

UITHUISZETTING IN VLAANDEREN: OCMW'S AAN ZET



Michel Debruyne is werkzaam op de studiedienst van Beweging.net en coördinator van Decenniumdoelen.

30 tot 40 gezinnen per dag krijgen een vordering tot uithuiszetting. Velen worden effectief uit huis gezet. Ze komen op straat en moeten onderdak zoeken op de private markt. Het is onduidelijk waar deze gezinnen naar toe gaan. Is het noodopvang of is het illegaal wonen (via huisjesmelkerij)? Uithuiszetting leidt in veel gevallen tot dakloosheid.

KUNNEN WE UITHUISZETTING VERMIJDEN?

Vorig jaar (januari 2016) schreef Jana Verstraete in de Gids een ophefmakend artikel over de grote onwetendheid over uithuiszettingen. In het artikel stond een tabel vol lege cellen: we hebben veel vragen over uithuiszettingen, maar weinig tot geen antwoorden. We weten weinig over het aantal uithuiszettingen, over waar gezinnen naar toe gaan, over wat OCMW's en andere welzijnsorganisaties doen om uithuiszettingen te vermijden of uithuiszettingen te begeleiden.

Nochtans zijn antwoorden op deze vragen nodig om een effectief beleid te kunnen voeren.

30 tot 40 gezinnen per dag krijgen een vordering tot uithuiszetting. Velen worden effectief uit huis gezet. Ze komen op straat en moeten onderdak zoeken op de private markt.

We weten dat OCMW's op de eerste rij staan om mensen die dreigen uit hun huis gezet te worden op te vangen en te begeleiden. Hoe gaan OCMW's om met dreigende uithuiszetting? Een antwoord op deze vraag is een begin van het zoeken naar een oplossing.

Een korte rondvraag bij verschillende OCMW-voorzitters leverde ons antwoorden van 55 OCMW's op. 1 op 6 Vlaamse OCMW's nam deel, voldoende om representatief te zijn. We stelden enkele vragen over het aantal uithuiszettingen, hun begeleiding, hun samenwerking met sociale actoren, en hun preventieve acties.

HOE VERLOOPT EEN UITHUISZETTING?¹

Een uithuiszetting gebeurt niet zomaar. Er moet in de eerste plaats een huurschuld ontstaan.² Als er geen oplossing wordt gevonden kan er een verzoeningspoging opgestart worden. De partijen kunnen de procedure zelf aanvragen op de griffie van het vredegerecht. Als een verzoeningsprocedure niets oplevert of als een van de partijen niet verschenen is, kan een gerechtelijke procedure opgestart worden. De vrederechter kan dan het vonnis tot uithuiszetting vellen. Het OCMW wordt op de hoogte gebracht wanneer een vordering tot uithuiszetting bij de rechtbank wordt ingeleid. De huurder kan vragen om het OCMW niet te verwittigen³. Het OCMW kan dan mee met de huurder een oplossing zoeken. Wanneer er tot een uithuiszetting wordt beslist, heeft de huurder daarna nog 1 maand om te verhuizen.

Een uithuiszetting van een sociale woning verloopt volgens dezelfde procedure. Er is echter nog een voorafgaande stap: de sociale huisvestingsmaatschappij (verder SHM) verwittigt het OCMW wanneer er een huurachterstal is. Het OCMW krijgt dan een bemiddelingsrol. Indien er een afspraak (of een protocol van samenwerking) met de SHM is, dan kan de bemiddelingsrol veel verder gaan. Het protocol kan afspraken bevatten over samenwerking rond begeleiding van huurders, over het informeren van het OCMW van huurprijsverhogingen, over het begeleiden van personen die overlast veroorzaken, ...⁴

Een uithuiszetting van een woning verhuurd door een Sociale Verhuurkantoor (verder SVK) verloopt eveneens volgens dezelfde procedure als een sociale woning. Ook SVK's kunnen met een OCMW een afspraak regelen zoals een SHM.

Omwille van de late verwittiging van een dreigende uithuiszetting uit een private woning heeft een OCMW veel minder mogelijkheden om te bemiddelen dan bij een verwittiging van huurachterstal bij een SHM. De kans op een uithuiszetting in de private huursector is bijgevolg veel groter dan in de sociale sector. Jana Verstraete sprak in haar artikel over 9 op 10 in de private sector, in de sociale sector van 1 effectieve op 3 dreigende uithuiszettingen.

