

Uittreksel uit de notulen van de raad voor maatschappelijk welzijn

Zitting van 26 mei 2025

Aanwezig: Vincent Van Peteghem, voorzitter
Thomas Van Ongeval, wnd. voorzitter vast bureau
Viviane De Preester, Kristof Agache, Willem Rombaut, Dirk Le Roy,
Kathleen Ghyselinck, Bert Seynhaeve, Ann Vandenbussche, leden vast bureau
Annemie De Gussem, voorzitter BCSD
Danny Claeys, Wim Vanbiervliet, Hilde Claeys, Benedikte Demunck,
Frank Dhaenens, Leen Gryffroy, Christel Verleyen, Tine Van Audenaerde, Yves Ghyselinck, Marthe Van Den Abbeele, Ina Quintyn,
Peter Vermaerke, Isabelle Baekelandt, Laurent de Meulenaere,
Stephanie D'hulster, Stephanie Laleeuw, raadsleden
Steven Van de Velde, algemeen directeur

Verontschuldigd: Nele Le Roy, raadslid

Afwezig: /

Principebeslissing Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen (FBU) - vaststellen

De raad voor maatschappelijk welzijn,

In openbare zitting vergaderd,

Bevoegdheid en juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder de artikelen 84 en 85

Bevoegdheid van het bijzonder comité voor de sociale dienst

Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en latere wijzigingen

Wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en latere wijzigingen

Wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie

Het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen

Wijzigingen door BVR van 27 maart 2020 houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus

Kennisname en goedkeuring principebeslissing Fonds ter bestrijding Uithuiszetting door het vast bureau van Nazareth op 8 mei 2020

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5 deel 1, titel 4.

Feiten, context en argumentatie

Het lokaal bestuur Nazareth had een principebeslissing met betrekking tot het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen. Naar aanleiding van de fusie tussen Nazareth en De Pinte en de start van een nieuwe bestuurstermijn wordt de nieuwe principebeslissing voorgelegd.

Langdurige huurachterstal kan ertoe leiden dat de huurder gedwongen wordt de woning te verlaten via een procedure tot uithuiszetting. Via de vrederechter wordt het OCMW preventief op de hoogte gesteld wanneer een vordering tot uithuiszetting bij de rechtbank wordt ingeleid. Er wordt een aanzienlijke stijging van het aantal vorderingen tot uithuiszetting





vastgesteld. Deze toename wordt vooral toegeschreven aan het gebrek aan betaalbare huurwoningen voor gezinnen met een sociale kwetsbaarheid. Bij een dreigende uithuiszetting is er vaak sprake van meervoudige problemen op verschillende levensdomeinen.

Gelet op bovenstaande is een integrale en outreachende aanpak vanuit het sociaal huis noodzakelijk. Een effectieve manier om de onderhandelingen tussen huurder en verhuurder te versterken is door als OCMW samen te werken met het Fonds ter bestrijding van uithuiszetting (FBU). Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW om huurder en verhuurder te ondersteunen bij huurachterstal.

Het besluit van de Vlaamse regering van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen heeft de bedoeling om het aantal procedures tot uithuiszetting te verminderen. Dit besluit biedt de mogelijkheid aan het OCMW om de helft van de huurachterstal ten laste te nemen, de huurder te begeleiden bij de afbetaling van het saldo van de huurachterstal en te zorgen dat er geen nieuwe betalingsachterstand wordt opgebouwd. Het OCMW heeft de keuze om de ten laste genomen achterstal al dan niet terug te vorderen van de huurder.

Voor welke huurders?

Het gaat enkel over huurders die een woning huren op de private huurmarkt of die een woning huren via een woonmaatschappij die deze woningen heeft ingehuurd op de private huurmarkt. De huurcontracten vallen dus onder de woninghuurwet of het Vlaams Woninghuurdecreet of worden onderverhuurd door een woonmaatschappij. Handelspanden of andere sociale huurwoningen van een woonmaatschappij komen niet in aanmerking.

Voor welke huurachterstand?

Voor huur die niet op de afgesproken datum betaald wordt. De achterstand moet geen specifiek aantal maanden of bepaald bedrag zijn. Onder huurachterstand begrijpen we niet alleen de niet-betaalde huurprijs, maar ook niet-betaalde kosten en lasten.

Huurachterstand is dus de som van:

- ☐ de vervallen huurgelden
- ☐ het vervallen forfaitair bedrag voor de kosten en lasten
- ☐ de vervallen provisie voor de kosten en lasten
- ☐ het vervallen saldo na afrekening van de kosten en lasten

Er is geen minimum- of maximumhuurprijs vastgelegd.

