

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen  
- Principiële goedkeuring

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1. Situering

Op 1 januari 2014 trad het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH), ook gekend als het Huurgarantiefonds, in werking. Het FBUH had tot doel uithuiszettingen tegen te gaan en de inkomenszekerheid van verhuurders te verhogen.

Het FBUH kent tot op heden weinig succes. Het aantal nieuwe huurcontracten dat jaarlijks in het Vlaamse Gewest wordt afgesloten, wordt geraamd op 100.000. Het aantal aangesloten dossiers, bij het FBUH, op datum van 9 november 2018 bedraagt een fractie hiervan (i.c. 1.085). Sinds 2014 heeft het FBUH 123 aanvragen tot tegemoetkoming ontvangen. Hiervan werden er 63 goedgekeurd en 53 aanvragen geweigerd. Voor 7 aanvragen wordt gewacht op het vonnis.

Wat de eerste doelstelling betreft blijkt uit de cijfers dat het FBUH voorlopig 1 uithuiszetting heeft kunnen tegengaan. In 1 lopend dossier werd door de vrederechter nog geen ontbinding van de huurovereenkomst uitgesproken en is het afbetalingsplan lopende. In een ander dossier gaf de aangestelde deurwaarder aan dat de huurder zijn afbetalingsplan nakomt. In beide gevallen wonen de huurders momenteel nog in de huurwoning. In totaal werden 53 aanvragen geweigerd. Deze dossiers werden geweigerd omdat het FBUH niet tijdig op de hoogte werd gesteld of omdat er geen afbetalingsplan in het vonnis werd opgenomen, of om beide redenen samen.

De tweede doelstelling van het FBUH is de inkomenszekerheid van de verhuurders te verhogen en zo het investeren in de private huurmarkt aantrekkelijker te maken. Van de 123 aanvragen tot tegemoetkoming werden 53 aanvragen tot tegemoetkoming geweigerd (43,09%).

Als de verhuurder de strikte procedure tijdig doorloopt, heeft hij er geen vat op of de huurder opdaagt op de zitting en of de vrederechter een afbetalingsplan zal willen opleggen. In 32 dossiers van de 53 geweigerde aanvragen werd geen afbetalingsplan in het vonnis opgenomen. Vele vrederechters leggen immers geen afbetalingsplan op als de huurder niet opdaagt.

Gelet op deze evaluatie van het FBUH, stelt het "Globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019" (VR 2016 0912 MED.0489/2): *"Actie 1.2: Het Huurgarantiefonds is een effectief instrument in het voorkomen van uithuiszettingen. We gaan na hoe het Huurgarantiefonds een effectiever instrument kan zijn in het kader van de preventie van uithuiszettingen. Dit fonds heeft immers alleen maar kans op slagen als dit wordt ingezet in een ruimer geheel van maatregelen zoals de*

*preventieve woonbegeleiding, uitgevoerd door CAW's en OCMW's."*

Voorliggend ontwerpbesluit geeft uitwerking aan dit beleidsvoornemen.

Gelet op de belangrijke tekortkomingen van het huidige FBUH (beperkt aantal aansluitingen en aanvragen tot tussenkomst, te laat in procedure, beperkt aantal tegemoetkomingen, ...) wordt voor een geheel nieuwe werkwijze geopteerd. De uitgangspunten hierbij zijn:

- het FBUH blijft enkel van toepassing op de private huurmarkt;
- het FBUH kan in een vroegere fase van het proces van uithuiszetting tussenkomen, d.w.z. vooraleer een vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid bij de vrederechter (preventieve aanpak);
- de tussenkomst van het FBUH zal niet langer afhankelijk zijn van de aansluiting door de verhuurder (veralgemeend stelsel);
- decentrale werking, met een sleutelrol voor het OCMW:
  - financiële ondersteuning: rechtstreekse financiële tussenkomst aan verhuurder en begeleiding van/afbetalingsplan met de huurder;
  - (coördinatie van de) hulpverlening: het OCMW/lokaal bestuur wordt geacht de nodige partnerschappen te ontwikkelen om in te staan voor een gepaste begeleiding ter preventie van uithuiszettingen<sup>1</sup>.
- gedeelde financiële verantwoordelijkheid van het FBUH en het OCMW;
- de voorgestelde werkwijze van het FBUH dient budgettair haalbaar te zijn.

## **1.2. Context**

Het aantal uithuiszettingen in Vlaanderen is heden onbekend. Geen enkel beleidsniveau houdt betrouwbare cijfers bij over het aantal vorderingen tot uithuiszetting, het aantal veroordelingen tot uithuiszetting en het aantal effectief uitgevoerde uithuiszettingen. Op basis van de OCMW-barometer 2017 kan aangenomen worden dat in 2017 in Vlaanderen naar schatting 11.557 huishoudens bedreigd werden met uithuiszetting. Het gaat dan om huurders waarvan de verhuurder naar de vrederechter stapt om het huurcontract te laten ontbinden, vaak omdat de huur niet betaald wordt.<sup>2</sup> Een verdere opsplitsing van dit aantal (bv. naar provincie of gemeente, naar de centrumsteden, ...) is niet publiek beschikbaar. Exacte cijfers over het aantal veroordelingen tot uithuiszetting en het aantal effectief uitgevoerde uithuiszettingen ontbreken helemaal. Volgens een schatting leidt zo'n 30% tot een effectieve uithuiszetting en de helft daarvan (goed voor meer dan 2.000) tot een opname in de thuislozenzorg.<sup>3</sup>

Via een aanpassing van de werking van het FBUH, met een sterkere focus op preventie<sup>4</sup>, het installeren van een meldpunt zodat men vroegtijdig op de hoogte geraakt van dreigende uithuiszettingen<sup>5</sup> en een betere begeleiding van met uithuiszetting bedreigde huurders, wil de Vlaamse overheid het aantal uithuiszettingen verminderen.

