

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 54

van **GUY D'HAESELEER**

datum: 16 november 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Uithuiszettingen - Opnieuw inschrijven van uitgezette sociale huurders

Tijdens de commissie Wonen van 8 november 2023 stelde de minister dat in het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 8 september 2023 tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een bepaling werd opgenomen ter vervanging van de zogenaamde zwarte lijsten van sociale huurders. Het Grondwettelijk Hof had die bepaling uit het Vlaams decreet van 9 juli 2021 vernietigd.

In de nieuwe bepaling in het BVR werd een weigeringsgrond voor het versneld toewijzen van een woning opgenomen. "De verhuurder zal de versnelde toewijzing van een sociale woning voortaan moeten weigeren aan een kandidaat-huurder die voordien een huurovereenkomst bij dezelfde verhuurder had, die gerechtelijk werd beëindigd vanwege ernstige overlast of verwaarlozing van de woning. Op die manier wordt er een einde gemaakt aan een systeem waarbij sociale huurders die ernstige overlast veroorzaken, bij wijze van spreken, onmiddellijk een nieuwe woning toegewezen kunnen krijgen, de zogenaamde draaideur", antwoordde de minister op mijn vraag om uitleg 371 van 8 november 2023.

Op de site van Wonen in Vlaanderen kan men de cijfers van de uithuiszettingen terugvinden. Er is een onderscheid tussen opgestarte en effectieve dossiers. Een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) kan een dossier openen naar aanleiding van ontbinding of uithuiszetting, maar de meeste dossiers leiden niet tot een effectieve ontbinding of uithuiszetting omdat men consequent naar een minnelijke oplossing streeft. Het aantal effectieve dossiers geeft weer hoeveel ontbindingen of uithuiszettingen voltrokken worden, onafhankelijk van de vraag of het vertrek vrijwillig of na een tussenkomst van de rechter gebeurd is.

Uit de cijfers blijkt dat de meeste uithuiszettingen gebeuren als gevolg van huurachterstand. Gebrek aan onderhoud van de woning en het veroorzaken van leefbaarheidsproblemen zijn bij de effectieve uithuiszettingen twee van de minst voorkomende redenen tot uithuiszetting.

1. Kan de minister wat meer duiding geven over welke minnelijke oplossingen worden toegepast voor men effectief een dossier opstart tot ontbinding of uithuiszetting? Om welke redenen wordt dit eerst toegepast en vanaf wanneer wordt er beslist om een procedure tot uithuiszetting op te starten?
2. Is het bij ernstige overlast of verwaarlozing van de woning tevens het geval dat er eigenlijk veel meer gevallen zijn, maar dat er vooral geopteerd wordt voor minnelijke oplossingen?

3. Hoeveel dossiers zijn er per sociale huisvestingsmaatschappij/woonmaatschappij die via minnelijke oplossingen behandeld worden en waar dus geen procedure tot ontbinding of uithuiszetting opgestart wordt? Kan de minister ook een opsplitsing maken per categorie van ernstige of blijvende tekortkoming aan huurdersverplichtingen?
4. Hoeveel sociale huurders die effectief uitgezet zijn of van wie het huurcontract ontbonden is, hebben zich nadien opnieuw ingeschreven voor een sociale woning en hebben daarbij genoten van een versnelde toewijzing? Graag een opsplitsing per SHM en de reden van uithuiszetting/ontbinding.
5. Kan de minister voor de hogergestelde vragen de verdeling per nationaliteit geven (Belg, Belg van vreemde origine of dubbele nationaliteit, EU-burger, niet-EU-burger)? Graag ook een opsplitsing per SHM.
6. Zal de minister hierover nog andere initiatieven nemen of voorbereiden voor een volgende legislatuur?

ANTWOORD

op vraag nr. 54 van 16 november 2023

van **GUY D'HAESELEER**

1. Een gerechtelijke ontbinding van een sociale huurovereenkomst en in voorkomend geval een daarmee gepaard gaande uithuiszetting is de allerlaatste stap in een proces dat begint met het constateren van ernstige problemen. Voordat het tot die juridische stap komt, zal de verhuurder altijd minnelijke pogingen ondernemen om de kwestie op te lossen zonder tussenkomst van de rechtbank. Dat behoort ook tot de basisbegeleidingstaken van de verhuurder, namelijk de huurder begeleiden en ondersteunen bij het nakomen van zijn huurdersverplichtingen (zie art. 6.35, tweede lid, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, verder uitgevoerd in het ministerieel besluit van 27 februari 2023). Deze basisbegeleidingstaak houdt in:

- de huurders regelmatig opvolgen – onder meer via periodieke huisbezoeken – zodat eventuele moeilijkheden of problemen tijdig worden onderkend en in overleg met de betrokkene gezocht kan worden naar oplossingen;
- de huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, daarover tijdig aanspreken, begeleiden en waar nodig doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening, en dat altijd in overleg met de betrokkene;
- de huurders met specifieke ondersteunings- of begeleidingsnoden tijdig aanspreken, begeleiden en waar nodig doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening, en dat altijd in overleg met de betrokkene;
- samenwerken met welzijns- en gezondheidsvoorzieningen, door de begeleiding van verschillende instanties af te stemmen en te optimaliseren, en dat altijd in overleg met de betrokkene;
- bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen.

2-5. Hierover zijn geen cijfers beschikbaar

6. Ik ben momenteel niet van plan om nog andere initiatieven te nemen of voor te bereiden voor een volgende legislatuur. De genomen maatregel met betrekking tot de weigering van de versnelde toewijzing moet immers nog in werking treden.