



Grondwettelijk Hof

PERSBERICHT ARREST 131/2025

Het Hof verwerpt het beroep tegen de Brusselse ordonnantie tot wijziging van de procedure van uitzetting van een huurder uit zijn woning, in het bijzonder de maatregel die de uitvoering van een uitzettingsvonnis opschort tijdens de winter

In 2023 heeft de Brusselse wetgever een ordonnantie aangenomen waarbij de procedure die kan leiden tot de uitzetting van een huurder wordt aangepast. Meerdere maatregelen van die ordonnantie kunnen aanleiding geven tot het uitstel van de uitvoering van een uitzettingsvonnis. In het bijzonder is het in beginsel verboden om tussen 1 november en 15 maart tot een uitzetting over te gaan, de zogenaamde « winterstop ». Het Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat vordert de vernietiging van die ordonnantie.

Het Hof verwerpt het beroep. Het oordeelt dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wel degelijk bevoegd is om de bestreden ordonnantie aan te nemen. De verschillende maatregelen die de uitvoering van een uitzettingsvonnis uitstellen, schenden daarenboven noch het recht op toegang tot een rechter, noch het recht op het ongestoord genot van de eigendom. De winterstop, in het bijzonder, heeft tot doel mensonwaardige situaties te vermijden als er geen herhuisvestingsoplossing kan worden gevonden. Als de huurder de bewoningsvergoeding (in beginsel gelijk aan de huurprijs) niet betaalt voor de periode van de winterstop, kan de eigenaar bij het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit de volledige betaling ervan vorderen. Er zijn bovendien vier uitzonderingen op de winterstop : de uitzetting blijft mogelijk wanneer de huurder een herhuisvestingsoplossing heeft gevonden, wanneer de woning een gevaar vormt voor de bewoners, wanneer de huurder gevaarlijk gedrag vertoont voor anderen of de woning en, tot slot, wanneer de eigenaar zelf de woning moet betrekken wegens overmacht. De winterstop heeft dus geen onevenredige gevolgen.

1. Context van de zaak

Op 22 juni 2023 heeft de Brusselse wetgever een **ordonnantie**¹ aangenomen **waarbij de procedure die kan leiden tot de uitzetting van een huurder wordt aangepast**. Elke invordering van een huur- of lastenschuld moet beginnen met een schriftelijke ingebrekestelling gericht aan de huurder, met een termijn van minstens een maand om te betalen. Wanneer de eigenaar vervolgens een rechtsvordering instelt om de uitzetting van de huurder te vorderen, moet nog een termijn van 40 dagen verlopen vooraleer hij voor de rechter kan verschijnen. Tot slot, wanneer de rechter de uitzetting beveelt, **kunnen drie maatregelen ertoe leiden dat de uitvoering van het uitzettingsvonnis wordt uitgesteld** : (1) een uitzettingsbeslissing kan enkel worden uitgevoerd na het verstrijken van een termijn van een maand na de betekening ervan,

¹ Ordonnantie van 22 juni 2023 « tot invoeging in de Brusselse Huisvestingscode van de procedureregels voor gerechtelijke uitzettingen en tot wijziging van de middelen gebruikt door en ten voordele van het Begrotingsfonds voor Solidariteit ».

waarbij die termijn door de rechter kan worden verlengd of ingekort in geval van bijzonder ernstige omstandigheden; (2) de uitzetting kan pas plaatsvinden na een termijn van 15 werkdagen volgend op het bericht waarmee de gerechtsdeurwaarder de huurder inlicht over de uitzettingsdatum (die termijn kan gelijktijdig lopen met de hierboven vermelde termijn van een maand), maar de uitzetting wordt uitgesteld indien de huurder aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na dat bericht van uithuiszetting effectief zal zijn; en (3) een uitzettingsbeslissing kan, behoudens bepaalde uitzonderingen, niet worden uitgevoerd tussen 1 november en 15 maart (de zogenaamde « **winterstop** »).

De vzw « Nationaal Eigenaars en Mede-Eigenaars Syndicaat » vordert de vernietiging van die ordonnantie.

2. Onderzoek door het Hof

2.1. De bevoegdheidverdelende regels (B.6.1-B.20)

De verzoekende partij voert aan dat de drie maatregelen die de uitvoering van een uitzettingsbeslissing uitstellen, inbreuk maken op de bevoegdheid van de federale overheid in gerechtelijke aangelegenheden.

