

# Reguleringsimpactanalyse voor het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

## 1 Gegevens van het advies

### 1.1 Gegevens van de regelgeving

nummer taal- en wetgevingstechnisch advies	2018/537
bevoegde minister(s) van de regelgeving	Liesbeth Homans
RIA	ja
JoKER	<Vul hier de gewenste informatie in>
armoedetoets	ja
link naar de regelgevingsagenda	<a href="http://ebl.vlaanderen.be/publications/documents/65620">http://ebl.vlaanderen.be/publications/documents/65620</a> Wijziging BVR Fonds ter preventie van uithuiszettingen van 4 oktober 2013 (na evaluatie) (p. 49)

### 1.2 Gegevens van de aanvrager

e-mailadres	<a href="mailto:david.vanvooren@vlaanderen.be">david.vanvooren@vlaanderen.be</a>
organisatie	Afdeling Woonbeleid
beleidsdomein	Omgeving
entiteit	Agentschap Wonen-Vlaanderen

## 2 Titel en fase



Aanvraag RIA-advies m.o.o. eerste principiële goedkeuring ontwerpbesluit door de Vlaamse Regering.

## 3 Samenvatting

Op 1 januari 2014 trad het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH), ook gekend als het Huurgarantiefonds, in werking. Het FBUH kent tot op heden weinig of geen succes.

Daarom wenst de minister bevoegd voor Wonen de werking van het FBUH te herzien, volgens de uitgangspunten vermeld in '5 Beleidsdoelstelling'. Drie opties werden hierbij onderzocht:

Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand

Rechtstreekse tussenkomst van FBUH aan aangesloten verhuurders.

Verhuurders die zich aansluiten bij het FBUH kunnen een tegemoetkoming van maximaal 2.883 euro van het FBUH krijgen als de huurder minimaal 3 maanden huurachterstal heeft en nalaat om zijn afbetalingsplan, opgelegd door een vrederechter, na te komen.

Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en)

Resultaatsverbintenis: Het FBUH vergoedt het OCMW voor een gedeeltelijke betaling van de huurachterstal aan de verhuurder (forfait 200 euro + 25% huurachterstal) en voor een vermeden uithuiszetting (35% huurachterstal)

Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

Resultaatsverbintenis: Het FBUH vergoedt het OCMW voor een vermeden uithuiszetting (forfait 200 euro + 50% huurachterstal)

Na afweging van de effecten (cf. '7 Analyse van de effecten') werd optie 2 als meest geschikte optie geselecteerd.

## 4 Probleembeschrijving

Het aantal uithuiszettingen in Vlaanderen is 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>1</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>2</sup>

Op 1 januari 2014 trad het FBUH. Verhuurders van woningen kunnen zich bij het FBUH aansluiten. Verhuurders kunnen een tegemoetkoming van het FBUH krijgen als de huurder minimaal 3 maanden huurachterstal heeft en nalaat om zijn afbetalingsplan, opgelegd door een vrederechter, na te komen. Het FBUH kan éénmalig en maximaal 3 maanden huur bijpassen, met een plafond van 2.883 euro. Doelstelling van het FBUH is uithuiszettingen te vermijden door verhuurders een huurgarantie te bieden.

Het FBUH kent tot op heden weinig of geen 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 Fonds 123 aanvragen tot tegemoetkoming ontvangen. Hiervan werden er 63 goedgekeurd en 53 aanvragen geweigerd. Voor 7 aanvragen wordt gewacht op het vonnis.

De oorzaken hiervan zijn o.a.:

- het FBUH komt pas tussen in een zeer laat stadium (na inleiding van de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en tot uithuiszetting door de verhuurder);

<sup>1</sup> <http://www.vvsg.be/nieuws/Paginas/Ruim30huishoudensperdagmetuithuiszettingbedreigd.aspx>

<sup>2</sup> <https://www.kennispleinkalender.be/trefdagthuisloosheid1062018/nl/home>



- de huurder wordt pas op de hoogte gesteld van het FBUH en de mogelijke tussenkomst nadat het vonnis werd uitgesproken en na de aanstelling van de gerechtsdeurwaarder.