Wat moet het OCMW doen?

Stap 1

Het OCMW neemt kennis van de huurachterstal via de huurder of derde - enkel op vraag van

de huurder kan het dossier geactiveerd worden. De verhuurder kan dit niet aanvragen.

Huurders en verhuurders kunnen ook geen rechtstreekse aanspraak maken op het Fonds. De aanvraag dient via het OCMW te gebeuren.

Stap 2

Het OCMW beslist, na een sociaal onderzoek en na goedkeuring van het BCSD, om de huurder specifiek te begeleiden bij de afbetaling van zijn huurachterstal, en hiervoor al dan niet een beroep te doen op het Fonds.

Stap 3

Het OCMW, huurder en verhuurder sluiten een begeleidingsovereenkomst. Deze begeleidingsovereenkomst wordt opgemaakt via het e-portaal op de website van Wonen Vlaanderen

waartoe de OCMW's toegang hebben vanaf 1 juni 2020. De ondertekende

begeleidingsovereenkomsten worden ook via dit portaal overgemaakt aan het Fonds waardoor de

aanvraag tot tussenkomst geactiveerd wordt. De aanvraag van de tegemoetkoming voor het bekomen

van de stabiele woonsituatie zal tevens via het portaal kunnen aangevraagd worden.

Deze begeleidingsovereenkomst bevat:

- ☐ de identificatiegegevens van de huurder, verhuurder en het OCMW;
- ☐ de geïndexeerde huurprijs die de huurder op dat moment moet betalen;
- ☐ vaststelling van de huurachterstal;
- ☐ het afgesproken afbetalingsplan voor het resterende saldo, het afbetalingsplan moet vallen binnen de duurtijd van de begeleidingsovereenkomst;
- ☐ eventuele extra bepalingen zoals rond de kwaliteit van de woning.



Het OCMW is het best geplaatst om te oordelen of het aangewezen is om bijkomende voorwaarden

op te nemen in de begeleidingsovereenkomst:

- ☐ Voor achterstallige huurgelden bij malafide eigenaars of voor woningen van slechte kwaliteit kan een tussenkomst verleend worden indien engagementen van de verhuurder in het contract worden opgenomen.
- ☐ Achterstallige huurgelden voor woningen waarvoor de huurwaarborg cash werd betaald, kunnen betaald worden op voorwaarde dat deze gelden beschouwd worden als huurwaarborg (ook voor contracten voor 2020) en gestort worden op een geblokkeerde rekening.

De begeleidingsovereenkomst moet ondertekend worden door de huurder, de verhuurder en het

OCMW. Voor het OCMW is het meest voor de hand liggend om de ondertekening te laten uitvoeren

door de algemeen directeur of de persoon aan wie die bevoegdheid werd gedelegeerd en de voorzitter van het BCSD.

Stap 4

Afbetalingsregeling:

- ☐ Het OCMW betaalt binnen 10 werkdagen na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst 50% van de huurachterstal aan de verhuurder met een maximum van 1.536 euro in 2025. Voor het resterende saldo wordt een afbetalingsregeling opgenomen in de begeleidingsovereenkomst.
- ☐ De huurder aanvaardt de begeleiding door het OCMW en engageert zich tot afbetaling van de huurachterstal.
- ☐ De verhuurder verbindt er zich toe geen vordering tot uithuiszetting in te stellen zolang het afbetalingsplan wordt nageleefd en er geen nieuwe huurachterstal ontstaat.

Als de huurder het afbetalingsplan niet naleeft of er ontstaat nieuwe huurachterstal dan meldt de verhuurder dit aan het OCMW. De verhuurder geeft het OCMW minstens 2 weken tijd om een gepaste oplossing te vinden, alvorens een vordering in te stellen bij de vrederechter.

Hoeveel bedraagt de tegemoetkoming van het Fonds aan het OCMW?

Het OCMW ontvangt, na indienen en goedkeuren van de overeenkomst, van het Fonds:

- ☐ een forfaitair bedrag van 246 euro in 2025
- ☐ en 25 % van de huurachterstal, met een maximum van 768 euro in 2025.

Bij het bereiken van een stabiele woonsituatie, vraagt het OCMW binnen de 6 maand na het bereiken van deze stabiele woonsituatie de tweede tegemoetkoming aan. Het OCMW ontvangt 35% van de huurachterstal, met een maximum van 1.075 euro in 2025.