---

<sup>1</sup> Cf. § 2.4 van Omzendbrief WVG 2018/01 betreffende lokaal sociaal beleid van 26 oktober 2018. Tevens zal een afsprakenkader worden opgemaakt m.b.t. de afstemming tussen het FBUH (via de OCMW's) en de preventieve woonbegeleiding door de CAW's.

<sup>2</sup> <http://www.vvsg.be/nieuws/Paginas/Ruim30huishoudensperdagmetuithuiszettingbedreigd.aspx>

<sup>3</sup> <https://www.kennispleinkalender.be/trefdagthuisloosheid1062018/nl/home>

<sup>4</sup> Meer inzetten op preventie van uithuiszetting bij private huurders én beter samenwerken tussen OCMW en CAW om huidig aanbod efficiënter in te zetten vormen twee aanbevelingen uit Lescauwaet, D., (2015), *Synthese en strategische analyse nulmeting dak- en thuisloosheid*, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.

<sup>5</sup> Lescauwaet, D., (2010), *Thuisloosheid kan beëindigd worden. Een overzicht van Europese strategieën bij het bestrijden en voorkomen van thuisloosheid*, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.

### **1.3. Samenvatting van de inhoud van de nieuwe regelgeving**

#### **Aanmelding van huurachterstal bij het OCMW**

Het FBUH verleent een financiële tussenkomst aan het OCMW dat instaat voor (de coördinatie van) de begeleiding van private huurders met huurachterstal.

Verschillende partijen kunnen een situatie van huurachterstal melden aan het OCMW:

- de huurder of zijn lasthebber;
- de verhuurder of een door hem aangestelde tussenpersoon (bv. vastgoedmakelaar of rentmeester);
- sociale diensten of organisaties werkend met kwetsbare doelgroepen (bv. Centra Algemeen Welzijnswerk, diensten maatschappelijk werk, ziekenfondsen, lokale adviescommissie, buurtwerkingen, verenigingen waar armen het woord nemen, huurdersbonden, ...).

Daarnaast kan het OCMW ook op eigen initiatief een dossier opstarten.

Als andere partijen dan de huurder zelf aan het OCMW melden dat de huurder betalingsachterstand heeft, contacteert het OCMW de huurder om na te gaan of deze al dan niet ondersteuning door het OCMW wenst. Op basis van de organieke OCMW-wetgeving vereist een tussenkomst van het OCMW immers steeds een steunaanvraag van de hulpbehoevende zelf of van zijn gevolmachtigde. De huurder kan niet verplicht worden om een steunaanvraag in te dienen. Indien de huurder geen steunaanvraag formuleert, kan het OCMW niet tussenkomen en zal er evenmin een tussenkomst zijn door het FBUH.

#### **Beoordeling van de steunaanvraag**

Indien de huurder een steunaanvraag heeft gedaan, is het OCMW gehouden om een sociaal onderzoek te voeren naar de behoefte van de betrokkene. Het komt het OCMW toe om de behoefte van de betrokkene vast te stellen. Dit gebeurt door middel van een sociaal onderzoek, waarbij er een diagnose wordt gemaakt van het bestaan en de omvang van de behoefte aan dienstverlening (artikel 60, §1 organieke OCMW-wet). Indien blijkt dat de huurder niet behoeftig is, heeft hij geen recht op maatschappelijke dienstverlening en kan het OCMW dan ook niet tussenkomen.

Indien behoefte wordt vastgesteld en het OCMW oordeelt dat een tussenkomst van het FBUH nuttig is<sup>6</sup>, zal het FBUH een tegemoetkoming aan het OCMW verlenen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- op het moment van de aanvraag van een tegemoetkoming bij het FBUH, heeft de huurder een huurachterstal van ten minste 2 maanden en ten hoogste 6 maanden huur<sup>7</sup>. De huurachterstal moet tevens zijn ontstaan na de datum van inwerkingtreding van dit besluit (cf. overgangsmaatregel). Huurachterstal wordt gedefinieerd als de combinatie van achterstal bij het betalen van de maandelijkse huurprijs en achterstal bij de betaling van de kosten en de lasten. Dus ook wanneer de huurder één maand huurgeld achterstaat en de eindafrekening van het vorige jaar nog niet betaald heeft, waarbij die eindafrekening hoger of gelijk is dan één maand huur, komt het dossier in aanmerking;
- huurder, verhuurder en OCMW ondertekenen een driepartijenovereenkomst waarin de afspraken inzake de aanzuivering van de huurschuld, de begeleiding van de huurder door

<sup>6</sup> Het OCMW beslist dus hoe het best wordt omgegaan met de steunaanvraag van de huurder. Daarbij kan het OCMW een beroep doen op het stelsel dat in dit BVR wordt uitgewerkt, maar deze beslissing behoort tot de autonomie van het OCMW en wordt dus niet verplicht opgelegd aan het OCMW.

