



BJORN MALLANTS  
is directeur van de Vereniging  
van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen



## Uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen: focus op preventie

**In haar advies *Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid* besteedde de Vlaams Woonraad<sup>1</sup> terecht veel aandacht aan (de preventie van) uithuiszettingen als onderdeel van een integrale aanpak tegen dak- en thuisloosheid. Zowel effectieve uithuiszettingen als opgestarte procedures heeft men in kaart gebracht. Het blijkt dat het beeld zowel op de private als sociale huurmarkt zeer fragmentarisch is. Veel data ontbreken of zijn onvolledig.**

Onderzoekers Verstraete en De Decker<sup>2</sup> brachten het probleem recent in kaart. Voor de private huurmarkt zijn ze aangewezen op eerder rudimentaire data op basis van aanmeldingen van louter opgestarte procedures bij OCMW's. Voor sociale huisvesting was het beeld iets accurater, maar ook fragmentarisch. Voor de periode 2006-2010 zijn via een ad hoc bevraging door de VMSW<sup>3</sup> voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) cijfers over opgestarte procedures en effectieve uithuiszettingen beschikbaar. Voor de sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn cijfers beschikbaar sinds 2010, maar enkel over het aantal effectieve uithuiszettingen.

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) heeft recent een bevraging

georganiseerd om dit beeld te vervolledigen en zo mee een bijdrage te leveren aan het verdere debat. We gaan eerst in op de resultaten van de bevraging. Vervolgens geven we een zeer voorzichtige voorzet om toekomstig debat en onderzoek te stofferen.

### PROCEDURES EN EFFECTIEVE UITHUISZETTINGEN 2014-2015

77 van de 90 SHM's, goed voor 90% van het patrimonium, hebben de bevraging ingevuld<sup>3</sup>. Dit geeft een representatief beeld. De responsgraad is hoger dan de eerdere bevraging door de VMSW in 2011. De SHM's hebben in 2014 en 2015 respectievelijk 1542 en 1431 procedures opgestart, waarvan 499 en 496 geleid hebben tot een uithuiszetting.

In verhouding is het totaal aantal opgestarte procedures veel beperkter op de sociale huurmarkt dan op de private huurmarkt. Globaal wordt per jaar ongeveer 1 procedure opgestart per 100 sociale huurwoningen, en 2,4 per 100 private huurwoningen.

	2014	2015
totaal aantal opgestarte procedures gerechtelijke uithuiszetting	1542	1431
omwille van huurachterstal	1205	1111
omwille van leefbaarheidsproblemen	75	70
omwille van huurachterstal en leefbaarheidsproblemen	41	38
omwille van onderverhuring	3	2
omwille van bezetting zonder recht noch titel	38	53
omwille van onrechtmatige bijwoonst	55	22
omwille van agressie	5	8
omwille van niet-bewoning	27	36
omwille van andere redenen (specificeer)	47	52
omwille van een combinatie van redenen (geen reden primeert)	25	18

totaal aantal effectieve gerechtelijke uithuiszettingen	499	496
omwille van huurachterstal	327	293
omwille van leefbaarheidsproblemen	35	42
omwille van huurachterstal en leefbaarheidsproblemen	30	37
omwille van onderverhuring	4	0
omwille van bezetting zonder recht noch titel	37	50
omwille van onrechtmatige bijwoonst	6	5
omwille van agressie	0	3
omwille van niet-bewoning	20	31
omwille van andere redenen (specificeer)	8	17
omwille van een combinatie van redenen (geen reden primeert)	18	7

**Tabel 2: reden van opstart procedure en effectieve uithuiszetting door SHM's in 2014 en 2014, bron: VVH**

Het is opvallend dat het aantal procedures en effectieve uithuiszettingen in 2014-2015 sterk aansluit bij de laatst gekende data uit 2010. Toen ging het over 1539 procedures en 463 effectieve uithuiszettingen<sup>4</sup>.

