

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 332
van **AN MOERENHOUT**
datum: 20 mei 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen - Werking

Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH) geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt. De inwerkingtreding van het fonds werd vervroegd omwille van de impact die de maatregelen m.b.t. het coronavirus hebben op de bevolking. Over de werking van het fonds zijn echter nog enkele vragen die verduidelijking verdienen.

1. Het budget voor de sociale onderzoeken, het budget voor de intensieve bemiddelings- en begeleidingsrol én het risico van de huurachterstal komen ten laste van het OCMW.

- a) Hoe wordt verwacht dat de OCMW's deze bijkomende kosten dekken? Wordt hiervoor in extra middelen voorzien?

- b) Het sociaal onderzoek dat door het OCMW uitgevoerd moet worden, zal de werkdruk bij OCMW's gevoelig verhogen, want er zullen veel niet-cliënten bijkomen.

Hoe komt de minister hieraan tegemoet?

- c) Het OCMW zou bovendien binnen de vijfwerkdagen uitbetalen, wat impliceert dat dit allemaal hoogdringende dossiers zullen zijn.

Wordt hiervoor in bijkomende ondersteuning voorzien?

- d) Hoever gaat de begeleiding die door het OCMW verleend wordt? Gaat het enkel over financiële begeleiding? Of zal die ook ruimer kunnen zijn, aangezien men ervan kan uitgaan dat veel verhuurders zullen vragen om in de overeenkomst ook andere zaken op te nemen?

2. Het is te verwachten dat begeleiding bemoeilijkt zal worden doordat de overeenkomst ook door de verhuurder ondertekend moet worden. Dit impliceert immers dat de verhuurder ook op de hoogte zal zijn van de persoonlijke situatie van de huurder, aangezien hij toegang heeft tot alles wat in de begeleidings-overeenkomst opgenomen werd.

Hoe zal de minister dit opvangen? Is er geen alternatief mogelijk dat de privacy van de huurder ook beschermt, aangezien bezwaarlijk aangenomen kan worden dat de verhuurder zicht zou moeten hebben op nevenproblematieken van de huurder? Hoe zal deze bezorgdheid verzoend worden met het feit dat de begeleidingsovereenkomst tegelijkertijd ook niet te vaag kan zijn opdat er voldoende begeleiding gegarandeerd wordt?

3. In de werking van het fonds ligt de nadruk op overname van schuld en dus op een verplaatsing van het risico, misschien zelfs meer dan op begeleiding.
 - a) Hoe verzekert de minister dat ook voldoende ruimte, tijd en middelen besteed worden aan die begeleiding (zoals het wegwerken van schulden, het opstellen van afbetalingsplannen, begeleiding naar een betere woonst,..)?
 - b) Het maximale bedrag dat het OCMW kan terugkrijgen via het FBUH is 60% van de tussenkomst, 200 euro en de som die teruggevorderd wordt van de cliënten. De kans is echter reëel dat een deel van de cliënten dit niet kan terugbetalen. Het risico wordt dus verschoven van de verhuurder naar het OCMW.

Is dit de bedoeling? Worden hiervoor middelen voorbehouden of reserves aangelegd?
4. Het is niet enkel de huurder die melding kan maken van huurachterstallen aan het OCMW. Deze meldingen kunnen van iedereen komen.
 - a) Dat houdt in dat de meldingen gecoördineerd zullen moeten worden en elke aanvraag ook nagekeken moet worden.

Wordt hiervoor in bijkomende middelen voorzien voor het OCMW?
 - b) Wat gebeurt er wanneer discussies ontstaan over betaling tussen verhuurder en huurder inzake het al dan niet bestaan van huurachterstal? Werd hiervoor in een procedure voorzien?
5. Voor de totstandkoming van een begeleidingsovereenkomst moeten zowel de huurder als de verhuurder meewerken. Anders kan de begeleiding door het OCMW niet plaatsvinden.

Werd in procedures voorzien om om te gaan met de weigering van een van de betrokken partijen? Zo ja, welke? Indien niet, hoe verwacht de minister dat de OCMW's omgaan met dergelijke situatie?
6. Wanneer de overeenkomst niet nageleefd wordt, heeft het OCMW twee weken de tijd om een oplossing te zoeken. Er zijn echter slechts twee opties indien dit scenario zich voordoet: de huurder aansporen om te betalen of zelf de afbetaling doen, los van de tussenkomst van het FBUH.