Daarom wenst de minister bevoegd voor Wonen de werking van het FBUH volledig te herzien. Deze herziening is gebaseerd op een aantal uitgangspunten (cf. '5 Beleidsdoelstelling').

Het "Globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019" (VR 2016 0912 MED.0489/2) voorziet in een aanpassing van het FBUH: "*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.*"

## 5 Beleidsdoelstelling

Via een aanpassing van de werking van het FBUH, met een sterkere focus op preventie<sup>3</sup>, het installeren van een meldpunt zodat men vroegtijdig op de hoogte geraakt van dreigende uithuiszettingen<sup>4</sup> en een betere begeleiding van met uithuiszetting bedreigde huurders, wil de Vlaamse overheid het aantal uithuiszettingen verminderen.

(cf. *Monitoring Woonbeleidsplan Vlaanderen*, p. 21,

[https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/woonbeleidsplan\\_vlaanderen.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/woonbeleidsplan_vlaanderen.pdf))

Uitgangspunten 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;
- gedeelde financiële verantwoordelijkheid van het FBUH en het OCMW;
- de voorgestelde werkwijze van het FBUH dient budgettair haalbaar te zijn.

## 6 Opties

### → **Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand**

*Rechtstreekse tussenkomst van FBUH aan aangesloten verhuurders*

Verhuurders die zich aansluiten bij het FBUH kunnen een tegemoetkoming van maximaal 2.883 euro van het FBUH krijgen als de huurder minimaal 3 maanden huurachterstal heeft en nalaat om zijn afbetalingsplan, opgelegd door een vrederechter, na te komen.

Het FBUH had tot doel:

1. uithuiszettingen tegen te gaan;
2. inkomenszekerheid van verhuurders te verhogen.

Wat de eerste doelstelling betreft blijkt uit de cijfers dat het FBUH voorlopig 1 uithuiszetting heeft kunnen

<sup>3</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, Danny, (2015), *Synthese en strategische analyse nulmeting dak- en thuisloosheid*, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.

<sup>4</sup> Lescauwaet, Danny, (2010), *Thuisloosheid kan beëindigd worden. Een overzicht van Europese strategieën bij het bestrijden en voorkomen van thuisloosheid*, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.



tegangaan (al kan dit ook enkel uitstel zijn). 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 Fonds 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 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.

Zoals reeds aangegeven kent het FBUH tot op heden weinig of geen succes (cf. '4 Probleembeschrijving'). Het FBUH lijkt te falen als instrument ter preventie van de uithuiszettingen. Dit kan verschillende oorzaken hebben:

- het FBUH komt pas tussen in een zeer laat stadium. De vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en tot uithuiszetting is reeds ingeleid door de verhuurder. Het is echter een bewuste keuze geweest van de wetgever om de tegemoetkoming pas uit te betalen na een rechterlijke controle om misbruiken te vermijden;
- de huurder wordt pas op de hoogte gesteld van het FBUH en de mogelijke tussenkomst nadat het vonnis werd uitgesproken en na de aanstelling van de gerechtsdeurwaarder. Het is de gerechtsdeurwaarder die een brief stuurt naar de huurder met de melding dat het FBUH bijspringt om de achterstal te betalen. Vraag blijft in welke mate deze boodschap wordt ontvangen door de huurder.

### → Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie

*Resultaatsverbintenis: Het FBUH vergoedt het OCMW voor een gedeeltelijke betaling van de huurachterstal aan de verhuurder en voor een vermeden uithuiszetting*



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.

Het bijzonder comité voor de sociale dienst (BCSD) van het OCMW beslist na een sociaal onderzoek over de al dan niet aanzuivering van de huurschuld en de opstart van de begeleiding, op basis van volgende criteria:

- minimaal 2 en hoogstens 6 maanden huurachterstand;
- huurder, verhuurder en OCMW ondertekenen een driepartijenovereenkomst waarin de afspraken inzake de aanzuivering van de huurschuld, de begeleiding van de huurder door het OCMW en de sancties bij niet-naleving van de afspraken worden vastgelegd.