In verhouding is het totaal aantal opgestarte procedures veel beperkter op de sociale huurmarkt dan op de private huurmarkt. Globaal wordt per jaar ongeveer 1 procedure opgestart per 100 sociale huurwoningen, en 2,4 per 100 private

In de bevraging van de huisvestingsmaatschappijen blijkt dat het overgrote aantal procedures - 80% - opgestart wordt omwille van louter huurachterstand.

huurwoningen<sup>5</sup>. Als we de ratio van 1 op 3 aannemen (effectief aantoonbaar voor SHM's - volgens Verstraete en De Decker het minimum op de private huurmarkt, waarschijnlijk een stuk hoger) worden dus iets meer dan 3 gezinnen per 1000 sociale woningen uitgezet, en minimaal 8 gezinnen per 1000 woningen op de private markt.

#### **OORZAKEN PROCEDURES & EFFECTIEVE UITHUISZETTINGEN BIJ SHM'S**

Verstraete en De Decker stellen dat de belangrijkste reden voor uithuiszetting op de private markt betaalachterstand is. Dit lijkt aannemelijk hoewel geen data beschikbaar zijn. In de VVH-bevraging over uithuiszettingen werd dit wel meegenomen. Hier blijkt het overgrote aantal procedures - 80% - opgestart omwille van louter huurachterstand.

Niet verbazingwekkend geldt de 1 op 3 ratio voor procedures gevolgd door uithuiszetting omwille van huurachterstal. Het aantal procedures opgestart om andere redenen is beperkter. Hier blijkt een groot verschil per categorie in zake effectieve uithuiszettingen<sup>6</sup>. Een opgestarte procedure omwille van leefbaarheid leidt in meer dan 1 op 2 gevallen tot een effectieve uithuiszetting. Nog opvallender is de combinatie van huurachterstal en leefbaarheidsproblemen. Dat leidt in bijna 80% van de gevallen tot een effectieve uithuiszetting.

#### **SPAARZAAM GEBRUIK**

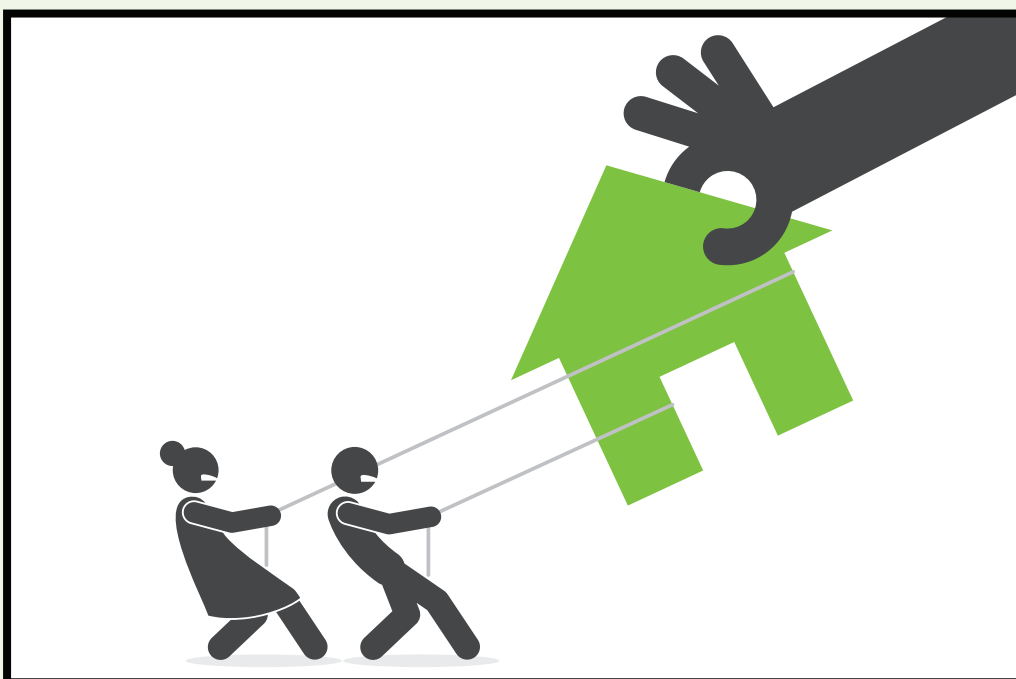
Andere opvallende zaken zijn de procedures opgestart omwille van onrechtmatige bijwoning,