<sup>7</sup> Dit impliceert dat de (ver)huurder al vroeger (bv. bij 1 maand huurachterstal) naar het OCMW kan stappen. Indien het sociaal onderzoek dan 30 dagen duurt, kan nadien bij een huurachterstal van 2 maanden een aanvraag bij het FBUH worden ingediend. Dit maakt preventieve begeleiding in een vroege fase mogelijk en vermijdt dat het probleem al onoverkomelijk is wanneer het OCMW wordt betrokken.

het OCMW en de sancties bij niet-naleving van de afspraken worden vastgelegd (cf. *infra*).

De instemming van de verhuurder is noodzakelijk. Hij zal in de driepartijenovereenkomst immers het engagement opnemen om geen vordering tot uithuiszetting in te dienen bij de vrederechter zolang de overeenkomst wordt gerespecteerd.

### **Driepartijenovereenkomst**

Als bijlage bij dit besluit wordt een model van driepartijenovereenkomst tussen huurder, verhuurder en OCMW gevoegd. Het OCMW moet hier verplicht gebruik van maken om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming vanuit het FBUH.

De uitgangspunten van deze overeenkomst zijn:

- het OCMW zuivert 50% van de huurachterstal (met een maximum van 1.250 EUR) aan via een rechtstreekse betaling aan de verhuurder. Het OCMW beslist op basis van het sociaal onderzoek of deze steun al dan niet terugvorderbaar wordt gesteld en neemt deze beslissing op in de driepartijenovereenkomst. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde dat terugvordering van steun door het OCMW niet als voorwaarde voor het toekennen van die steun mag worden gesteld, maar enkel als modaliteit. De effectieve beslissing tot terugvordering zal dan door het OCMW in een latere beslissing moeten worden genomen;
- voor het saldo van de huurachterstal stelt het OCMW in samenspraak met de huurder en verhuurder een voor de huurder en verhuurder realistisch afbetalingsplan op;
- de huurder aanvaardt begeleiding door het OCMW en respecteert het afbetalingsplan voor het saldo, te betalen aan de verhuurder;
- de verhuurder engageert zich ertoe geen juridische stappen te zetten zolang het afbetalingsplan correct wordt nageleefd en er geen nieuwe huurschulden ontstaan. Indien het afbetalingsplan niet wordt nageleefd of er nieuwe huurschulden ontstaan, meldt de verhuurder dit aan het OCMW en geeft hij het OCMW vanaf het tijdstip van de melding minstens 2 weken tijd om de huurder te contacteren en een gepaste oplossing te zoeken alvorens juridische stappen te zetten. Dit verhindert niet dat de verhuurder een vordering tot uithuiszetting inleidt bij de vrederechter die gebaseerd is op andere gronden dan de betalingsachterstal die het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst (bv. het veroorzaken van burenhinder/overlast, het niet bewonen van de huurwoning als een goed huisvader, verzaken aan zijn herstellingsplicht of vernielingen aanbrengen aan de huurwoning, ...).

### **Tegemoetkoming van het Fonds**

Het FBUH verleent het OCMW een tegemoetkoming om een deel van de huurachterstal onmiddellijk aan te zuiveren ten aanzien van de verhuurder. Het FBUH betaalt tevens een beperkte vergoeding voor de werking van het OCMW en een vergoeding aan het OCMW wanneer een uithuiszetting werd vermeden.

Concreet verleent het FBUH het OCMW 3 types van tegemoetkomingen:

- bij aanvang van de begeleiding: een forfaitair bedrag van 200 euro, als een gedeeltelijke compensatie voor de personeels- en werkingskost van het OCMW in het kader van de werking van het FBUH;
- bij aanvang van de begeleiding: een bedrag ten belope van 25% van de huurachterstal, met een maximum van 625 euro. Dit bedrag is bestemd om een deel van de huurachterstal na ondertekening van de overeenkomst te betalen aan de verhuurder. Dit bedrag wordt slechts toegekend indien het OCMW met eigen middelen eenzelfde bedrag betaalt aan de verhuurder (cf. principe gedeelde financiële verantwoordelijkheid FBUH/OCMW). Op die manier ontvangt de verhuurder na ondertekening van de overeenkomst onmiddellijk 50% van de achterstallige huur (met een maximum van 1.250 euro);

- bij beëindiging van de begeleiding: een bedrag ten belope van 35% van de huurachterstal, met een maximum van 875 euro. Dit bedrag wordt toegekend wanneer het OCMW verklaart dat de huurder 12 maanden na de ondertekening van de driepartijenovereenkomst in een stabiele woonsituatie verkeert (cf. verder voor een omschrijving van dit begrip).

Deze middelen worden toegekend binnen de beschikbare begrotingskredieten. Indien deze ontoereikend zouden blijken, en geen budgetwijziging wordt doorgevoerd, zullen de OCMW's hier tijdig van op de hoogte worden gebracht. Dit om te vermijden dat zij financiële engagements zouden aangaan (cf. driepartijenovereenkomst), die niet vergoed kunnen worden door het FBUH. Dit vergt een regelmatige monitoring van de uitgaven van het FBUH.

Alle bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

De aanvraag tot een tegemoetkoming vanuit het FBUH wordt door het OCMW ingediend met een daarvoor bestemd formulier en bevat de identiteit van de huurder en de verhuurder, de huurprijs, het bedrag van de huurachterstal, een kopie van de driepartijenovereenkomst en de contactgegevens van het OCMW. De tegemoetkoming wordt uiterlijk 1 maand na ontvangst van de aanvraag door het FBUH aan het OCMW betaald.

### **Stabilisatie van de woonsituatie**

De voornaamste doelstelling van het FBUH is de preventie van uithuiszettingen. Het OCMW ontvangt daarom een tegemoetkoming van het FBUH wanneer er dankzij zijn tussenkomst een 'stabilisatie van de woonsituatie' is.

