



Uithuiszettingen in Vlaanderen: veel vragen, weinig antwoorden

JANA VERSTRAETE



De Auteur is agoge en sociologe, verbonden aan de onderzoeksgroepen HaUS (KU Leuven) en OASeS (UAntwerpen)

“Na mijn echtscheiding is alle miserie begonnen. Ik ging van het ene vluchthuis naar het andere. Uiteindelijk ben ik een tijdje in Sint-Niklaas in het Doorgangshuis terecht gekomen. Ik heb dan uiteindelijk zelf een gemeubelde studio gevonden. Ik betaalde 364 euro per maand aan huur. Dit bedrag was zonder elektriciteit, gas of water... Bijna de helft van mijn inkomen ging naar huur! Maar ik was vooral blij dat ik een dak boven mijn hoofd had. Drie jaar heb ik er graag gewoond, maar met mijn kleine inkomen kon ik de huur niet blijven betalen. Na enkele maanden de huur niet betalen, moest ik het huis verlaten. Sinds mijn echtscheiding (12 jaar geleden) is het nu alweer de 3de keer dat ik opnieuw moet beginnen. Ik sta nu al zes jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Hopelijk is het binnenkort mijn beurt om een sociale woning toegewezen te krijgen! Veel mensen beseffen niet hoe het is om onder de armoedegrens te leven.” (Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen, 2011, p. 14)

An het woord is Brigitte, 56 jaar oud en in het bezit van een woelig woon-cv. Na twaalf jaar ploeteren op de woningmarkt slaat ze een aantal nagels op de kop. Voor mensen met een beperkt inkomen is goed wonen geen evidentie¹. De private huurmarkt is (te) duur, wachtlijsten voor een sociale huurwoning ellenslang. En ook het vangnet voor wanneer het echt fout loopt, biedt niet altijd een stabiele oplossing. De toegankelijkheid van opvanginitiatieven binnen de thuislozenzorg zijn immers vaak beperkt in tijd.

(TE) BEPERKT BUDGET VERSUS HOGE HUURPRIJZEN

Omdat alternatieven ontoegankelijk zijn, worden Brigitte en anderen in een financieel kwetsbare situatie richting private huurmarkt geduwd. Dat het voor huishoudens met een laag inkomen geen rozengeur en maneschijn is op dit marktsegment, toont niet alleen het verhaal van Brigitte aan, maar ook de vele cijfers die academici en armoedeorganisaties ons jaar na jaar voorschotelen. Dat wordt duidelijk in het Grote Woononderzoek 2013². Ruim de helft van de private huurders in Vlaanderen (51,7%) spendeert meer dan een derde van zijn of haar inkomen aan huur. Bij de twintig procent laagste inkomens is dit zelfs 78,1 procent. Dit is niet alleen een grote hap, maar een grote hap uit een al klein budget waar niet veel van overschiet voor andere noodzakelijke uitgaven. Bij de laagste inkomens op de private huurmarkt houdt negen op de tien (!) na het betalen van de huur onvoldoende geld over om een menswaardig leven te kunnen leiden. Maar de private huurmarkt heeft geen monopolie op betaalbaarheidsproblemen.

Ook voor veel sociale huurders weegt de huur zwaar door in het budget. Hoewel de huurprijs is afgestemd op het inkomen, houdt een derde (34,5%) na het betalen van de huur onvoldoen-

Ruim de helft van de private huurders in Vlaanderen (51,7%) spendeert meer dan een derde van zijn of haar inkomen aan huur. Bij de twintig procent laagste inkomens is dit zelfs 78,1 procent.

de middelen over om een menswaardig leven te leiden (zie voor deze cijfers Heylen, 2015a). Deze cijfers houden er bovendien geen rekening mee dat de woning ook verwarmd en verlicht moet worden. En ook die kosten lopen op. Voor heel wat huurders is het dus iedere maand een puzzelwerk om alle rekeningen te betalen. Soms lukt deze rekenoefening niet: één op de tien huishoudens op de private markt betaalde in 2013 minstens één maal de huur te laat. Bij de twintig procent laagste inkomens is dat zelfs een op de vijf (Heylen, 2015b). Hoewel het indruist tegen de belangrijkste huurdersverplichting, is het niet-betalen van de huur soms een te prefereren optie als (onverwachte) doktersrekeningen, schoolrekeningen,... oplopen of schuldeisers op de deur kloppen. Maar wanneer huurachterstallen opstapelen, dreigt een uithuiszetting...