Een voorbeeld:

- ☐ De huurprijs bedraagt 700 euro en de huurachterstal 3400 euro.
- ☐ Het OCMW stort 1.536 euro aan de verhuurder
- ☐ Het OCMW beslist de betaalde steun (1.536 euro) terug te vorderen van de huurder of vordert deze niet terug.
- ☐ De huurder betaalt het saldo van de huurachterstal ten bedrage van 1.864 euro af aan de verhuurder.
- ☐ Het OCMW ontvangt van het Fonds na indiening van de begeleidingsovereenkomst: 246 euro (forfait 2025) en 768 euro (25% van de huurachterstal met een maximum van 768 euro).
- ☐ Stabiele woonsituatie: Het OCMW ontvangt 1.075 euro (35% van de huurachterstand met een maximum van 1.075 euro) als er geen nieuwe huurachterstand is opgebouwd en 0 euro als er wel nieuwe huurachterstand is opgebouwd.

In het maximale scenario zou het OCMW 2089 euro ontvangen waarvoor het zelf is tussengekomen voor een bedrag van 1536 euro. Een stabiele woonsituatie zal mogelijks niet altijd bereikt worden. Het OCMW zal in dat geval de tweede tegemoetkoming niet uitgekeerd krijgen door het Fonds.

Het OCMW beslist autonoom om de steun (de 50% aan de verhuurder met een maximum van 1.536 euro in 2025) al dan niet terug te vorderen van de huurder ongeacht de tegemoetkoming van het FBU. Het OCMW kan tevens de beslissing nemen om het volledige bedrag van de huurachterstal als 'steun' te betalen aan de verhuurder, en de helft te recupereren via het fonds en de andere helft al dan niet



via de huurder.

De sociale dienst stelt voor om de door het OCMW ten laste genomen huurachterstal niet terug te vorderen van de huurder. Op die manier denken we de cliënt te motiveren om het begeleidingstraject te vervolledigen. Bovendien helpt het de cliënt echt vooruit in de afbouw van zijn schuldenlast.

De bedragen in euro, vermeld in deze principebeslissing, worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex oktober 2018.

Budgethulpverlening als mogelijke voorwaarde

Het OCMW behoudt zich het recht om budgethulpverlening als voorwaarde op te leggen voor het bekomen van een tussenkomst in het kader van het Fonds ter bestrijding van uithuiszetting.

Financiële impact

Voor 2025 is er 7500 euro voorzien op 2025/GL3-03-01/0900-02/648425/OCMW/SOC-SOC/IP-GEEN

De nodige kredieten zijn vanaf 2026 nog niet voorzien en zullen voorzien worden in een volgende meerjarenplanaanpassing.

De totale uitgaven, gebaseerd op 10 trajecten per jaar, worden geraamd op 15.360 euro. Dit bedrag dient voorzien te worden op 2025/GL3-03-01/0900-02/648425/OCMW/SOC-SOC/IP-GEEN

De totale ontvangsten, gebaseerd op 10 trajecten per jaar waarvan 5 trajecten resulteren in een stabiele woonsituatie, worden geraamd op 15.515 euro.

Dit bedrag dient voorzien te worden op 2025/GL3-03-01/0900-02/740810/OCMW/SOC-SOC/IP-GEEN

Stemming over het agendapunt

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn stelt de principebeslissing voor de tussenkomst in het kader van het Fonds ter bestrijding van uithuiszetting vast.

Artikel 2

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist om het principe goed te keuren om de bijdrage van het OCMW aan de verhuurder (50% van de huurachterstal met een maximum van 1.536 euro in 2025) niet terug te vorderen van de cliënt - huurder.

Artikel 3

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist om het principe goed te keuren om budgethulpverlening als mogelijke voorwaarde op te leggen voor het bekomen van een tussenkomst in het kader van het Fonds ter bestrijding van uithuiszetting.

Artikel 4

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist dat de individuele aanvragen voor de toepassing van deze maatregel ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan het bijzonder comité voor de sociale dienst.

Artikel 5

Deze principebeslissing heeft uitwerking vanaf 1 juni 2025.

Artikel 6

Deze principebeslissing vervangt alle voorgaande beslissingen in deze van de lokale besturen Nazareth en De Pinte.

Aldus beslist in zitting van heden.
Namens de raad voor maatschappelijk welzijn,

(Get.) Steven Van de Velde
algemeen directeur

(Get.) Vincent Van Peteghem
voorzitter

Voor eensluidend afschrift.
Te Nazareth-De Pinte op 27 mei 2025



Steven Van de Velde
algemeen directeur

Vincent Van Peteghem
voorzitter