In het ontwerpbesluit wordt onder 'stabilisatie van de woonsituatie' verstaan dat het OCMW op basis van de hem beschikbare informatie verklaart dat de huurder het afbetalingsplan uit de driepartijenovereenkomst heeft uitgevoerd (al dan niet met vertraging) en hij op dat ogenblik geen nieuwe huurachterstal heeft opgelopen. Daarbij geldt een minimumtermijn van 12 maanden [dus ook wanneer het afbetalingsplan slechts 6 maanden zou lopen, wordt gekeken of de huurder na 12 maanden geen nieuwe huurachterstal heeft opgelopen – indien het afbetalingsplan langer dan 12 maanden liep (bv. 18 maanden), wordt op het ogenblik van de laatste afbetaling door de huurder aan de verhuurder gekeken of er geen nieuwe huurachterstal is ontstaan]. De huurder zit dan door de begeleiding van het OCMW in een gunstige situatie, nl. hij heeft geen achterstand meer. Het OCMW krijgt dan een vergoeding voor de succesvolle opvolging van de huurder die leidde tot het wegwerken van zijn betalingsachterstand. Als de overeenkomst binnen de 12 maanden werd uitgevoerd, informeert het OCMW bij de verhuurder of er geen nieuwe huurachterstal is ontstaan. Zo is er zekerheid dat de huurder na 12 maanden effectief geen huurachterstal heeft.

Indien de huurder in de loop van het afbetalingsplan is verhuisd, wordt onder 'stabilisatie van de woonsituatie' verstaan dat de huurder het afbetalingsplan uit de driepartijenovereenkomst heeft uitgevoerd (al dan niet met vertraging) en hij op het ogenblik van de verhuis geen nieuwe huurachterstal had opgelopen. Er wordt bij verhuis niet aan de nieuwe verhuurder gevraagd of de betaling van de huur door de huurder correct verloopt. Het lijkt niet aangewezen dat de verhuurder door het OCMW wordt aangesproken over de vroegere betalingsmoeilijkheden van zijn huurder.

De melding van de stabilisatie van de woonsituatie en daarbij horende aanvraag voor de tegemoetkoming vanuit het FBUH wordt door het OCMW ingediend met een daarvoor bestemd formulier en bevat het dossiernummer, de identiteit van de huurder, een beknopt overzicht van de geboden begeleiding, de afbetalingen door de huurder aan het OCMW, de huidige of laatst gekende woonsituatie van de huurder en de contactgegevens van het OCMW.

## Monitoring en evaluatie

De werking van het nieuwe FBUH wordt 1 jaar na de inwerkingtreding geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. Dit vergt een goede monitoring van het bereik, de resultaten en de uitgaven van het FBUH.

### **1.4. Artikelsgewijze bespreking**

#### Artikel 1

Dit artikel bevat definities van een aantal begrippen die in het besluit worden gebruikt. Volgende definities vragen bijkomende toelichting:

- huurder: als huurder wordt beschouwd de persoon die als huurder wordt vermeld in een woninghuurovereenkomst, vermeld in titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet, die niet onder de toepassing valt van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Daardoor wordt het toepassingsgebied van de regeling beperkt tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen. De Vlaamse overheid moet immers niet tussenkomen bij bv. uitzettingen uit garageboxen of tweede verblijven. Het toepassingsgebied van titel 2 van het Vlaams Woninghuurwet heeft betrekking op elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd (cf. artikel 5 van het Vlaams Woninghuurdecreet). Ook worden sociale huurovereenkomsten uitgesloten. Sociale verhuurders dienen te voorzien in voldoende begeleiding voor de huurders met betalingsmoeilijkheden (cf. Basisbegeleidingstaken). In de definitie is eveneens voorzien dat de huurder kan optreden via een lasthebber;
- huurachterstal: als huurachterstal wordt beschouwd de som van de vervallen huurgelden, het forfaitaire bepaalde bedrag inzake kosten en lasten, de provisie inzake kosten en lasten en het saldo na de afrekening inzake kosten en lasten. Het gaat dus niet alleen over huurachterstal in de strikte zin van het woord (vervallen huurgelden), maar ook over achterstand in betalingen die de huurder schuldig is aan de verhuurder op het vlak van de kosten en de lasten. Forfaitaire kosten en lasten en provisie voor kosten en lasten kunnen uiteraard niet samen voorkomen, maar zo zijn beide opties gevat in de definitie;
- verhuurder: de verhuurder wordt gedefinieerd naar het spiegelbeeld van de definitie van huurder. Ook hier wordt uitdrukkelijk voorzien dat de verhuurder kan optreden via een lasthebber (bv. vastgoedmakelaar of rentmeester).

#### Artikel 2

Dit artikel bepaalt dat de bedragen in dit besluit jaarlijks geïndexeerd worden en bepaalt daarvoor de te gebruiken formule.

#### Artikel 3

Dit artikel bevat het principe dat het FBUH een financiële tussenkomst aan het OCMW verleent wanneer aan de voorwaarden in dit besluit is voldaan.