We stellen dan ook vast dat de betaalbaarheidsproblematiek op de private en sociale huurmarkt samenhangt met uithuiszettingen. Daarbij speelt soms ook een slecht onderhoud van de woning als oorzaak, maar een betalingsachterstand blijft de voornaamste aanleiding. Op de sociale huurmarkt speelt daarnaast ook het 'veroorzaken van overlast' als motief om een uithuiszettingsprocedure op te starten.

NIET METEN = NIET WETEN

Een zicht krijgen op het aantal uithuiszettingen in Vlaanderen is bijzonder moeilijk. In het voorjaar van 2014 ondernamen we een poging. Hoe-

wel we meer dan zestig organisaties contacteerden, gaande van OCMW's en CAW's over beleidsadministraties tot belangenverenigingen van huurders en eigenaars, kwamen we nog altijd maar tot een zeer onvolledig beeld.

Dat er in Vlaanderen zeer weinig is geweten over de omvang van dit fenomeen, toont tabel 1 duidelijk aan. Ze is opgedeeld volgens drie kernmomenten in de gerechtelijke uithuiszettingprocedure: de inleiding van de procedure bij het vrederegerecht, de vordering tot uithuiszetting door een vrederechter en de effectieve uithuis-

zetting. We nemen alle informatie op waarover we zeker zijn, maar moeten meer cellen leeg laten dan dat we er kunnen invullen.

Wat weten we dan wel? Cijfers van de VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten) tonen dat het aantal opgestarte procedures tot uithuiszettingen tussen 2008 en 2013 toenam. In 2008 tikte de teller af op 10.780, vijf jaar later startten 12.958 verhuurders een procedure op. Tot hoeveel effectieve uithuiszettingen – waarbij de deurwaarder de bewoners op straat zet – dit leidde, weten we niet. Niet iedere op-

Tabel 1. Uithuiszettingen in Vlaanderen (2008 – 2013).

AANTAL OPGESTARTE PROCEDURES TOT UITHUISZETTING				
	Totaal	Private huur	Sociale huur	SVK
2008	10.780		896	
2009	12.108		1.093	
2010	12.566		1.539	
2011	12.740			
2012	13.561			
2013	12.958			
AANTAL VORDERINGEN TOT UITHUISZETTING				
	Totaal	Private huur	Sociale huur	SVK
2008				
2009				
2010				
2011				
2012				
2013				
AANTAL EFFECTIEVE UITHUISZETTINGEN				
	Totaal	Private huur	Sociale huur	SVK
2008			425	
2009			403	
2010			463	99
2011				127
2012				138
2013				

Bronnen: VVSG, VMSW, jaarrapporten VOB

gestarte procedure leidt immers tot een effectieve uithuiszetting. Doorheen de procedure vallen huishoudens af in de positieve zin van het woord: ze treffen een overeenkomst met de verhuurder, de vrederechter legt de huurder een afbetalingsplan op dat de verhuurder moet aanvaarden, of de verhuurder betekent het vonnis tot uithuiszetting niet waardoor hij niet tot een uithuiszetting kan overgaan. En er zijn ook huishoudens die zelf de benen nemen vooraleer een deurwaarder tot actie over gaat.

Omdat er geen exacte gegevens zijn, moeten we een beroep doen op schattingen. Dergelijke schattingen over het aantal effectieve uithuiszettingen lopen echter sterk uiteen. Sommige respondenten in ons onderzoek spreken van één op drie, de VVSG zelf is er van overtuigd dat negen op de tien procedures effectief tot een uithuiszetting leiden. Afhankelijk van de inschatting wil dat zeggen dat 80 tot 225 gezinnen per week hun woonst verliezen, of 4.000 tot 11.700 in heel 2013.

Verder weten we ook dat voornamelijk private huurders met een uithuiszetting worden bedreigd. Procedures door een sociale huisvestingsmaatschappij vormen maar tien procent van het totale aantal. Maar het aantal procedures dat deze maatschappijen opstartte, nam sterk toe. In 2008 spanden ze nog 896 procedures aan, in 2010 waren dat er al 1.539. Maar het aantal effectieve uithuiszettingen steeg niet in diezelfde mate. Een uithuiszettingsprocedure zet men in dit segment vaker in als laatste drukingsmiddel om huurders aan te zetten problemen aan te pakken en bijvoorbeeld, in geval van huurachterstallen, een terugbetalingsplan op te stellen of na te leven.

ACHTER DE CIJFERS?