In het vervolg spreken we over vorderingen als we het hebben over dreigende uithuiszetting of melding wanneer we het hebben over een huurachterstal bij een SHM of SVK die aanleiding kan zijn tot een dreigende uithuiszetting.

DREIGENDE UITHUISZETTING, EEN DAGELIJKS PROBLEEM:

55 gemeenten hebben geantwoord op onze rondvraag. Om de antwoorden te duiden gebruiken we de opdeling in sociaaleconomische clusters van Belfius. Deze opdeling zet gemeenten bij elkaar die op een aantal sociale en economische kenmerken vergelijkbaar zijn. De Belfius-indeling kent 16 indelingen of clusters van gemeenten.

Twee gemeenten hebben niet geantwoord op de vraag naar het aantal vorderingen. Als we de grootste stad (cluster V15) buiten beschouwing laten, dan werden er 1406 vorderingen genoteerd door 52 gemeenten. Dit geeft een gemiddelde van 26 vorderingen per jaar. Als we het aantal vorderingen van de grootste stad meerekenen komen we aan 2626 vorderingen.

Bij het grootste OCMW tellen we 3 opgestarte procedures per dag!

Belfius typologie	Aantal gemeenten in het cluster	Aantal OCMW's die geantwoord hebben	Aantal vorderingen in 2016 per cluster	Gemiddeld aantal vorderingen per gemeente per jaar (in 2016)
V1 Woongemeenten in stadsrand	25	5	42	8
V2 Woongemeenten in landelijke zone	25	6	72	12
V3 Erg landelijke gemeenten met sterke vergrijzing	33	5	47	9
V4 Landelijke gemeenten met industriële activiteit	20	4	53	13
V5 Middelgrote steden	24	7*	235	39
V6 Weinig verstedelijkte gemeenten met demografische achteruitgang	21	2*	6	6
V7 Sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens	22	4	88	22
V8 Steden en agglomeratiegemeenten met een industriële activiteit	8	2	102	51
V9 Kleine agrarische gemeenten	27	3	25	8
V10 Agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit	17	3	123	41
V11 Residentiële randgemeenten met hoge inkomens	14	1	102	102
V12 Landelijke gemeenten met sterke demografische groei	37	6	77	12
V13 Verstedelijkte plattelandsgemeenten met industriële activiteit en demografische groei	12	1	36	36
V14 Regionale steden	8	1	20	20
V15 Grote steden en regionale steden	3	3	320 plus 1220	160
V16 Kustgemeenten	8	2	52	26
Totaal		55	1406 of 2626	26

* 1 OCMW heeft niet geantwoord op de vraag naar het aantal vorderingen

Wat leert ons deze tabel? We leren dat landelijke en residentiële woongemeenten minder dan 13 vorderingen per jaar hebben; regionale steden en sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens hebben meer dan 20 vorderingen per jaar; en middelgrote steden, steden en agglomeratiegemeenten, residentiële gemeenten, verstedelijkte plattelandsgemeenten, grote steden en kustgemeenten hebben 26 of meer vorderingen per jaar. De grote steden en regionale steden hebben meer dan 160 tot meer dan 1000 vorderingen per jaar.

Dit geeft een beeld van het aantal dreigende uithuiszettingen in Vlaanderen. Deze 53 OCMW's noteren minstens 1 tot 2 vorderingen per maand. Bij het grootste OCMW tellen we 3 opgestarte procedures per dag! De verschillen tussen het ene OCMW en het andere zijn dus groot.

Extrapoleren we deze gegevens, dan kunnen we stellen dat de OCMW's ongeveer 9.000 tot 10.000 vorderingen gekregen hebben. Dit geschatte aantal correspondeert met de aantallen die de VVSG de vorige jaren verzamelde: 12.000 opgestarte procedures in 2015⁵.

We vroegen ook het aantal meldingen die opgezet zijn vanuit een SHM. De cijfers van onze bevraging gelden voor 38 sociale huisvestingsmaatschappijen, indien we deze doorrekenen naar alle maatschappijen dan komen we aan 1555 opgestarte procedures. Dit correspondeert met de cijfers die de koepel van de SHM's, de VVH, heeft: in 2014 en 2015 waren er respectievelijk 1542 en 1432 meldingen.

Uit de bevraging leren we dat in 2016 er 30 tot 40 dreigende uithuiszettingen of vorderingen per dag waren.

Elke keer wordt het OCMW verwittigd. Vroeg wanneer een SHM een huurachterstal meldt, laat wanneer er een dreigende uithuiszetting uit een private huurwoning mogelijk wordt.