#### Artikel 4

Dit artikel bevat twee belangrijke principes:

- in de eerste plaats wordt bepaald dat verschillende partijen bij het OCMW een melding kunnen doen van betalingsachterstand van een huurder. Er wordt een ruime kring vermeld om via zo veel mogelijk verschillende kanalen situaties van huurachterstal bij het OCMW ter kennis te brengen, zodat het OCMW in een zo vroeg mogelijk stadium in actie kan komen;
- daarnaast wordt bepaald dat het OCMW pas kan optreden na een verzoek van de huurder. Wanneer de melding van betalingsachterstand gebeurt door een andere partij dan de huurder zelf, wordt deze melding meegedeeld aan de huurder, die dan – indien hij dat wenst – een steunaanvraag kan doen. Het is immers de huurder die de begunstigde van de OCMW-steun is en de huurder kan niet verplicht worden om een steunaanvraag in

te dienen. Indien de huurder geen steunaanvraag formuleert, kan het OCMW niet tussenkomen en zal er evenmin een tussenkomst zijn door het FBUH.

#### Artikel 5

Na ontvangst van de steunaanvraag van de huurder (cf. [artikel 4](#)), moet het OCMW op basis van de generieke OCMW-wetgeving nagaan of de huurder in aanmerking komt voor OCMW-dienstverlening. Daarvoor voert het OCMW een sociaal onderzoek uit, zoals vermeld in artikel 60, §1 van de wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Het is op basis van de resultaten van dat sociaal onderzoek dat het OCMW zal beslissen of de huurder in aanmerking komt voor OCMW-dienstverlening.

Specifiek voor de regeling die dit besluit uitwerkt, is dat het OCMW tijdens het sociaal onderzoek bijkomend zal nagaan of via begeleiding van de huurder zijn huurachterstal kan afbetaald worden en een uithuiszetting kan vermeden worden. Het OCMW beslist autonoom of het op basis van het sociaal onderzoek oordeelt dat dit het geval is. Het FBUH komt niet tussen in deze beoordeling.

Het FBUH zal enkel een financiële tussenkomst verlenen als het OCMW begeleiding biedt aan de huurder, die specifiek is gericht op het voorkomen van de uithuiszetting. Voor de uitvoering van de 'gewone' wettelijke taken van het OCMW hoeft de Vlaamse overheid immers niet tussen te komen.

Als het OCMW beslist om de huurder deze specifieke begeleiding te verlenen bij het afbetalen van zijn huurachterstal, deelt het zijn beslissing mee aan het FBUH via een modelformulier. Deze mededeling opent een dossier bij het FBUH, dat zal nagaan of aan de voorwaarden van dit besluit is voldaan (cf. [artikel 6](#)) en desgevallend de financiële ondersteuning aan het OCMW zal uitbetalen (cf. [artikel 8](#)). Het blijft dus een autonome keuze van het OCMW om al dan niet de specifieke begeleiding te voorzien en een beroep te doen op de financiële middelen van het FBUH.

#### Artikel 6

De voorwaarden voor financiële ondersteuning door het OCMW zijn:

- de huurder heeft een huurachterstal van minstens 2 en hoogstens 6 maanden huur<sup>8</sup>;
- de huurder, de verhuurder en het OCMW ondertekenen de overeenkomst waarin de afbetaling van de huurachterstal en de begeleiding door het OCMW wordt geregeld. Ook neemt de verhuurder het engagement op om tijdens de correcte afbetaling door de huurder geen procedure voor de vrederechter in te leiden.

Indien het OCMW een dossier indient bij het FBUH waarbij aan deze voorwaarden is voldaan, verleent het FBUH een financiële tussenkomst. Er is geen appreciatiemarge voor het FBUH. Het OCMW is dus zeker van de financiële tussenkomst op het moment dat het een dossier opstart dat aan de gestelde voorwaarden voldoet.

Het OCMW kan het dossier pas overmaken nadat de huurder en de verhuurder de driepartijenovereenkomst hebben ondertekend. In de driepartijenovereenkomst gaan de huurder en verhuurder immers akkoord dat hun gegevens worden overgemaakt aan het FBUH. Op die manier voldoet de werking zoals voorgesteld in dit ontwerpbesluit aan de verplichtingen van 'Verordening nr. 2016/679 (Algemene Verordening Gegevensbescherming)'.

De driepartijenovereenkomst wordt opgesteld op basis van het model dat als bijlage bij dit ontwerpbesluit is gevoegd.

---

<sup>8</sup> Bijkomend wordt als overgangsmaatregel bepaald dat de huurachterstal moet zijn ontstaan na de datum van inwerkingtreding van dit besluit (cf. *infra*). Daarmee wordt vermeden dat bestaande dossiers met huurachterstal, waarbij mogelijks al een zekere opvolging loopt, ineens onder dit nieuwe regime worden gebracht.

### Artikel 7

Het OCMW streeft met de begeleiding van de huurder naar het afbetalen van de huurachterstal en het realiseren van een stabiele woonsituatie voor de huurder. Een stabiele woonsituatie kan gerealiseerd worden in dezelfde huurwoning of in een andere woning. Dit artikel bepaalt wanneer er sprake is van een stabiele woonsituatie, hetgeen van belang is voor de tussenkomst van het FBUH voor het geval een uithuiszetting is vermeden (cf. [artikel 8, eerste lid](#)).

### Artikel 8

Dit artikel regelt welke financiële tussenkomst het FBUH verstrekt aan het OCMW. Die tussenkomst bestaat uit 3 componenten:

- bij de start van de begeleiding door het OCMW een vast bedrag van 200 euro;
- bij de start van de begeleiding door het OCMW een bedrag ten belope van een vierde van de huurachterstal, met een maximum van 625 euro;
- bij de beëindiging van de begeleiding door het OCMW een bedrag ten belope van 35% van de huurachterstal, met een maximum van 875 euro.