We weten dus weinig over het aantal uithuiszettingen in Vlaanderen. Over het profiel van de be-

Cijfers van de VVSG tonen dat het aantal opgestarte procedures tot uithuiszettingen tussen 2008 en 2013 toenam. In 2008 tikte de teller af op 10.780, vijf jaar later startten 12.958 verhuurders een procedure op.

trokken huishoudens is nog veel minder bekend. Onderzoek van Meys en Hermans geeft ons voor het eerst een beeld op grotere schaal. Het gaat ten eerste voornamelijk om mannen. Verder zijn vorderingen in de helft van de gevallen gericht tegen personen tussen 30 en 49 jaar. We leren, ten derde, dat alleenstaanden zonder kinderen het hoogste risico lopen op een uithuiszetting. Toch zijn er in een op de vier vorderingen kinderen betrokken (Meys & Hermans, 2014). Tot slot blijkt uit eigen navraag bij medewerkers van een aantal OCMW's dat alleenstaanden of gezinnen in een financieel precaire situatie het meest kwetsbaar zijn. En dan vooral diegenen die een beroep doen op een sociale uitkering. Dit hoeft niet te verbazen gezien de sterke link tussen uithuiszettingen en huurachterstallen.

MOEIZAME ZOEKTOCHT NAAR NIEUWE WOONST

Het verliezen van een thuis door een uithuiszetting is een ingrijpende gebeurtenis. Maar ook de periode nadien is vaak onzeker. Hij of zij moet op zoek naar een nieuwe woonplek, maar dat is geen makkelijke opdracht. De sociale huurmarkt, ten eerste, kun je in één adem noemen met lange wachtlijsten waardoor dit woningmarktsegment meteen na een uithuiszetting zelden of nooit toegankelijk is. De sociale verhuurkantoren, ten tweede, kampen eveneens met wachtlijsten. Hoewel woningen worden toegewe-

zen op basis van de reële woonnood in plaats van chronologie op de wachtlijst, is de kans op instroom meteen na een uithuiszetting klein. We kunnen er ten derde van uit gaan dat een eigen woning kopen meestal niet mogelijk is gezien het financieel kwetsbare profiel van de meeste betrokkenen. Blijft over: de private huurmarkt. Dit segment is en blijft weinig toegankelijk voor financieel kwetsbare huishoudens. Allereerst zijn huurprijzen veelal (te) hoog in vergelijking met het beschikbare budget van de gezinnen – zoals de schets van de betaalbaarheidsproblemen hiervoor al aantoonde. Het tekort aan betaalbare woningen is dus niet alleen één van de elementen die tot uithuiszettingen leidt, maar ook een probleem om nadien te kunnen herhuisvesten. Dat tekort zorgt, ten tweede, voor concurrentie voor betaalbare woningen op de private huurmarkt en stelt verhuurders in een sterke positie. Zij leggen strenge selectievoorwaarden op. Vele private verhuurders verwelkomen sowieso niet graag gezinnen met een laag (vervangings)inkomen, zeker niet als die gezinnen ook een negatieve stempel als een uithuiszetting meedragen.

Hoewel het – alweer – aan cijfers ontbreekt, weten we uit gesprekken met medewerkers van OCMW's dat sommigen er niet in slagen om na een uithuiszetting een nieuwe woonst te vinden. Zij moeten terugvallen op onstabiele en vaak korttijdige oplossingen zoals logeren bij vrienden of familie, crisiscentra of de residentiële thuislozencentra. Voor sommigen is zo'n situatie kortstondig als 'overbruggingsperiode', bij anderen is het de start van een veel langere periode in de thuisloosheid.

SLOT

Het is een rode draad doorheen dit artikel: we weten eigenlijk weinig over uithuiszettingen in Vlaanderen. Nochtans hoeft het niet moeilijk te zijn om een beter beeld te krijgen. De wet op de

Het gaat voornamelijk om mannen, in de helft van de gevallen gericht tegen personen tussen 30 en 49 jaar, en alleenstaanden zonder kinderen lopen het hoogste risico op een uithuiszetting.

humanisering van de gerechtelijke uithuiszetting (1998) voorziet dat het OCMW steeds op de hoogte moet worden gebracht bij de start van een procedure bij het vrederecht. Het is op basis van die meldingen dat de VVSG een beeld heeft over het aantal huishoudens dat met een uithuiszetting wordt bedreigd. Wanneer OCMW's meer informatie zouden kunnen verzamelen over de betrokkenen zelf, krijgen we meer zicht op het profiel van risicogroepen.