die nauwelijks tot uithuiszettingen leiden (waarschijnlijk omdat de situatie gereguleerd is in de tussentijd). Aan de andere kant leiden procedures voor niet-bewoning dan weer haast altijd tot een uithuiszetting.

Globaal gezien kunnen we concluderen dat SHM's het wapen van de gerechtelijke uithuiszetting zeer spaarzaam inzetten en duidelijk enkel als laatste optie. Het aantal opgestarte procedures ligt enkele factoren lager dan op de private huurmarkt. Vooral voor huurachterstand spelen de SHM's zeer kort op de bal<sup>7</sup>. Vaak kan een opgestarte procedure een huurder toch overtuigen om de schulden af te lossen of een afbetalingsplan op te starten. Andere redenen voor het opstarten van een procedure zijn veel beperkter en leiden ofwel tot een 'regularisatie' (probleem of onrechtmatige situatie wordt aangepakt) ofwel een effectieve uithuiszetting (niet-bewoning, leefbaarheidsproblemen).

Voor de sociale verhuurkantoren zijn enkel cijfers beschikbaar van effectieve uithuiszettingen (niet van opgestarte procedures). Daar is een frappante vaststelling dat gemiddeld meer dan 20 uithuiszettingen per 1000 woningen plaatsvonden. Als we dit vergelijken met de 3, respectievelijk 8 voor sociale en private huurwoningen lijkt dit toch een element om mee te nemen in verder onderzoek. Dit zijn zelfs meer effectieve uithuiszettingen dan het aantal opgestarte procedures bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Waarschijnlijk zal de hoge huurachterstal van bijna 10% bij SVK's dit mee

Een opgestarte procedure omwille van leefbaarheid leidt in meer dan 1 op 2 gevallen tot een effectieve uithuiszetting.



■ De Vlaamse Woonraad stelt het duidelijk: *“Dakloosheid vormt een schending van de menselijke waardigheid en van de mensenrechten. Huisvesting is een basisbehoefte van ieder mens en een voorwaarde voor behoorlijke levensomstandigheden en sociale insluiting.”*

in de hand werken<sup>8</sup>. De bijzondere aandacht voor huurbegeleiding en zwakke gezinnen in het sociale verhuurkantoor-systeem lijkt hier op haar grenzen te botsen. Dit verdient opvolging.

#### **SUGGESTIES, AANBEVELINGEN EN VOORAL VEEL VERDERE VRAGEN**

De resultaten tonen aan dat sociale huisvestingsmaatschappijen zeer spaarzaam omspringen met het instrument van de (procedure tot) uithuiszetting en veel minder courant zijn dan op de private markt. Opvallend is dat het re-

latieve aantal effectieve uithuiszettingen bij SVK's veel hoger ligt dan bij SHM's, en waarschijnlijk zelfs dan op de private markt.

De bijzondere aandacht die gegeven wordt aan preventie van uithuiszetting door de SHM's is zeker niet vreemd aan deze conclusie. Het voorkomen van uithuiszetting is een belangrijk element in de prestatiebeoordeling van de SHM's als operationele doelstelling en diverse SHM's kregen ook pluimen van de visitatieraad voor hun aanpak<sup>9</sup>. Deze preventieve aanpak is ook

Vaak kan een opgestarte procedure een huurder toch overtuigen om de schulden af te lossen of een afbetalingsplan op te starten.

voorzien in de regelgeving en was een focus in de proefprojecten wonen-welzijn<sup>10</sup>.