Wat wordt in dergelijke situatie van het OCMW verwacht?
7. De bevoegdheid van een OCMW wordt bepaald door de gewoonlijke verblijfplaats van de cliënt.

Moet het OCMW cliënten blijven opvolgen en begeleiden als ze uit het territoriale werkingsgebied van het OCMW in kwestie verhuizen? Of neemt het lokale OCMW het over? Hoe zou dit dan verlopen? En indien er binnen het jaar na ondertekening van de begeleidingsovereenkomst verhuisd wordt, hoe moet het OCMW dan de begeleiding opvolgen en op het einde aantonen dat de nieuwe situatie stabiel is?
8. Hoe komt het OCMW te weten of er bij een nieuwe woning een nieuwe huurachterstal is? Het zou vreemd zijn dat het OCMW contact moet opnemen met de nieuwe verhuurder. Hoe wordt omgegaan met cashbetalingen of betalingen in verschillende schijven gedurende de maand?
9. Hoe worden de vrederechters op de hoogte gebracht van dit fonds zodat vermeden wordt dat de verhuurder zowel een terugbetaling via het OCMW als via een vonnis van de vrederegerecht zou kunnen verkrijgen? Moet het OCMW bij elke zitting aanwezig zijn of moet de vrederechter proactief geïnformeerd worden (zodat er niet door de rechtbank opnieuw verwezen wordt naar het fonds)?

ANTWOORD

op vraag nr. 332 van 20 mei 2020

van **AN MOERENHOUT**

1. a) Het OCMW betaalt na het afsluiten van de begeleidingsovereenkomst 50% van de huurachterstal aan de verhuurder. Door de wijziging aan het besluit ingevolge de coronamaatregelen wordt naast het forfaitair bedrag van 200 euro, reeds bij de eerste tegemoetkoming 45% van de huurachterstal aan het OCMW betaald door het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Het OCMW betaalt dus na de verrekening van de tegemoetkoming van het Fonds 5% van de huurachterstal aan de verhuurder. Het OCMW kan vervolgens beslissen dat de huurder de tussenkomst die verleend werd aan de verhuurder (50% huurachterstal), volledig of gedeeltelijk dient terug te betalen aan het OCMW. De tweede tegemoetkoming die wordt uitbetaald aan het OCMW in het geval de stabiele woonsituatie is bereikt, komt volledig toe aan het OCMW. Deze meerontvangst voor de OCMW's is bijgevolg een vergoeding voor de bijkomende kosten die het behandelen van deze dossiers voor het OCMW met zich meebrengt. Ik verwijs tevens naar het voorbeeld in het antwoord op vraag 3.

b) Zoals vermeld onder deelantwoord a), is de meerontvangst een vergoeding voor de geboden begeleiding.

c) De uitbetaling aan de verhuurder van 50% van de huurachterstal dient snel te gebeuren om de dreigende uithuiszetting af te wenden. Het klopt dat het OCMW de betaling aan de verhuurder dient uit te voeren binnen de 5 dagen na ondertekening van de overeenkomst. Daar het OCMW de overeenkomst ook zelf mee ondertekent, kan zij als dit om administratieve redenen noodzakelijk is, de overeenkomst zelf als laatste ondertekenen op het moment dat ze de betaling kan verrichten.

d) Het OCMW verbindt er zich toe de huurder te begeleiden met het oog op het bekomen van een stabiele woonsituatie en dient dus minimaal het afbetalingsplan op te volgen. De aard van de eventuele bijkomende begeleiding is sterk afhankelijk van de situatie van de huurder en de onderliggende problematiek die aan de basis ligt van de huurachterstal. Het OCMW is het best geplaatst om haar begeleiding hierop af te stemmen.
2. In de begeleidingsovereenkomst wordt niet de aard van de begeleiding vermeld die het OCMW aan de huurder zal verlenen. Het afbetalingsplan wordt uiteraard wel opgenomen. Bij de aanvraag van de tweede tegemoetkoming voor de stabiele woonsituatie die het OCMW verricht bij het Fonds, meldt het OCMW aan het Fonds welke begeleiding werd geboden. Het betreft hier een verklaring van het OCMW aan het Fonds. De huurder en de verhuurder krijgen deze aanvraag niet te zien. Omwille van privacyredenen is ook deze melding zeer beperkt. Het OCMW kan aanvinken of er naast het opvolgen van de begeleidingsovereenkomst en het afbetalingsplan nog bijkomende begeleiding werd aangeboden door het OCMW met bestaande instrumenten of dat sprake was van een doorverwijzing naar externe diensten.
3. De maximale tegemoetkoming van het Fonds bedraagt 60% van de huurachterstal, verhoogd met 200 euro forfaitaire kosten. Dit is 60% van de huurachterstal en niet 60% van de tussenkomst die het OCMW heeft verleend.