Wat doet een OCMW wanneer er een melding van een opgestarte procedure is?



ZOVEEL PROCEDURES, ZOVEEL DIENSTEN?

35 OCMW's melden dat hun werking rond uithuiszetting vervat is binnen hun algemene werking. 14 OCMW's hebben een aparte dienst woonbegeleiding en 2 OCMW's werken via een intergemeentelijke samenwerking.

Deze laatste 2 OCMW's komen uit de landelijke cluster V3 en V4. Andere kleine gemeenten uit de clusters V1, V2, V9 en V13 hebben geen aparte diensten woonbegeleiding. Zodra een gemeente daarentegen een zekere schaal heeft of een bepaald sociaaleconomisch profiel, bestaat de mogelijkheid van een aparte dienst woonbegeleiding. Deze 14 'grotere' OCMW's hebben gemiddeld 50 dreigende uithuiszettingen per jaar of 1 per week. Het grootste OCMW met meer dan 1000 vorderingen per jaar nemen we niet mee in deze berekeningen!

Het aantal vorderingen per week/jaar bepaalt of het OCMW het nodig vindt om een aparte dienst te organiseren. Vanaf 50 vorderingen per jaar wordt de noodzaak voor een aparte dienst aangevoeld.

SAMENWERKING MET SHM EN SVK?

Sociale woonactoren hebben een moeilijke taak wanneer het gaat over uithuiszetting. Zij staan immers in voor het realiseren van het recht op wonen. Daarom moeten deze sociale woonactoren onmiddellijk melden wanneer er huurachterstal is. De opvolging van hun huurders voorkomt huurachterstal en dreigende uithuiszetting. Het aantal effectieve uithuiszettingen is dan ook veel lager.

Uit onze rondvraag noteren we 603 meldingen vanuit SHM's, 171 meldingen⁶ vanuit SVK's. Het hoog aantal meldingen vanuit de SVK's wekt verbazing. Er zijn immers meer dan 150.000 sociale woningen en amper 8.000 SVK-woningen!

De meeste OCMW's hebben een afspraak (24) of hebben een protocol (18) met de lokale sociale huisvestingsmaatschappij. De andere 11 OCMW's hebben geen afspraak met de lokale sociale huisvestingsmaatschappij. Dit zijn in hoofdzaak kleinere landelijke gemeenten (clusters V1 en V2). Eén OCMW (uit het cluster V12) bereidt een samenwerkingsprotocol met een SHM voor.

Meer OCMW's hebben geen afspraak met een SVK, 21 in totaal. 34 OCMW's hebben een vorm van afspraak indien er een dreigende uithuiszetting is. Terug zien we dat de kleinere landelijke gemeenten geen afspraak hebben.

Wie geen afspraak of protocol heeft krijgt eveneens een melding wanneer er een huurachterstal is, maar hoe de begeleiding van de huurder dan verloopt is onduidelijk.

ZOVEEL PROCEDURES, ZOVEEL BEGELEIDINGEN?

Elke vordering en elke melding zouden moeten leiden tot een begeleiding. Een vordering komt zeer laat, voor de uitspraak van de vrederech-

ter. Een melding komt op tijd, wanneer een SHM een huurachterstal bemerkt.

Begeleiding van huurders met huurachterstal kan dan ook meer uithuiszettingen voorkomen. De Centra voor Algemeen Welzijnswerk (verder CAW) kunnen dan ook bij 70% van de begeleidingen een effectieve uithuiszetting vermijden. Uithuiszettingen in de private huursector zijn volgens het CAW minder gemakkelijk te vermijden wegens hun laattijdige melding⁷. De conclusie is duidelijk: begeleiding werkt.

We vroegen bijgevolg naar de mogelijkheden tot begeleiding.

15 OCMW's gebruiken een stappenplan bij een vordering of een melding. Dit zijn uitgeschreven handleidingen die de maatschappelijke werker kan gebruiken bij een mogelijke uithuiszetting. 10 OCMW's die een dienst hebben gebruikt gebruiken een stappenplan. De andere 5 gebruiken een stappenplan binnen hun algemene werking.

3 OCMW's vermelden een doorverwijzing naar de Huurdersbond, en zes hun samenwerking met het CAW. De doorverwijzing naar de Huurdersbond biedt de huurder de mogelijkheid van juridische bijstand, de samenwerking met een CAW biedt veel meer, met name een begeleiding uit huurachterstal.

PREVENTIE?

Hebben OCMW's ook een preventieve werking ten aanzien van uithuiszetting?