Maar een ander belangrijk uitgangspunt van de prestatiebeoordeling van SHM's is de financiële leefbaarheid, en als onderdeel hiervan het voorkomen en bestrijden van huurachterstand. De aandacht hiervoor is sterk toegenomen sinds een aantal jaren. De resultaten er van zijn aantoonbaar in de daling van de huurachterstal van de sector<sup>11</sup>. De aandacht hiervoor verklaart waarschijnlijk waarom in 80% van de gevallen procedures tot uithuiszetting worden opgestart omwille van huurachterstal. Maar vaak blijkt de procedure niet tot een effectieve uithuiszetting te leiden. Het lijkt logisch dat in dit geval de procedure als stok achter de deur toch tot een oplossing heeft gezorgd voor de huurachterstal.

Andere redenen om uithuiszetting worden veel minder ingezet maar vaak met duidelijk gevolg, wat aangeeft dat de dossiers niet lichtzinnig opgemaakt worden. Ondanks deze bijkomende informatie uit de bevraging blijven nog veel vragen onbeantwoord. Wie zijn die gezinnen die effectief uit hun sociale woning gezet worden? En waar belanden ze na hun uithuiszetting? Het is ongetwijfeld zinvol om dit in kaart te brengen. Afhankelijk van het profiel kunnen we accenten leggen naar nog meer preventie en begeleiding. Een andere vraag die zich zeker ook stelt is waarom het aantal effectieve uithuiszettingen bij SVK's (en ook hun huurschaterstal) zo veel hoger ligt. De hogere huurprijs lijkt daar zeker een element, maar is niet genoeg als verklaring. ■

1. Vlaamse Woonraad, advies 2016/4 van 24 maart 2016, Brussel.
2. Verstraete, J., & De Decker, P. (2015). De gerechtelijke uithuiszetting nog steeds in het duister. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & E. Volckaert (2015, red.). *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant: Antwerpen - Apeldoorn. Een samengevatte weergave door Jana Verstraete verscheen in *De gids op maatschappelijk gebied* van januari 2016.
3. Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 18, 2 oktober 2012 (C. FRANSSEN, antw. F. VAN DEN BOSSCHE).
4. Een aantal antwoorden worden nog verwerkt.
5. Opvallend in die (2006-2010) bevraging was wel dat we op een bepaald moment een sterke stijging zien van het aantal procedures, maar het effectieve aantal uithuiszettingen gelijk blijft. Die stijging in die periode zien we overigens ook op de private markt.
6. We hanteren een globale inschatting van de deelmarkten op basis van het Groot Woononderzoek 2013. Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Steunpunt Wonen, Leuven.
7. We dienen aan te stippen dat het hier niet altijd over dezelfde dossiers gaat. De bevraging informeerde naar procedures en effectieve uithuiszettingen in het betreffende jaar, geen een op een opvolging van de dossiers. Maar de tendensen lijken wel duidelijk.
8. Dit is mogelijk ook een verklaring voor de plotse - en zo blijkt uit de nieuwe bevraging aangehouden - stijging van het aantal procedures die bleek uit de bevraging 2006-2010. Hierop werd overigens ook gealludeerd door de minister in de in voetnoot 3 geciteerde parlementaire vraag.
9. Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 73, 22 oktober 2015 (K. PARTYKA, antw. L. HOMANS).
10. Alle informatie over de prestatiebeoordeling en de visitatieraad vindt u via [www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be)
11. Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, BS 7 december 2007, (KSH), art. 33. Dit is 18.832 euro in 2016. Een groot deel van de sociale huurders valt hier onder.
12. Vb. Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 26, 15 september 2014 (B. ANSEEUW, antw. L. HOMANS).