Het OCMW zuivert de helft van de huurachterstal (met een maximum van 1.250 euro) aan na ondertekening van een driepartijenovereenkomst tussen huurder, verhuurder en OCMW. 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.

Het FBUH verleent 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.

### → **Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)**

*Resultaatsverbintenis: Het FBUH vergoedt het OCMW voor een vermeden uithuiszetting*

Verschillende partijen kunnen een situatie van huurachterstal melden aan het OCMW [cf. 'optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie].

Het BCSD beslist na een sociaal onderzoek over de al dan niet aanzuivering van de huurschuld en de opstart van de begeleiding, op basis van criteria (cf. 'optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie).

Het OCMW zuivert de huurachterstallen aan door middel van een rechtstreekse betaling aan de verhuurder. Hierdoor verdwijnt de onmiddellijke aanleiding van het huurgeschil en bijhorende dreiging met uithuiszetting. Indien de vordering tot uithuiszetting reeds werd ingeleid, kan de vrederechter rekening houden met de mogelijkheid tot tussenkomst en begeleiding door het OCMW.

Het OCMW stelt een afbetalingsplan op met de huurder om dit bedrag geheel of gedeeltelijk te recupereren en start een begeleiding (zelf of i.s.m. andere welzijnsdiensten).

Het FBUH betaalt het OCMW een forfaitair bedrag van 200 EUR als een gedeeltelijke compensatie voor de personeels- en werkingskost.

Het FBUH betaalt aan het OCMW een variabel bedrag wanneer de uithuiszetting werd vermeden of de huurder werd begeleid naar een geschikte woning (vergoeding à rato van 50% van de huurachterstand, met een maximum van 2.500 EUR).

## 7 Analyse van de effecten

### Doelgroepen

#### **Private huurders**

Gemiddeld zijn er in Vlaanderen jaarlijks ca. 12.000 vorderingen tot uithuiszetting. Ongeveer 30% daarvan leidt tot een effectieve uithuiszetting. Exacte cijfers ontbreken, maar private huurders vormen hierbinnen de grootste groep.



Er zijn weinig gegevens bekend over de personen die bedreigd worden met uithuiszetting. Redelijkerwijze kan worden aangenomen dat er een grote overlap is tussen de doelgroep 'private huurders' (bedreigd met uithuiszetting) en de doelgroep van mensen in armoede. De effecten van de diverse opties op 'private huurders' dienen dan ook te worden beschouwd als de potentiële effecten op mensen in armoede (cf. armoedetoets).

### Private verhuurders

Een private verhuurder verhuurt gemiddeld 2 woningen. Uitgaande van een raming van het aantal vorderingen tot uithuiszetting, zijn er jaarlijks 6.000 verhuurders betrokken bij een vordering tot uithuiszetting.

### OCMW

Bij elke vordering tot uithuiszetting heeft het OCMW de wettelijke opdracht op de meest aangewezen wijze hulp te bieden aan de betrokkenen. Ook in het voorstel tot uitwerking van het FBUH vervult het OCMW een sleutelrol. Vlaanderen telt 308 OCMW's. Vanaf 2019, 300 OCMW's t.g.v. de gemeentefusies.

### Nuloptie

*Effectbeschrijving*

*Vergelijkingstabel van alle effecten*

doelgroepen	voordelen		nadelen	
	omschrijving	schatting	omschrijving	schatting
<b>huurders</b>	indirect: via verzekeringsprincipe uithuiszetting voorkomen (zeer beperkt succes)	1 uithuiszetting vermeden sedert 2014	tussenkost FBUH afhankelijk van aansluiting verhuurder	1.085 aansluitingen sedert 2014 (op ca. 500.000 afgesloten huurcontracten in deze periode of 0,22%)
			zeer late tussenkost FBUH, waardoor beperkt effect op preventie uithuiszetting (1 uithuiszetting vermeden sedert 2014)	
<b>verhuurders</b>	vrijwillige aansluiting bij FBUH	1.085 aansluitingen sedert 2014 (op ca. 500.000 afgesloten huurcontracten in deze periode of 0,22%)	(beperkte) aansluitingskost	



	vergoeding bij niet-naleving afbetalingsplan	123 aanvragen tot vergoeding sedert 2014, waarvan 63 (51%) goedgekeurd	afhankelijk van medewerking huurder bij beslissing initiële afbetalingsplan (bv. vrederechter legt vaak geen afbetalingsplan op indien huurder niet aanwezig is op zitting)	
<b>OCMW</b>			niet betrokken in procedure FBUH	

## Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie

### Effectbeschrijving



### Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen		nadelen	
	omschrijving	schatting	omschrijving	schatting
<b>huurder</b>	mogelijkheid tot vroege aanmelding huurachterstal en begeleiding door OCMW	3.600 à 6.000 dossiers	verplichte begeleiding door OCMW voor aanzuivering huurachterstal – ongelijke machtsverhouding bij afsluiten driepartijenovereenkomst	
	algemeen stelsel, niet afhankelijk van aansluiting verhuurder		tussenkost FBUH afhankelijk van sociaal onderzoek en beslissing tot hulpverlening door OCMW	
<b>verhuurder</b>	mogelijkheid tot vroege aanmelding huurachterstal en begeleiding huurder door OCMW	3.600 à 6.000 dossiers	ontvangt 50% huurachterstal bij aanvang tussenkost OCMW/FBUH, saldo via afbetalingsplan (huidige FBUH: volledig bedrag)	1.200 à 1.800 euro huurachterstal per dossier



	algemeen stelsel zonder aansluitingskost		afhankelijk van steunaanvraag door huurder bij OCMW en beslissing OCMW over al dan niet opstart begeleiding /tussenkomst FBUH	
<b>OCMW</b>	mogelijkheid tot vroege begeleiding van huurders met huurachterstal. Extra instrument tot uitvoering wettelijke opdracht 'meest passende hulpverlening bieden'	3.600 à 6.000 dossiers	bijkomende werklust	
	ontvangt forfaitaire vergoeding 200 euro + vergoeding 25% (max. 625 euro) onmiddellijke aanzuivering huurachterstal + 35% (max. 875 euro) huurachterstal bij stabiele woonsituatie	maximum 1.700 euro per dossier; raming gemiddeld 752 à 1.028 euro per dossier	verplichte financiële bijdrage (25% huurachterstal, max. 625 euro) voor aanzuivering huurachterstal, mogelijks niet terugvorderbaar (autonome beslissing OCMW, doch ook afhankelijk van financiële mogelijkheden huurder)	max. 625 euro per dossier  raming gemiddeld 300 à 450 euro per dossier
	driepartijenovereenkomst bevat duidelijke afspraken tussen huurder, verhuurder en OCMW en biedt kansen op succesvolle begeleiding			





### Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

#### Effectbeschrijving

#### Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen		nadelen	
	omschrijving	schatting	omschrijving	schatting
<b>huurder</b>	mogelijkheid tot vroege aanmelding huurachterstal en begeleiding door OCMW	3.600 à 6.000 dossiers	verplichte begeleiding door OCMW voor aanzuivering huurachterstal	
	algemeen stelsel, niet afhankelijk van aansluiting verhuurder		tussenkost FBUH afhankelijk van sociaal onderzoek en beslissing tot hulpverlening door OCMW	
<b>verhuurder</b>	mogelijkheid tot vroege aanmelding huurachterstal en begeleiding huurder door OCMW	3.600 à 6.000 dossiers		
	algemeen stelsel zonder aansluitingskost		afhankelijk van steunaanvraag door huurder bij OCMW en beslissing OCMW over al dan niet opstart begeleiding /tussenkost FBUH	
	ontvangt 100% huurachterstal indien OCMW beslist tot opstart begeleiding huurder			max. 2.500 euro per dossier  raming 1.200 à 1.800 euro per dossier