Huurachterstal in de private huurmarkt bouwt zich onzichtbaar op voor een OCMW in tegenstelling tot huurachterstal in de sociale huurmarkt. Een werking rond de preventie van huurachterstal is daarom des te belangrijker voor de private huurmarkt.

We vroegen dan ook naar hun mogelijke werking rond preventie van huurachterstal.

19 OCMW's vermelden acties om preventief schulden of huurachterstal

te vermijden. Een zestal OCMW's vermelden de samenwerking met het CAW, een zevental vermelden de werking rond het LAC. Het lokaal Advies Comité (LAC) dat vooral werkt rond energiearmoede wordt in deze OCMW's gebruikt om ook de huurproblematiek aan te pakken. Eén OCMW meldt het bestaan van een 'woonclub' voor mensen die met schulden leven.

Het is immers onduidelijk waarom OCMW's geen protocol of afspraak hebben met een Sociale Huisvestingsmaatschappij of een Sociaal Verhuurkantoor.

Een ander OCMW werkt met het CAW samen in een project 'bemoeizorg' binnen een SHM. Dit project heeft als doel de sociale huurder van nabij te volgen en te begeleiden zodat de huurproblemen niet leiden tot een uithuiszetting.

SAMENVATTEND: WELK BEELD HOUDEN WE OVER?

De bevraging had als doel een zicht te krijgen op de begeleiding door het OCMW.

We weten dat in Vlaanderen samen 30 à 40 meldingen van dreigende uithuiszetting per dag binnen komen. Maar niet alle OCMW's krijgen zoveel meldingen: de grootste gemeenten krijgen er meerdere per dag, grotere gemeenten (middelgrote steden, steden en agglomeratiegemeenten, residentiële gemeenten, verstedelijkte plattelandsgemeenten, grote steden en kustgemeenten) 2 per maand.

Het aantal meldingen zorgt ook voor een andere vorm van ondersteuning. OCMW's met een beperkt aantal meldingen hebben geen aparte werking of dienst, het zit vervat in hun reguliere werking. Van de 55 OCMW's werken er amper 14 OCMW's met een stappenplan. Samenwerking met een SHM en vooral een SVK is ook niet veralgemeend. Preventie is moeilijk, maar sommige OCMW's vermelden toch hun preventieve werking. We krijgen dus een erg gevarieerd beeld van de werkingen rond uithuiszetting.

30 tot 40 meldingen zijn nog geen effectieve uithuiszetting. Afhankelijk van de bron spreken we over minstens 1 op 3 effectieve uithuiszetting,

of minstens 10 per dag. Toch kan uithuiszetting mits een goede begeleiding in veel gevallen vermeden worden. Wat is er dan nog nodig? Het beeld dat we kregen van de werking van het OCMW biedt enkele sleutels.

KUNNEN WE UITHUISZETTINGEN VERMIJDEN?

Door de vroegtijdige melding die bestaat binnen de sociale huisvestingssector, het sociale karakter van de sociale huisvestingssector en de aangepaste begeleiding is de effectieve uithuiszetting uit een sociale woning bijzonder laag (1 op 3). Het tegendeel is waar in de private huursector. Hier is de melding steeds laattijdig, wanneer de vordering tot uithuiszetting al is gestart. Begeleiding is voor het OCMW dan ook meer 'scherven ruimen' dan effectieve uithuiszetting vermijden. Jana Verstraete noteert het cijfer van 9 op 10.

Op de private huurmarkt is uithuiszetting moeilijker te vermijden. Daarom is er een Fonds ter preventie van uithuiszettingen (huurgarantiefonds) dat op 1 januari 2014 in werking is getreden. Dit Fonds heeft als doel de private verhuurder en de huurder meer zekerheid te geven. Het huurgarantiefonds beschermt de private verhuurder tijdelijk tegen inkomensverlies als de huurder de huur niet kan betalen. Het Fonds voldoet echter niet aan de verwachtingen. Het aantal aansluitingen is bijzonder laag. De verhuurder dient zich immers aan te sluiten en een jaarlijkse bijdrage te betalen. In 2014 waren er amper 325 aangesloten dossiers.⁸ Een verplichte aansluiting lijkt dan ook wenselijk. Het Vlaams huurdecreet kan deze verplichting opnemen.

