een ijskoude douche voor een vrederechter die met goodwill de rol als nabijheidsrechter wil opnemen. Het gaat er immers niet om dat uiteraard ook wel binnen het kader van een procedure onderhandelingen mogelijk blijven, maar dat de kosten ondertussen gemaakt zijn, én een bijkomend discussiepunt worden.

“ Verplichte voorafgaandelijke minnelijke schikking is een strategie van restorative justice, met een eerstelijnsrechter die niet juridisch maar empathisch functioneert. ”

kantons, deed dat als bij wonder niet om aan dat disfunctioneren te verhelpen, maar wel om de wet af te voeren. En zo geschiedde...

De stille dood van de minnelijke schikking werd bezegeld met de wet van 18 juni 2008: de crisis en stijgende werkloosheid zag de wetgever blijikbaar niet aankomen, en de minnelijke schikking werd als 'collectief tijdverlies' ervaren (term van Bruno Schoenaerts, in het boek 'Kiezen tussen recht en rechtvaardigheid' van Freddy Evers). Sindsdien kan een 'verzoening' nog wel, maar enkel nadat de procedure al gestart is, met alle bijhorende kosten, waaronder de nieuwe rechtplegingsvergoeding (1.200 euro basisvergoeding voor een vordering tot ontbinding).

Binnen het kader van een procedure kan je sindsdien de 'akkoorden' op één hand tellen: waar het nog voorkomt, gaat het eigenlijk om een afwezigheid van betwisting, die precies

Uiteraard bleef de 'gewone' minnelijke schikking van artikel 73 lid 1 Ger. W. mogelijk, maar zonder een wettelijke incentive daalden de voorafgaandelijke oproepingen in huurzaken in het kanton Roeselare van 255 in 2008 tot 133 in de eerste 11 maanden van 2009. Jammer, want de gerechtelijke 'overkill capacity' impliceert niet alleen proceskosten, maar ook een ouderwetse non-communicatie, en gemiste kansen voor menselijke oplossingen.

Een verhuurder die over een 'gratis beurt' bij de vrederechter beschikt om zijn centen in te vorderen, zal vooreerst minder lang dralen, want hij moet geen eurocent inzetten om 'gelijk' te krijgen.

Dat is belangrijk sinds de maximumhuurwaarborg op een rekening herleid werd van 3 tot 2 maanden (wet van 15 april 2007), een versoepeling die in de praktijk als een boe-

merang werkt op de soevereine uitstelbevoegdheden van de vrederechter ex artikel 1134, 3<sup>o</sup> en 1184 B.W. De veralgemeende uitstelbevoegdheid van artikel 1244 lid 2 B.W. moet nu wel met grotere omzichtigheid, en dus zuiniger dan voorheen toegepast worden, want de tijd tikt sneller dan ooit voor het risico van een niet-invorderbaar saldo van de verhuurder. Het residueel economisch perspectief van het huurcontract moet dus nog haastiger afgetoetst.

Moraal van dit stukje van het verhaal: hoe goede bedoelingen voor woonzekerheid kunnen leiden tot snellere uitzetting, en dus grotere kwetsbaarheid van de huurder.

## ZORGAAMHEIDSETHIEK

Als iedereen er toch minstens academisch van blijft uitgaan dat bij voorkeur de verdere uitvoeringsmogelijkheden van het huurcontract onderzocht moeten worden, en de gerechtelijke ontbinding slechts een subsidiaire remedie is, moet de vrederechter niet zo laat mogelijk (eerder de teneur van het AES), maar zo snel mogelijk ingeschakeld worden, en liefst gratis.

Op dat moment zal er ook vanwege de verhuurder-eiser ook nog meer gespreksbereidheid zijn, dan wanneer hij in een procedure 'het zaakje wel door de vrederechter zal laten opknappen'. De vrederechter zal vooral dan nog tijdig zijn rol kunnen waarmaken vanuit een zorgzaamheidsperspectief vooraleer de exit-optie zich als onafwendbaar aandient, en zijn rol zich nog beperkt tot het plaatsen van een handtekening.

Een zorgzaamheidsethiek hoeft niet haaks te staan op een rechtenethiek of de autonomie van procespartijen (Koen Raes, in de bundel van Freddy Evers). Een minnelijke schikking voorafgaand aan iedere procedure, biedt bij uitstek ook een kans voor *non-violent communication*, en werkt maatschappelijk en concreet therapeutisch. Dat is de strategie van *restorative justice* met een eerstelijnsrechter die dan niet juridisch, maar empathisch functioneert.

De wetgever weet nu meer dan in juni vorig jaar, en hoeft niet meer te voorspellen, enkel vast te stellen. De werkloosheid richt een financiële ravage aan tot in de middenklasse, en de invordering van sociale woninghuurgelden stijgt. Het einde is niet in zicht, zei de Vlaamse minister-president. Het zal dus op dat punt nog slechter gaan, voor het weer beter wordt.

Een verplichte (en dit keer wél ambtshalve betaalde) voorafgaandelijke minnelijke schikking voor woninghuur kan nu, mits politieke wil, even snel terugkomen. Indien niet, dan maar helaas?

(De auteur is vrederechter in Roeselare)

[www.vredegerectroeselare.be](http://www.vredegerectroeselare.be)

## Reageren kan!

Wilt u reageren op iets wat u in de krant hebt gelezen? Of wilt u zelf een prangend juridisch-maatschappelijk thema aankaarten?

Stuur dan uw opiniebijdrage of lezersbrief naar [juristenkrant@kluwer.be](mailto:juristenkrant@kluwer.be) of De Juristenkrant, Motstraat 30, 2800 Mechelen, of fax ons op het nummer 015-36 16 96. De redactie mag opiniebijdragen en lezersbrieven inkorten, redigeren of weigeren.