Voor de toelichting hierbij kan worden verwezen naar de algemene bespreking.

### Artikel 9

In dit artikel wordt de terugvordering van door het FBUH onterecht uitbetaalde bedragen geregeld.

### Artikel 10

Dit artikel bevat de nodige bepalingen over de gegevensuitwisseling tussen OCMW en FBUH. Het FBUH krijgt van het OCMW de nodige documenten en informatie om de tegemoetkoming aan het OCMW te kunnen uitbetalen: het gaat over de noodzakelijke informatie om te kunnen nagaan of aan de voorwaarden voor de toekenning van de tegemoetkoming is voldaan. Andere informatie over de begeleiding van de huurder door het OCMW zal niet worden overgemaakt aan het FBUH, waardoor de gegevensuitwisseling beperkt wordt tot hetgeen noodzakelijk is. Het FBUH is voor de ontvangen documenten en gegevens de verwerkingsverantwoordelijke. De bewaartermijn van de ontvangen documenten en gegevens bedraagt twee jaar na de betaling van de laatste tussenkomst. Overeenkomstig de 'Algemene Verordening Gegevensbescherming' zal het FBUH een functionaris voor gegevensbescherming aanstellen.

### Artikel 11

Dit artikel bevat een overgangsmaatregel. Dossiers met oude huurachterstal komen enkel in aanmerking voor het nieuwe regime, uitgewerkt door dit besluit, wanneer er ook huurachterstal is ontstaan na de inwerkingtreding van de nieuwe regeling. Die nieuwe huurachterstal moet, net zoals voor nieuwe dossiers, minstens twee maanden bedragen. Onder huurachterstal die is ontstaan na de inwerkingtreding van het nieuwe regime wordt verstaan alle vervallen huurgelden, alle vervallen forfaitair bepaalde kosten en lasten, elke vervallen provisie inzake kosten en lasten en elk vervallen saldo na de afrekening inzake kosten en lasten, dat betrekking heeft op een periode na de inwerkingtreding van dit Besluit van de Vlaamse Regering (BVR). Bijgevolg komt huurachterstal van vóór en huurachterstal van na de inwerkingtreding van dit besluit enkel in aanmerking wanneer er minstens twee maanden huurachterstal van na de inwerkingtreding van dit besluit is én het totaal bedrag aan huurachterstal minder dan zes maanden huurprijs bedraagt (cf. voor deze tweede voorwaarde [artikel 6, eerste lid, 1<sup>o</sup>](#) dat onverkort van toepassing blijft).

### Artikel 12 & 13

Deze artikelen regelen de afwikkeling van de oude regeling van het FBUH.

Het BVR van 4 oktober 2013 wordt opgeheven (artikel 12).

De nieuwe regeling van het FBUH is gunstiger voor verhuurders die instemmen met de driepartijenovereenkomst: er kan sneller worden tussengekomen (ook vooraleer een vordering voor de vrederechter wordt ingesteld), het OCMW begeleidt de huurder bij de verdere afbetaling van de huurachterstal en de aan de verhuurder uitbetaalde bedragen zijn hoger. Bovendien moet voortaan



geen aansluitingsvergoeding meer betaald worden. Het zou daarom onrechtvaardig zijn dat verhuurders die nooit een aansluitingsvergoeding hebben betaald plots van gunstigere voorwaarden kunnen genieten. Door de terugbetaling van de aansluitingsvergoeding worden alle verhuurders op gelijke voet behandeld. Doordat de nieuwe regeling gunstiger is voor de verhuurders die instemmen met de driepartijenovereenkomst wordt evenmin afbreuk gedaan aan hun vertrouwen (artikel 13, §1).

Voor verhuurders die waren aangesloten bij het FBUH voor de inwerkingtreding van de nieuwe regeling én die het FBUH voor de inwerkingtreding van de nieuwe regeling al op de hoogte hadden gebracht dat zij bij de vrederechter een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens huurachterstal en tot uithuiszetting hadden ingesteld, blijven de bepalingen van het oude BVR van toepassing (artikel 13, §2).

#### Artikel 14 & 15

Deze artikelen behoeven geen toelichting.

## **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

De maximale tegemoetkoming per dossier vanuit het FBUH bedraagt 1.700 euro, nl.:

- 200 euro forfaitaire bijdrage in werkingskost OCMW in het kader van het FBUH;
- max. 625 euro bij ondertekening van de overeenkomst (25% huurachterstal);
- max. 875 euro bij stabilisatie van de woonsituatie (35% huurachterstal).

In het maximalistische scenario waarbij jaarlijks 12.000 dossiers worden aangemeld (= jaarlijks aantal vorderingen tot uithuiszetting), bedraagt de hypothetische kostprijs  $12.000 \times 1.700$  euro = 20,4 miljoen euro.

Het is echter onwaarschijnlijk dat dit maximalistische scenario zich zal voordoen o.m.v.:

Tegemoetkoming per dossier:

- *dossiers met stabilisatie woonsituatie*: op basis van een gemiddelde huurprijs van 600 euro<sup>9</sup> en een geraamde huurachterstal van 2 à 3 maanden bij aanmelding bij het FBUH (cf. principe vroege preventie) zal de huurachterstal per dossier gemiddeld wellicht 1.200 à 1.800 euro bedragen. De geraamde vergoeding per dossier bedraagt dan respectievelijk 920 à 1.280 euro (25% + 35% huurachterstal + 200 euro forfait);
- *dossiers zonder stabilisatie woonsituatie*: volgens dezelfde logica en tussenkomst FBUH van 25% huurachterstal en 200 euro forfait bedraagt de gemiddelde vergoeding 500 à 650 euro per dossier;
- *aandeel dossiers met stabilisatie woonsituatie*: in de hypothese dat 60% van de begeleidingen tot een stabilisatie van de woonsituatie leidt, bedraagt de gemiddelde kost 752 à 1.028 euro per dossier<sup>10</sup>.