Een conflict over een huurachterstal eindigt in het slechtste geval bij de vrederechter. Voordien is er een verzoeningspoging mogelijk. De verzoeningspoging is vandaag een mogelijkheid, geen verplichting. Er is ook geen duidelijke ondersteuning van de verzoeningsmogelijkheid. De verzoening trekt bovendien het huurconflict uit de gerechtelijke sfeer. De verzoeningspoging kan uitgebouwd worden door per vredegerecht een bemiddelaar aan te stellen die als taak heeft te bemiddelen tussen de huurder en verhuurder. Afhankelijk van de oorzaak van de huurachterstal kan eventueel het OCMW verwittigd worden, bijvoorbeeld als de huurachterstal het gevolg is van inkomensproblemen.

MISLUKT DE BEMIDDELINGSPOGING DAN KAN DE GEWONE PROCEDURE VOOR DE VREDERECHTER VOLGEN.

Er is nog een andere mogelijkheid. Uit de werking rond energiearmoede kunnen we heel wat opsteken. Een huurschuld omwille van armoede is vergelijkbaar met een energieschuld omwille van armoede. Het LAC behandelt nu energie- en waterschulden. Waarom zou het LAC huurschulden omwille van armoede niet kunnen opnemen? Het LAC-wonen kan bijgevolg een tussenstap zijn na de bemiddeling. Een voorwaarde is evenwel dat beide partijen akkoord moeten zijn om naar het LAC te stappen in plaats van naar de vrederechter.

Dit alles vraagt heel wat meer van de OCMW's en de CAW's. Hiervoor moeten ze de nodige middelen krijgen.

Maar ook voor het OCMW ligt er nog werk op de plank.

Het is immers onduidelijk waarom OCMW's geen protocol of afspraak hebben met een SHM of een SVK. Een protocol bevat naast afspraken rond communicatie ook afspraken rond begeleiding en preventie. Een goede taakverdeling tussen SHM en OCMW kan uithuiszetting vermijden. Zeker met een SVK is een afspraak of protocol nodig. Het aantal meldingen is hier verhoudingsgewijs hoog. Hun zeer zwak huurderspubliek verdient immers meer mogelijkheden tot begeleiding.

Daarnaast zouden alle OCMW's een duidelijk stappenplan moeten opstellen over hoe om te gaan met een dreigende uithuiszetting. Hiervoor moeten ze het warm water niet uitvinden. Verschillende OCMW's hebben goede stappenplannen: deze kunnen mits enige aanpassing aan de lokale situatie overgenomen worden.

Kleinere OCMW's kunnen ook meer samen werken rond uithuiszetting. De intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid kunnen een spil worden in de werking en de preventie rond uithuiszetting. Voor de provincies is hier ook een ondersteunende rol mogelijk.

Het bijhouden en centraliseren van het aantal meldingen, opgestarte procedures en effectieve uithuiszettingen zou een normale taak moeten zijn van

allen die er bij betrokken zijn: OCMW's, SHM's en SVK's in de eerste plaats en uiteraard de vrederechten. Met beter zicht op het aantal en op de wijze van begeleiding en opvolging kunnen we echte stappen zetten in het vermijden van uithuiszetting.

Uithuiszetting is een teken van het falen van het woonbeleid. Een woonbeleid dat de woonlasten van huishoudens niet kan beperken. Alle hierboven opgesomde maatregelen kunnen uithuiszetting vermijden, maar het blijft bij dweilen met een open kraan zolang de woonlasten meer dan 30% van het inkomen bedragen en zolang sociale minima meer dan ondermaats zijn.

N

1. https://justitie.belgium.be/nl/themas_en_dossiers/huren_en_verhuren/geschillen
2. Uitzonderlijk kan een procedure tot uithuiszetting ontstaan na schade aan de woning.
3. Het aantal huurders dat vraagt om het OCMW niet te betrekken is niet gekend. Op het aantal gekende dreigende uithuiszettingen zit maw een kleine foutmarge
4. Goede voorbeelden van samenwerking tussen het OCMW en een SHM vind je onder meer op <https://www.wonenvlaanderen.be/visitatieraad-shms/goede-praktijken-bij-operationele-doelstelling-41-de-shm-zet-zich-voor-een-zo>
5. <http://www.vvsg.be/nieuws/Paginas/230-huishoudens-per-week-met-uithuiszetting-bedreigd.aspx>
38 OCMW's antwoorden op deze vraag.
6. Danny Lescrauwaet, Samenlevingsopbouw Vlaanderen <http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/samenwerken/stadscontracten/collectief/afstemming/Documents/120702%20presentatie%20Danny%20Lescrauwaet.pdf>
7. <http://www.lorinparys.be/Fonds-ter-Preventie-Uithuiszetting-nieuwstart>