<b>OCMW</b>	mogelijkheid tot vroege begeleiding van huurders met huurachterstal. Extra instrument tot uitvoering wettelijke opdracht 'meest passende hulpverlening bieden'	3.600 à 6.000 dossiers	bijkomende werklast	
	ontvangt forfaitaire vergoeding 200 euro + 50% (max. 2.500 euro) huurachterstal bij stabiele woonsituatie	max. 2.700 euro per dossier	groot financieel risico bij niet-stabilisatie woonsituatie	max. vergoeding van 2.500 euro aan verhuurder, mogelijks niet terugvorderbaar bij huurder [bv. wanbetaling en/of FBUH (niet-stabilisatie)]
			<p>door onmiddellijke en volledige aanzuivering huurachterstal verdwijnt bij de huurder de noodzaak tot constructieve medewerking aan de begeleiding (geen huurachterstal meer, dus geen 'stok achter de deur').</p> <p>In dezelfde optiek verhindert in deze optie niets dat de verhuurder enkele weken of maanden na de aanzuivering van de huurachterstal alsnog een vordering inleidt wegens nieuwe huurachterstal, zonder het OCMW hiervan in kennis te brengen.</p> <p>De begeleiding door het OCMW wordt door beide elementen ernstig gehypothekeerd</p>	

## 8 Vergelijking van de opties

Gelet op een aantal tekortkomingen en het beperkte succes van het huidige FBUH, is de voortzetting van de huidige werking (optie 1) niet wenselijk. De tekortkomingen zijn ook te fundamenteel om deze te kunnen verhelpen door een aanpassing van enkele modaliteiten. Bijgevolg wordt geopteerd voor een geheel nieuwe werking.

De gekozen optie 2 en optie 3 zijn qua opzet gelijklopend, nl. de klemtoon op een preventieve aanpak en begeleiding door het OCMW, en een vergoeding aan het OCMW bij stabilisatie van de woonsituatie van huurders voor wie uithuiszetting dreigt.



Optie 2 (= gekozen optie) gaat uit van een grotere gedeelde financiële verantwoordelijkheid van het OCMW en het FBUH. In optie 3 is er een forfaitaire tussenkomst van het FBUH en enkel een bijkomende tussenkomst indien de woonsituatie werd gestabiliseerd. Hierdoor loopt het OCMW een groot financieel risico en vergroot de kans op 'cherry picking' (selectie van huurders waarbij men de kans op succesvolle begeleiding hoog inschat).

Dit risico wordt in optie 2 aanzienlijk verkleind doordat het FBUH ook reeds bij aanvang van de begeleiding een deel (25%) van de huurachterstal voor zijn rekening neemt. Er blijft evenwel ook een belangrijke vergoeding (35% huurachterstal, max. 875 euro) indien het gewenste resultaat werd bereikt, nl. een stabilisatie van de woonsituatie. Op die manier worden de middelen van het FBUH zeer doelmatig ingezet (vergoeding bij behalen van de doelstelling). Tot slot voorziet optie 2 in een driepartijenovereenkomst tussen huurder, verhuurder en OCMW. Dit biedt betere garanties op een succesvolle begeleiding.

## 9 Uitvoering



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 informatie-uitwisseling tussen de OCMW's en het agentschap Wonen-Vlaanderen (hierna: het agentschap) wordt zo eenvoudig mogelijk georganiseerd, o.a. door het werken met standaarddocumenten (model van driepartijenovereenkomst en standaardformulier voor aanvraag tot betaling). De praktische uitwerking (ICT-toepassing) van deze informatie-uitwisseling tussen de OCMW's en het agentschap gebeurt nog.

Het agentschap levert de nodige inspanningen om de nieuwe maatregel aan een ruim publiek kenbaar te maken, o.a. via de belangenorganisaties van huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars.

## 10 Administratieve lasten



De dossierbehandeling gebeurt door het agentschap.

De OCMW's zullen - afhankelijk van het succes van het FBUH - naar schatting 3.600 à 6.000 dossiers van huurachterstal behandelen. Het is onmogelijk in te schatten welk aandeel hiervan 'extra' dossiers zijn, dan wel dossiers van huurders die op een ander tijdstip (bv. naar aanleiding van een effectieve vordering tot uithuiszetting) ook bij het OCMW zouden aankloppen (met mogelijk complexere problemen bij grotere huurachterstal). 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.

