



Invordering van huurachterstallen

CTX4 2024-04-09

1. Introductie

De huur dient, conform de huurovereenkomst, uiterlijk op de **10^e** van elke maand betaald te worden.

2. Procedure

Indien de betaling niet voor deze vervaldatum heeft plaatsgevonden, wordt rond de 20e van de maand een **betalingsherinnering** naar de huurder gestuurd.

Voorafgaand aan deze herinnering zal de Cel Huurdersboekhouding gecontroleerd hebben of er toch geen sprake is van een fout van de bank of van een imputatiefout van de Brusselse Woning.

Indien de huurder niet reageert en/of de schuld oploopt tot twee maanden huur of meer, stuurt de geschillenmedewerker van de Brusselse Woning per gewone post **een aanmaning** om dit bedrag aan de **Brusselse Woning** te betalen.

Indien de huurder hierop niet reageert, stuurt de geschillensmedewerker **een aanmaning** per gewone post en ook aangetekende brief; de geschillenmedewerker voegt aan deze brief een gedetailleerde schuldafrekening alsook een lijst van de schuldbemiddelingsdiensten en OCMW's in Brussel.

Bij deze gelegenheid probeert de medewerker telefonisch contact te leggen met de huurder om hem uit te nodigen zijn schulden te vereffenen.

Tegelijkertijd worden de dossiers doorgegeven aan het Sociaal Team om te trachten in contact te komen met de huurder en een oplossing te vinden om de betalingsachterstand op te lossen. De sociale dienst beschikt over 21 kalenderdagen om het dossier te behandelen, tenzij er meer opvolging vereist is.

Wanneer de huurder niet reageert, wordt er contact opgenomen met de advocaat van de Brusselse Woning, zodat deze een incassodagvaarding kan indienen.

In het kader van deze procedure wordt een verzoek tot ontbinding van de huurovereenkomst ingediend bij de vrederechter. De huurder wordt geadviseerd om naar de rechter te stappen, eventueel bijgestaan door een advocaat.

De advocaat van de Brusselse Woning gaat naar de hoorzitting om de belangen van de onderneming te vertegenwoordigen; hij kan zich laten vergezellen door een lid van de Juridische Eenheid om verdere uitleg te geven aan de rechter. Indien de huurder niet op de zitting verschijnt, vaardigt de

Vrederechter een verstekvonnis uit dat automatisch wordt betekend.



Indien de huurder het vonnis niet respecteert en niet vrijwillig naleeft, komt de medewerker van de juridische cel tussenbeide (herinnering, kennisgeving van het vonnis indien dit nog niet gebeurd is, telefoon, ingebrekestelling door gerechtsdeurwaarder, enz.).

Indien de huurder ondanks alles het vonnis niet respecteert en/of niet reageert, wordt uitzetting overwogen. Het Sociaal Team voert een sociaal onderzoek uit en schrijft een rapport uit met als titel 'sociaal rapport vóór uitzetting'.

Het volledige dossier wordt voorgelegd aan de Dossieronderzoekscommissie die beslist of er al dan niet tot uitzetting wordt overgegaan (vervolg: zie Uitzettingsprocedure)

3. Andere betrokken procedures

- ✓ Sociale coördinatie – financiële geschillen

Invordering van huurachterstallen

CTX4 2024-04-09

De huur dient, conform de huurovereenkomst, uiterlijk op de **10^e** van elke maand betaald te worden.