Als men, ten tweede, de verplichting om de OCMW's op de hoogte te brengen zou uitbreiden naar latere momenten in de gerechtelijke procedure – vonnis van de vrederechter, effectieve uithuiszetting – kunnen we de lege cellen in onze tabel ook voor de latere fasen in het proces aanvullen. Deze uitbreiding zou niet alleen de statistieken ten goede komen, maar ook – en dat is des te belangrijker – de gezinnen die met een uithuiszetting worden geconfronteerd. Wanneer een OCMW op de hoogte wordt gebracht, moet het immers 'op de meest aangewezen wijze, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp bieden'. In principe moet dus iedereen die uit huis dreigt te worden gezet kunnen rekenen op ondersteuning door het OCMW. Door een gebrek aan (personeels)middelen kunnen de OCMW's hun opdracht vaak maar minimaal vervullen. In plaats van actief contact op te nemen met de getroffen huishoudens, moeten OCMW's zich vaak beperken tot het sturen van een brief. Aangezien heel

wat brieven onbeantwoord blijven, ontvangt een deel van de gezinnen geen hulp. Als OCMW's ook op latere momenten in de uithuiszettingsprocedure – wanneer het risico op een effectieve uithuiszetting dichterbij komt – op de hoogte worden gebracht, kunnen zij huishoudens opnieuw benaderen en ondersteunen in het proberen vermijden van een uithuiszetting of in het herhuisvesten.

We pleiten er dan ook voor dat de OCMW's meer middelen krijgen toegewezen om hun ondersteuningstaak ten volle te kunnen uitvoeren. Ze kregen immers wel een bijkomende opdracht opgelegd met de wet op de humanisering van de gerechtelijke uithuiszetting, maar deze uitbreiding ging niet gepaard met een toewijzing van middelen om dat te realiseren.

Toch kunnen we niet alle heil verwachten van OCMW's – of CAW's die ook aan preventieve woonbegeleiding doen (zie daarvoor Lescauwaet & Van Menxel, 2010) – om het aantal uithuiszettingen te doen dalen. Zolang de structurele problemen op de (private) woningmarkt niet aangepakt worden, blijft het moeilijk om uithuiszetting te voorkomen of een snelle en degelijke herhuis-

vesting te realiseren. Welzijnswerkers kunnen huurders ondersteunen en aansporen om hun huur te betalen, maar zolang de balans tussen inkomen en huurprijs scheef zit, blijft een groep moeilijkheden ondervinden om iedere maand de huur te betalen. Ook inspanningen om gezinnen te herhuisvesten vragen zeer veel energie zolang de woningmarkt weinig toegankelijk blijft voor deze groep. Er is daarom nood aan een woonbeleid dat resoluut de kaart trekt van de meest kwetsbaren en prioritair investeert in het vergroten van het aantal betaalbare woningen.

Tot slot moeten we aanstippen dat we geen licht hebben kunnen werpen op alle uithuiszettingen die plaatsvinden. We hebben allereerst enkel gesproken over gerechtelijke uithuiszettingen. Sommige verhuurders nemen het heft echter zelf in handen en gaan over tot illegale uithuiszettingen. Vervolgens kunnen mensen ook uit hun huis gezet worden na een kwaliteitscontrole. Wanneer een woning onbewoonbaar verklaard wordt, worden de bewoners via een administratieve procedure uitgezet. Ten slotte worden ook krakers vaak uit gezet. Zoeken naar gegevens over deze groep, is al helemaal zoeken naar een naald in een hooiberg. ■

Noten

1. Deze bijdrage is gebaseerd op een hoofdstuk *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/Mythen/Voorstellen* (De Decker e.a., 2015) waarin het thema uithuiszettingen verder wordt uitdiept.
2. Het Grote Woononderzoek is een studie in opdracht van de Vlaamse overheid die liep tussen september 2012 en december 2013. Ongeveer 10.000 huishoudens werden bevraagd over hun woonsituatie (o.a. over hun woonuitgaven, de wijze van financiering, woonwensen en woongeschiedenis). Er vond ook een screening plaats van de binnen- en buitenkant van 5.000 woningen.

Bronnen

- De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & E. Volckaert (2015, red.). *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant: Antwerpen - Apeldoorn.
- Heylen, K. (2015a). *Grote woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2015b). *Grote woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Lescauwaet, D. & G. Van Menxel (2010). *Evaluatie van de preventieve woonbegeleiding van de CAW's gericht op voorkoming van uithuiszetting*. Berchem: Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.
- Meys, E. & K. Hermans (2014). *Nulmeting dak- en thuisloosheid*. Leuven: Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin.
- Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen (2011). *Dossier uithuiszettingen in Sint-Niklaas. Feiten, getuigenissen en aanbevelingen*. Geraadpleegd via http://www.samenlevingsopbouw-oost-vlaanderen.be/uploads/documenten/publicaties/pdf__dossier_uithuiszetting_sintniklaas.pdf.