Aan de OCMW's worden eenvoudige standaardformulieren (model van driepartijenovereenkomst en aanvraag tot financiële tussenkomst) bezorgd om de administratieve lasten tot een minimum te beperken.

## 11 Handhaving



De tussenkomst door het FBUH is een steunmaatregel waar de OCMW's vrijwillig beroep op kunnen doen. Het ontwerpbesluit voorziet bepalingen over de terugvordering van door het FBUH onterecht uitbetaalde bedragen.



## 12 Evaluatie



Zoals blijkt uit deze RIA, is het erg moeilijk om *ex ante* het te verwachten bereik en de effecten van deze maatregel te voorspellen: informatie over het aantal private huurders met huurachterstal, vorderingen tot uithuiszetting, aandeel beslissingen tot opstart tot begeleiding door OCMW's, te verwachten resultaten van deze begeleiding, ... zijn immers zeer beperkt en fragmentair beschikbaar. Dit maakt ook de raming van de budgettaire impact zeer complex.

Vandaar de nood aan frequente monitoring van de resultaten van het FBUH. Dit zowel om inhoudelijke als om financiële redenen. Het voorziene standaardformulier voor de aanvraag tot financiële tussenkomst zal beknopte informatie bevatten over het resultaat van de begeleiding (bv. al dan niet stabiele woonsituatie), en zal ons belangrijke inzichten kunnen opleveren voor een *ex post* evaluatie. De nota aan de Vlaamse Regering voorziet in een evaluatie, 1 jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe FBUH.

## 13 Consultatie



De in deze RIA voorgestelde opties werden op 21/6/2018, 26/9/2018 en 6/11/2018 besproken met vertegenwoordigers van de **Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten** (VVSG). Zowel optie 2 als optie 3 werden hierbij besproken. Optie 2 werd als meest wenselijke piste beschouwd.

Op 7/12/2018 vond een **Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen** plaats om het standpunt van de armoedeorganisaties over dit ontwerpbesluit te kennen (cf. armoedetoets):

- de gekozen optie 2 wordt globaal positief onthaald. Met name het preventieve karakter, het veralgemeend stelsel en de centrale rol van het OCMW kunnen op ruime instemming rekenen;
- voornaamste bekommernis is de concrete toepassing van de nieuwe werkwijze door de OCMW's, met mogelijks lokale verschillen. De decentrale werking is een bewuste beleidskeuze, ingegeven vanuit het subsidiariteitsbeginsel én de praktische uitvoerbaarheid van de nieuwe regeling (met sterke klemtoon op begeleiding). Bij de monitoring en evaluatie zal evenwel worden nagegaan of/in welke mate bepaalde (types) OCMW's al dan niet gebruikmaken van het FBUH;
- Overige opmerkingen waren, o.a.:
  - de armoedeorganisaties dringen aan op een grondige monitoring van de resultaten van het FBUH (o.a. aantal aanmeldingen, aantal opgestarte/succesvolle begeleidingen, ...). Een evaluatie van het FBUH is uitdrukkelijk voorzien (cf. Nota aan de Vlaamse Regering);
  - de armoedeorganisaties uitten bezwaren bij het vermelden van de concrete inhoud van de begeleiding van de huurders door het OCMW in de driepartijenovereenkomst (de verhuurder hoeft hier niet van op de hoogte te zijn). De overeenkomst werd aangepast;
  - de armoedeorganisaties vermeldden meer algemene aandachtspunten over de gerechtelijke procedure tot uithuiszetting. Deze vallen buiten het toepassingsgebied van dit ontwerpbesluit.

Na de principiële goedkeuring wordt er een ruimere consultatie van actoren voorzien via het advies van de **Vlaamse Woonraad**.

## 14 Contactinformatie

### Agentschap Wonen-Vlaanderen

David Van Vooren

Beleidsmedewerker Afdeling Woonbeleid

[david.vanvooren@vlaanderen.be](mailto:david.vanvooren@vlaanderen.be)

02 553 53 42