Aantal dossiers:

- het is onmogelijk om vooraf in te schatten hoeveel dossiers van huurachterstal zullen worden aangemeld, en in hoeveel van deze gevallen het OCMW op basis van een sociaal onderzoek zal beslissen om de hulp van het FBUH in te roepen. We gaan er van uit dat de OCMW's niet lichtzinnig over dergelijke steunaanvragen zullen oordelen. Dit zowel vanuit hun professionaliteit als vanuit het feit dat zij ook een deel van de financiële

---

<sup>9</sup> [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Onderzoek\\_Ad-hoc-opdrachten/Ad\\_hoc\\_12\\_De\\_huurschatter\\_samenvatting\\_eind.pdf](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_12_De_huurschatter_samenvatting_eind.pdf)

<sup>10</sup>  $(6 \times 920 + 4 \times 500)/10 = 752$  euro; analoge berekening voor andere bedragen.

verantwoordelijkheid dragen wanneer een begeleiding niet tot een stabilisatie van de woonsituatie leidt;

- in de hypothese dat 30% à 50% van de vorderingen tot uithuiszetting voortaan via een tussenkomst van het FBUH zal verlopen, betekent dit op jaarbasis 3.600 à 6.000 dossiers.

De combinatie van het voorgaande (raming gemiddelde tegemoetkoming per dossier en raming aantal dossiers) leidt tot **2,71 à 6,17 miljoen euro<sup>11</sup> geraamde uitgaven door het FBUH op jaarbasis.**

De **ICT-kosten** voor de ontwikkeling van de toepassing voor de dossierbehandeling wordt geraamd op 500 Keuro en 85 Keuro recurrente onderhoudskost.

De kostprijs voor de **terugbetaling van de aansluitingskosten** wordt geraamd op 84 Keuro.

Het DAB FBUH beschikt momenteel over een opgebouwd saldo van 7,214 mio euro<sup>12</sup>. Deze middelen zijn in hoofdzaak afkomstig van de initiële dotatie in 2012 (2,5 mio euro) en daaropvolgende dotaties van 1,5 miljoen euro in 2013, 2014 en 2015 (in de daaropvolgende jaren werd geen bijkomende dotatie meer toegekend omwille van het beperkte bereik van het FBUH).

De werking van het nieuwe FBUH wordt 1 jaar na de inwerkingtreding geëvalueerd en indien nodig bijgestuurd. Dit vergt een goede monitoring van het bereik, de resultaten en de uitgaven van het FBUH.

Tot slot, bij een succesvolle werking van het FBUH kunnen kosten in de thuislozenzorg worden vermeden. Uit onderzoek van het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk blijkt dat de kostprijs van crisisopvang in 2014 2.091 euro per cliënt per traject bedroeg. Bij integrale residentiële begeleiding van thuislozen bedroeg de kostprijs 3.604 euro per cliënt per traject.<sup>13</sup> Bij een succesvolle begeleiding en preventie van uithuiszetting kunnen deze kosten worden vermeden. Dit aspect dient mee in rekening te worden gebracht bij de evaluatie en financiering van het FBUH.

Het advies van de Inspectie van Financiën (hierna: IF) werd verleend op 27 november 2018. IF stelt vast dat in vergelijking met de huidige onwerkzame regeling, voorliggend systeem zonder meer een doeltreffender instrument is om uithuiszettingen tegen te gaan en de inkomenszekerheid van verhuurders te verhogen. IF stelde evenwel dat een aantal problemen voorafgaand een oplossing moeten krijgen vooraleer het dossier definitief kan worden beoordeeld. Inzake de budgettaire impact werd een ongunstig advies gegeven omdat geen compensatie werd aangeboden voor de ESR-meerkost.

IF kaart in haar advies het volgende aan:

- a) **Armoedetoets:** op 7 december jl. werd een Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen georganiseerd. Een samenvatting van dit overleg werd geïntegreerd in de reguleringssimpactanalyse (RIA).
- b) **Verzekering Gewaarborgd Huren:** recent startte het Steunpunt Wonen een ad hoc onderzoek naar de mogelijkheid tot invoering van een 'Verzekering Gewaarborgd Huren'. Dit onderzoek wordt in het voorjaar 2019 afgerond. Dergelijke verzekering is mogelijks complementair aan het FBUH, maar valt hier niet mee samen. Een Verzekering Gewaarborgd Huren heeft immers een andere finaliteit, nl. huurders beschermen tegen

<sup>11</sup> Resp. 3.600 x 752 euro en 6.000 x 1.028 euro.

<sup>12</sup> 7,374 mio EUR, waarvan 160.000 EUR vastleggingen. cf. 'Tekst aangenomen door de plenaire vergadering van het ontwerp van decreet houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2018': <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1354543>.

<sup>13</sup> Demaerschalk, E. & Lescauwaet, D., (2014), *De kost van trajecten in de thuislozenzorg*, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.

onverwachts inkomensverlies (ziekte, werkloosheid, ...). Mogelijk bevindt een deel van de potentiële doelgroep van het FBUH zich reeds in een precaire situatie (bv. werkloos of arbeidsongeschikt, leefloon, ...). Voor hen biedt een verzekering tegen inkomensverlies geen oplossing.

