



Vlaanderen  
is wonen

# Een nieuwe werkwijze voor het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen

Dag van het lokaal woonbeleid  
25 juni 2019, Brussel

David Van Vooren  
Beleidsmedewerker  
Afdeling Woonbeleid



# Context

- ▶ Jaarlijks +/- 12.000 vorderingen tot uithuiszetting in Vlaanderen
- ▶ Effectieve uithuiszettingen onbekend, schatting +/- 30% (3.600 gezinnen)
- ▶ Jaarlijks +/- 2.000 opnames in thuislozenzorg ten gevolge van uithuiszettingen
  
- ▶ Vlaamse overheid wil aantal uithuiszettingen verminderen

# Het huidige 'Huurgarantiefonds'

## ▶ Regelgeving

- Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen
- In werking sedert 1 januari 2014

## ▶ Voorwaarden

- Geregistreeerde huurovereenkomst
- Nieuwe huurovereenkomst (aansluiting binnen 2 maanden na ondertekening)
- Aansluitingsvergoeding door verhuurder (82 euro)

# Het huidige 'Huurgarantiefonds'

## ► Werkwijze

- Stap 1: verhuurder stelt drie maanden huurachterstal vast
- Stap 2: verhuurder leidt de vordering in bij het vredegerrecht
- Stap 3 : verhuurder meldt het Fonds dat de vordering werd ingeleid
- Stap 4: wachten op het vonnis van de vrederechter  
*Het Huurgarantiefonds komt tussen als de vrederechter de huurder uitstel van betaling verleent en hem een afbetalingsplan oplegt van maximaal twaalf maanden.*

# Het huidige 'Huurgarantiefonds'

► Werkwijze (vervolg)

→ Stap 5: stuur het vonnis samen met de kennisgevingsbrief van de griffie binnen de 10 werkdagen aan de aangewezen gerechtsdeurwaarder

*Als de huurder zijn afbetalingsplan niet naleeft dan meldt de gerechtsdeurwaarder dit aan het Huurgarantiefonds. Het Huurgarantiefonds komt tussen voor de niet betaalde huurachterstal van de voorbije maand. Het huurgarantiefonds blijft tussenkomen tot het maximum van drie maanden huur of 2.946 euro is bereikt.*



# Het huidige 'Huurgarantiefonds'

- ▶ Resultaten (data november 2018)
  - 1.085 aansluitingen
  - 123 aanvragen tot tegemoetkoming
    - × 63 goedgekeurd
    - × 53 geweigerd
    - × 7 in behandeling
  - 1 uithuiszetting vermeden
- ▶ Doelstellingen inzake uithuiszettingen vermijden en inkomenszekerheid bieden aan verhuurders worden niet behaald.



# Het nieuwe Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH)

## ▶ Regelgeving

→ Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen

→ In werking vanaf 1 juni 2020

## ▶ Uitgangspunten

→ Toepassingsgebied: private huurmarkt

→ Preventieve aanpak (in vroege fase van proces uithuiszetting)



# Het nieuwe Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH)

- ▶ Uitgangspunten (vervolg)
  - Veralgemeend stelsel (geen aansluitingsvergoeding verhuurder)
  - Sleutelrol voor OCMW:
    - × financiële ondersteuning: tussenkomst aan verhuurder en begeleiding van/afbetalingsplan huurder
    - × (coördinatie van de) hulpverlening
  - gedeelde financiële verantwoordelijkheid van het FBUH en het OCMW
  - budgettair haalbaar





# Werkwijze FBUH

- ▶ Stap 1: OCMW neemt ambtshalve of na melding door derden kennis van huurachterstal
  - ‘Derden’: huurder, verhuurder of andere organisaties zoals bv. Huurdersbond, Woonwinkel, Buurthuis...
- ▶ Stap 2: OCMW beslist autonoom om de huurder specifiek te begeleiden bij de afbetaling van zijn huurachterstal, en hiervoor al dan niet beroep te doen op een tussenkomst door het FBUH
  - Toepasselijke regelgeving: OCMW-Wet (o.a. steunaanvraag door hulpbehoevende, sociaal onderzoek,...)