Het Hof oordeelt dat de gewesten bevoegd zijn om de voorwaarden te bepalen waaronder uitzettingen in het kader van een woninghuurovereenkomst kunnen worden opgelegd en uitgevoerd. Die bevoegdheid laat niet toe om de uitvoering zelf van rechterlijke beslissingen in de weg te staan. Het in de bestreden bepalingen bedoelde tijdelijke uitstel heeft echter niet die draagwijdte. De kritiek is dus niet gegrond.

De verzoekende partij voert eveneens aan dat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest niet bevoegd was om verschillende maatregelen tot aanpassing van de uitzettingsprocedure aan te nemen.

Het Hof merkt op dat de federale overheid, en niet de gewesten, bevoegd is om de procedureregels voor de hoven en rechtbanken te bepalen. Op basis van impliciete bevoegdheden kan een gewestwetgever echter optreden in een federale aangelegenheid in zoverre dat noodzakelijk is voor de uitoefening van zijn bevoegdheden, de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal is en die aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling. Volgens het Hof kon de Brusselse wetgever oordelen dat het noodzakelijk was de procedureregels voor alle woninghuurovereenkomsten aan te passen met het oog op een zinvolle uitoefening van zijn bevoegdheid in het kader van woninghuur en huisvesting. Het Hof oordeelt overigens dat de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal is en dat de betrokken aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling. Die kritiek is eveneens niet gegrond.

2.2. De bestaanbaarheid van het uitstel van tenuitvoerlegging met meerdere grondrechten

2.2.1. Het recht op toegang tot de rechter en het recht op ongestoord genot van de eigendom (B.23.1-B.53)

De verzoekende partij voert aan dat de drie maatregelen die de tenuitvoerlegging van een uitzettingsbeslissing uitstellen strijdig zijn met het recht op toegang tot de rechter en met het recht op ongestoord genot van de eigendom.

Het Hof oordeelt dat **de drie betrokken maatregelen het eigendomsrecht en het recht op toegang tot de rechter** (dat het recht op de uitvoering van rechterlijke beslissingen omvat) **beperken**. Het Hof moet dus onderzoeken of die maatregelen een legitiem doel nastreven en of zij redelijk verantwoord zijn, in het bijzonder of zij een billijk evenwicht tot stand brengen tussen de belangen van de huurder en die van de eigenaar. In dat kader moet rekening worden gehouden met alle betrokken grondrechten, onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting en, wat betreft de winterstop, het recht op bescherming van de gezondheid en van het recht op leven.

Het Hof beklemtoont dat de eerste twee maatregelen beogen de personen die dreigen uit hun woning te worden gezet, **beter op te vangen en zoveel mogelijk te waarborgen dat er een herhuisvestingsoplossing gevonden kan worden**. De winterstop heeft dan weer tot doel **mensonwaardige situaties te vermijden** als er geen herhuisvestingsoplossing gevonden kan worden. Het gaat volgens het Hof om **legitieme doelstellingen en de betrokken maatregelen zijn pertinent om die te bereiken**.

Het Hof oordeelt ten slotte dat **die drie maatregelen geen onevenredige gevolgen hebben voor de eigenaars** :