Een voorbeeld om dit verder te verduidelijken: de huurprijs bedraagt 700 euro en de huurachterstal 2.800 euro:

- het OCMW stort 1.250 euro aan de verhuurder (50% van de huurachterstal met een maximum van 1.250 euro)
- het OCMW beslist de betaalde steun terug te vorderen van de huurder: 1.250 euro
- de huurder betaalt het openstaande saldo van de huurachterstal af aan de verhuurder: 1.550 euro
- het OCMW ontvangt van het Fonds bij de eerste tegemoetkoming: 200 euro en 1.125 euro (45% van de huurachterstal met een maximum van 1.125 euro)
- tweede tegemoetkoming: 375 euro (15% van de huurachterstal met een maximum van 375 euro)

In dit voorbeeld heeft het OCMW 1.250 euro gestort aan de verhuurder. Het OCMW heeft 1.700 euro ontvangen van het Fonds en 1.250 euro van de huurder.

Zoals voormeld is deze meeropbrengst een vergoeding voor de geboden begeleiding.

4. a) Hiervoor worden geen bijkomende middelen voorzien.

b) Het OCMW probeert via bemiddeling steeds tot een begeleidingsovereenkomst te komen die voor beide partijen aanvaardbaar is. Indien het onmogelijk blijkt om tot een overeenkomst te komen, zal er geen tussenkomst van het Fonds kunnen plaatsvinden. Het is echter steeds in het belang van zowel de huurder als verhuurder om tot een overeenkomst te komen. Ze hebben er immers beide baat bij.
5. Zoals aangegeven in het antwoord in punt 4 b) vereist de begeleidingsovereenkomst een akkoord van alle partijen. Via bemiddeling probeert het OCMW om tot een akkoord te komen. Het is hierbij steeds in het belang van zowel huurder als verhuurder om tot een overeenkomst te komen, aangezien beide partijen gebaat zijn bij een oplossing. Indien een van de betrokken partijen toch weigert om de overeenkomst te ondertekenen, zal er geen tussenkomst van het Fonds kunnen plaatsvinden. Wat niet wegneemt dat het OCMW de huurder via begeleiding kan verder helpen. Omgaan met betalingsproblematiek en huurachterstal van haar cliënten behoort immers tot de dagelijkse werking van het OCMW.
6. Als het afbetalingsplan niet wordt nageleefd, dient de verhuurder het OCMW hiervan in kennis te stellen en het OCMW minstens twee weken de tijd te geven om een oplossing te zoeken. Het OCMW kan in dit geval bemiddelen tussen de huurder en verhuurder. Deze bemiddeling zou erin kunnen bestaan dat het OCMW de afbetaling zelf ten laste neemt, maar het zou bijvoorbeeld ook kunnen dat het afbetalingsplan wordt aangepast.
7. Als de huurder verhuist en niet langer in het territoriale werkingsgebied van het OCMW woont, is het OCMW niet langer bevoegd de huurder te begeleiden. Net zoals in andere dossiers waarin het OCMW cliënten begeleidt die verhuizen, worden best afspraken gemaakt met het (nieuw) bevoegde OCMW. Ook over het aanvragen en de verdeling van de tegemoetkoming kunnen afspraken gemaakt worden tussen de OCMW's.
8. Het OCMW dient geen contact op te nemen met de nieuwe verhuurder. De nieuwe verhuurder is geen partij in de geldende begeleidingsovereenkomst. Als de huurovereenkomst wordt beëindigd, is de stabiele woonsituatie bereikt als er geen nieuwe huurachterstallen zijn gemaakt bij de beëindiging van de huurovereenkomst en op het einde van de begeleidingsovereenkomst.
9. Als de verhuurder reeds geld heeft ontvangen door het afsluiten van een begeleidingsovereenkomst en hij alsnog een vordering inleidt bij de vrederechter, is het uiteraard aangewezen dat het OCMW bij de zitting aanwezig is, als onderdeel van de verdere begeleiding van de huurder.