# Werkwijze FBUH

- ▶ Stap 3: OCMW, huurder en verhuurder sluiten modelovereenkomst (bijlage bij BVR)
  - Identificatiegegevens (huurder, verhuurder, OCMW)
  - Vaststelling huurachterstal
    - × min. 2 maanden en max. 6 maanden huur
    - × huurgelden + kosten en lasten
  - Betaling huurachterstal
    - × OCMW betaalt binnen de 5 werkdagen na ondertekening 50% huurachterstal aan verhuurder (max. € 1.250)
    - × Huurder betaalt saldo aan verhuurder (afbetalingsplan, geen maximale termijn)



# Werkwijze FBUH

## ▶ Stap 3: Modelovereenkomst (vervolg)

→ Begeleiding huurder

- × Huurder aanvaardt begeleiding en engageert zich tot afbetaling huurachterstal
- × OCMW beslist om het aan de verhuurder betaalde bedrag (al dan niet / geheel of gedeeltelijk) terug te vorderen van de huurder (autonome keuze OCMW)

# Werkwijze FBUH

## ▶ Stap 3: Modelovereenkomst (vervolg)

→ Verklaring verhuurder

- × Aanvaardt gedeeltelijke betaling door het OCMW als een betaling van de huurder
- × Zal geen vordering tot uithuiszetting inleiden zolang het afbetalingsplan wordt nageleefd en er geen nieuwe huurachterstal ontstaat
- × Zal een eventuele niet-naleving afbetalingsplan melden aan OCMW, en het OCMW minstens 2 weken tijd geven om oplossing te vinden, alvorens vordering tot uithuiszetting in te leiden (tenzij andere reden dan huurachterstal)

# Werkwijze FBUH

- ▶ Stap 4: OCMW meldt afsluiten overeenkomst aan het FBUH
  - Bezorgt standaard meldingsformulier en kopie overeenkomst
- ▶ Stap 5: FBUH verleent bij aanvang van de begeleiding tegemoetkoming aan het OCMW
  - Forfaitair bedrag € 200
  - 25% huurachterstal (max. € 625)
  - Principe: gedeelde financiële verantwoordelijkheid OCMW en FBUH (beide 25% met 'eigen middelen')

# Werkwijze FBUH

- ▶ Stap 6: FBUH verleent na afloop van de begeleiding een tegemoetkoming aan het OCMW indien er sprake is van een stabiele woonsituatie
  - 35% huurachterstal (max. € 875)
  - Aanvraag binnen de 6 maanden na afloop van de begeleiding

# Werkwijze FBUH

- ▶ Stap 6: tegemoetkoming bij stabiele woonsituatie (vervolg)
  
- ▶ ‘Stabiele woonsituatie’
  - Zelfde woning:
    - × 12 maanden na ondertekening overeenkomst wordt vastgesteld dat overeenkomst correct werd nageleefd en er geen nieuwe huurachterstal is ontstaan
    - × Verklaring door verhuurder en OCMW
  - Andere woning:
    - × Op ogenblik van beëindiging van de huurovereenkomst werd de begeleidingsovereenkomst correct nageleefd en is er geen nieuwe huurachterstal ontstaan



# Overige bepalingen

- ▶ ‘bedrog, list of valse verklaringen’: terugvordering en nalatigheidsintrest
- ▶ Bepalingen inzake gegevensbescherming
- ▶ Overgangsbepalingen
  - Enkel voor nieuwe huurachterstal, ontstaan na 1 juni 2020
  - Aansluitingsvergoeding verhuurders huidige ‘Huurgarantiefonds’ wordt terugbetaald



# Samenwerking Wonen - Welzijn

- ▶ Afsprakenkader WVG - CAW:
  - Prioritaire inzet preventieve woonbegeleiding voor dossiers FBUH
  - Transparante communicatie naar lokale besturen over het aanbod preventie van uithuiszetting voor de lokale besturen in hun werkgebied
  - Werkafspraken met lokale besturen over het aanbod preventie van uithuiszetting (via bovenlokale netwerken)
  - Afspraken met WVG over monitoring vraag en aanbod , met het oog op evaluatie en eventuele uitbreiding van het aanbod, indien noodzakelijk voor de goede werking van het FBUH



**Vlaanderen**  
is wonen

Dank voor uw aandacht  
Vragen?