- Wat betreft de mogelijkheid voor de rechter om de termijn van een maand tussen de betekening van de uitzettingsbeslissing en de tenuitvoerlegging van die beslissing te verlengen of te verkorten, merkt het Hof op dat die maatregel beperkt is tot « bijzonder ernstige omstandigheden ». De rechter moet bovendien rekening houden met de belangen van beide partijen. De rechter moet ook voor de betrokken periode een bewoningsvergoeding bepalen die in beginsel gelijk is aan de huurprijs, maar die lager kan zijn indien de eigenaar zijn verplichtingen niet nakomt.
- De tweede maatregel bestaat erin dat, wanneer de huurder binnen de termijn van 15 werkdagen na het bericht van uithuiszetting aan de gerechtsdeurwaarder het bewijs bezorgt van een herhuisvestingsoplossing die uiterlijk een maand na het bericht van uithuiszetting effectief zal zijn, de tenuitvoerlegging van de uitzetting gedurende maximaal een maand na het bericht van uithuiszetting, waar een nieuwe termijn van 15 werkdagen bovenop komt, wordt opgeschort. Een ernstig bewijs is vereist (zoals een nieuwe ondertekende huurovereenkomst, een attest van het OCMW of een verbintenis van een openbare vastgoedmaatschappij). De herhuisvestingsoplossing moet bovendien verschillen van de oplossingen waarmee de rechter, in voorkomend geval, rekening heeft gehouden om de termijn van een maand tussen de betekening van de uitzettingsbeslissing en de tenuitvoerlegging ervan te verlengen of te verkorten. Onder voorbehoud van die interpretatie, en rekening houdend met de mogelijkheid voor de eigenaar om elke betwisting over de tenuitvoerlegging aan de beslagrechter voor te leggen, is het niet onevenredig dat de betrokken maatregel ook van toepassing is wanneer de hierboven vermelde termijn van een maand werd verlengd of verkort. De huurprijs of de in beginsel overeenkomstige bewoningsvergoeding blijven ten slotte verschuldigd gedurende de betrokken periode.
- Wat de winterstop betreft, is een bewoningsvergoeding die in beginsel gelijk is aan de huurprijs, aan de eigenaar verschuldigd gedurende die periode. Indien de huurder die vergoeding niet betaalt, kan de eigenaar de tussenkomst van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit vragen, dat hem de volledige onbetaalde bewoningsvergoeding zal betalen. Er zijn overigens vier uitzonderingen op de winterstop : een uitzetting is mogelijk gedurende die periode wanneer de huurder een herhuisvestingsoplossing heeft gevonden, wanneer de woning een gevaar vormt voor

de bewoners, wanneer de huurder gevaarlijk gedrag vertoont voor anderen of voor de woning en, tot slot, wanneer de eigenaar zelf de woning moet betrekken wegens overmacht.

2.2.2. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (B.54-B.57)

Volgens de verzoekende partij is het discriminerend dat, bij het uitblijven van de betaling van de bewoningsvergoeding, het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit enkel kan tussenkomen met betrekking tot de winterstop en niet ten aanzien van de twee andere maatregelen die de tenuitvoerlegging van de uitzettingsbeslissingen uitstellen.

De langere duur van de periode waarin de tenuitvoerlegging van de uitzetting wegens de winterstop wordt opgeschort en het feit dat die opschorting automatisch gebeurt, verantwoorden volgens het Hof redelijkerwijs het bekritiseerde verschil in behandeling.

2.3. De bestaanbaarheid van bepaalde termijnen (ingebrekestelling en verschijningstermijn) met het recht op toegang tot de rechter (B.63.1-B.65)

De verzoekende partij voert aan dat de ingebrekestelling van een maand vóór het instellen van een rechtsvordering en de verschijningstermijn van 40 dagen strijdig zijn met het recht op toegang tot de rechter.

Het Hof merkt op dat de termijn van een maand tussen de ingebrekestelling en het instellen van een rechtsvordering tot doel heeft de huurder toe te laten zijn schuld te betalen of contact op te nemen met de eigenaar om een redelijk oplossing voor te stellen. De verschijningstermijn van 40 dagen na het instellen van een uitzettingsvordering heeft dan weer tot doel het OCMW de nodige tijd te gunnen om een weloverwogen diagnose uit te voeren en de meest geschikte steun voor de situatie te bieden. Het Hof oordeelt dat die maatregelen pertinent zijn en dat zij geen onevenredige gevolgen hebben.

2.4. Andere kritieken

Het Hof verwerpt eveneens de andere kritieken over de ingebrekestelling en de verschijningstermijn (B.73.1-B.83). Het verwerpt tot slot de kritieken over de vereiste van evenredigheid van de beslissingen inzake huisvesting (B.66-B.68), de dagvaardingskosten (B.69-B.72), bepaalde vermeldingen in de gedinginleidende akte (B.84-B.86) en het feit dat de ordonnantie ook van toepassing is op andere huurovereenkomsten dan die voor een hoofdverblijfplaats (B.87-B.89).

3. Besluit

Het Hof verwerpt het beroep, onder voorbehoud van de in punt 2.2.1 vermelde interpretatie over het bewijs van een effectieve herhuisvestingsoplossing.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel « media » van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21 | [Thomas Leys](#) | 02/500.12.60

Volg het Hof via [LinkedIn](#)



Meer weten over de werking van het Grondwettelijk Hof?
Het Hof nodigt u uit voor zijn opendeurdag op 25 oktober 2025.

Meer info op const-court.be

U kan dezelfde dag ook langsgaan bij het Hof van Cassatie, de Raad van State en het Rekenhof.