- c) Overgangsmaatregel aangesloten huurders: in de huidige regeling kunnen aangesloten verhuurders in theorie 3 maanden huur (met een maximum van 2.700 euro) ontvangen van het FBUH. De toekenning hiervan is aan verschillende voorwaarden onderhevig, in de praktijk blijkt dat bijna de helft (43%) van de aanvragen tot tegemoetkoming wordt geweigerd. Bovendien geldt de aansluiting bij het FBUH voor de duur van het aangemelde huurcontract (mogelijk onbepaalde duur). Hierdoor is het vastleggen van een einddatum voor een overgangsregeling onder het huidige regime niet mogelijk. Vandaar het voorstel tot terugbetaling van de aangesloten verhuurders, als meest werkbaar en billijke overgangsmaatregel.
- d) Verrekening van de aan het OCMW terugbetaalde bedragen: het derde lid van artikel 8 werd geschrapt. De opname hiervan in het ontwerpbesluit is een materiële fout: in een eerdere werkversie was dergelijke terugvordering (in combinatie met een hogere 'success-fee' van 50%) voorzien, doch bij nader inzien bleek dat dit naar praktische uitvoerbaarheid en administratieve lasten een bijzonder complexe regeling was (bv. wanneer de afbetalingstermijn aan het OCMW langer is dan de periode waarin de 'stabilisatie van de woonsituatie' dient te worden aangetoond). Daarom werd deze piste verlaten. Door de schrapping van het derde lid van artikel 8 vervalt ook de opmerking van IF over de 'pari passu' regeling.
- e) 'Success-fee' aan het OCMW: deze werkwijze heeft als uitdrukkelijk doel een resultaatgerichte vergoeding toe te kennen aan het OCMW wanneer een uithuiszetting wordt vermeden. Naar aanleiding van het IF-advies wordt de success-fee verlaagd van 40% tot 35% (aanpassing artikel 8, 3°). De budgettaire raming werd hieraan aangepast. Wat betreft de opmerkingen over een mogelijks oneigenlijke inzet van de 'succes-fee' en de mogelijks negatieve invloed op andere vormen van begeleiding, gaat het ontwerpbesluit uit van de integriteit en de professionaliteit van de OCMW's.

Budgettaire impact: de budgettaire impact werd aangepast n.a.v. de verlaging van de success-fee (cf. repliek e). De terugbetaling van de aansluitingsvergoedingen werd toegevoegd. Binnen de begroting Wonen blijft na de begrotingsopmaak 2019 nog een gedeelte van de provisie voor nieuw beleid (QF0-1QDC2TC-PR) beschikbaar, waarmee de budgettaire impact van het ontwerpbesluit kan opgevangen worden.

Voorliggend ontwerpbesluit heeft een weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. Het begrotingsakkoord werd aangevraagd op 5 december 2018.

### **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Het zwaartepunt van de uitvoering van deze maatregel ligt bij de OCMW's. Via het nieuwe FBUH beschikken zij over een bijkomend instrument om hun wettelijke opdracht te vervullen (i.c. steunaanvragers de meest passende vorm van maatschappelijke dienstverlening aanbieden, met name wat betreft de preventie van uithuiszettingen). De OCMW's beslissen zelf of ze het dossier al dan niet via het FBUH behandelen. Er wordt dus geen afbreuk gedaan aan de lokale autonomie.

De uitgaven van het FBUH zijn integraal bestemd voor de OCMW's. Dit bedrag wordt geraamd op 2,71 à 6,17 miljoen euro op jaarbasis (cf. '2. Weerslag van het voorstel op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap').

De kostprijs van de voorwaarde tot co-financiering van de aanzuivering van de huurachterstal door het OCMW (25%) hangt af van de mate waarin deze steun terugvorderbaar wordt gesteld en effectief wordt teruggevorderd door de OCMW's. Deze kostprijs wordt geraamd op 1,08 miljoen euro.<sup>14</sup> Dit bedrag ligt lager dan de te verwachten inkomsten (cf. *supra*).

#### **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het vlak van het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

#### **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

1° Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/537 van 29 november 2018.

2° Naar aanleiding van de uitwerking van dit ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd een RIA opgesteld met nr. 2018/537. De RIA wordt als bijlage toegevoegd; deze bevat onderstaande opties:

- nuloptie: voortzetting van een bestaande toestand;
- optie 2: het FBUH vergoedt het OCMW voor een gedeeltelijke betaling van de huurachterstal aan de verhuurder en voor een vermeden uithuiszetting (gekozen optie);
- optie 3: het FBUH vergoedt het OCMW voor een vermeden uithuiszetting.

De RIA verduidelijkt waarom voor optie 2 wordt geopteerd.

---

<sup>14</sup> 0 euro indien alle steun wordt teruggevorderd. 2,7 miljoen indien geen steun wordt teruggevorderd in 6.000 dossiers met huurachterstal van 1.800 euro (6.000 x 1.800 x 25%). In de hypothese dat ca. 60% effectief wordt teruggevorderd, bedraagt geraamde kost voor OCMW's 2,7 miljoen euro x 40% = 1,08 miljoen euro.

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en de bijlage;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;
  - 2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
  - 2.2. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Gegevensbeschermingsautoriteit met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 60 dagen;
  - 2.3. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
  - 2.4. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering met bijlage;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 27 november 2018;
- het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, van xxx;
- de RIA.