

Opschrift

Vergadering van 15 maart 2023

Nummer: 2023_MV_00162

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Emilie Peeters: Impact wijziging Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

Raadslid(-leden):

Emilie Peeters - Vooruit

Bevoegd: Rudy Coddens

Omschrijving van de vraag**Toelichting:**

Geachte Schepen,

In oktober 2022 wijzigde de Vlaamse Regering de modaliteiten van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen (FBU) omdat er werd immers gevreesd dat door de sterk verhoogde energieprijzen, meer mensen beroep zouden doen op het OCMW omwille van huurachterstal.

De volgende wijzigingen werden doorgevoerd:

- Een tijdelijke verhoging van de forfaitaire vergoeding (400€) bij de start van de begeleiding voor het OCMW
- Een tijdelijke optrekking van het tussenkomstpercentage bij de start van de begeleidingsovereenkomst van 25% naar 45%.
- Uitbreiden van de belanghebbenden van ondersteuning van het Fonds naar huurders van een woning van het Sociaal Verhuur Kantoor
- Voorwaarden rond minimum en maximum van bedrag van huurachterstal om in aanmerking te komen voor het Fonds Uithuiszetting wordt opgeheven
- Meer tijd voor het OCMW om de helft van de huurachterstal te betalen aan de verhuurder & meer samenspraak over de wijze van terugbetaling van de huurachterstal

Vraag:

Na zes maanden had ik graag gehoord hoe deze aanpassingen door u en de diensten geëvalueerd worden, vandaar volgende vragen:

- Hoe ziet u de impact van deze wijzigingen op de dienstverlening van het OCMW en op de situatie van kwetsbare Gentenaars die met uithuiszetting te maken krijgen? Konden hierdoor effectief meer uithuiszettingen worden vermeden?

- De twee tijdelijke modaliteiten waarbij bij de start van de begeleiding de forfaitaire vergoeding voor het OCMW en het tussenkomstpercentage wordt opgetrokken, worden geëvalueerd op 1 april 2023. Hoe beoordeelt het OCMW Gent deze twee specifieke regels? Pleit u voor een verderzetting hiervan?
- Hoeveel keer werd ondertussen door huurders van het SVK beroep gedaan op het Fonds?
- Welke effecten ziet u van het opheffen van de voorwaarden rond het bedrag van de huurachterstal (voordien minstens twee keer de huurprijs en maximaal zes maal de huurprijs) om in aanmerking te komen voor het Fonds?

Antwoord

Het aanbod van huurachterstalbemiddeling vanuit OCMW Gent is al een tijdje actief, zowel op de sociale huurmarkt als op de private huurmarkt. Deze praktijk werd uitgebouwd vooraf aan de inwerkingtreding van het vernieuwde Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen.

Concreet wordt bij kennisname van een huurachterstal een bemiddeling opgestart waarbij samen met cliënt (huurder) en eigenaar (verhuurder) de verschillende mogelijkheden worden overlopen. Eerst proberen we te komen tot een afbetaalplan dat voor beide partijen aanvaardbaar is en financieel haalbaar voor de cliënt afbetaalplan. Daar komt het Fonds niet in tussen.

Wanneer de verhuurder zich hierin niet kan vinden of de huurschuld te hoog is, dan bekijken we de mogelijkheden voor een ten laste name van de huurschuld. Eerst bekijken we of dit dan kan passen binnen de vormvereisten van het Fonds. In vele gevallen stemt de verhuurder in met de vooropgestelde regeling en wordt er dus een 3 partijen overeenkomst opgemaakt. Zo bereiken we een positief resultaat waarbij de huurder kan blijven wonen.

Als de case niet voldoet aan de vereisten voor tussenkomst vanuit het Fonds, blijven we nog altijd een ten laste name vanuit het OCMW overwegen.

Er zijn recent wat wijzigingen in de modaliteiten van het Fonds, zoals u aangaf. Doordat we een ten laste name van de huurschuld van 1 maand ook kunnen aanmelden bij het Fonds, zorgt dit voor extra mogelijkheden bij de bemiddeling. Al zal 1 maand huurachterstal eerder uitmonden in een haalbaar afbetaalplan zonder ten laste name en aldus ook zonder tussenkomst van het Fonds.

Wij pleiten absoluut voor een verderzetting van een aantal tijdelijke modaliteiten. De verhoogde forfaitaire vergoeding voor het OCMW is zeker aangewezen. We zouden zelfs willen pleiten voor een forfaitaire vergoeding voor alle dossiers huurachterstal waarbij bemiddeling wordt opgestart. Heel wat dossiers eindigen zonder een ten laste name, waarbij me momenteel geen forfaitaire vergoeding ontvangen.

De recente wijzigingen van de werking van het Fonds kunnen een financieel voordelig zijn voor OCMW Gent maar hebben geen echte impact voor de Gentenaar, gezien de werkwijze dezelfde blijft. Maar mede door de media-aandacht voor het Fonds, zien we wel dat er meer mensen op de hoogte zijn van het aanbod van huurachterstalbemiddeling en er is dus een verhoogde aandacht om huurachterstallen te melden. Sinds de wijziging

van de modaliteiten van het Fonds werd tot op heden geen enkele huurachterstal van huurders van het Sociaal Verhuurkantoor ten laste genomen met tussenkomst van het Fonds.

We kunnen tot op heden de concrete impact van de wijzigingen in het Fonds op het aantal dossiers en ten laste namens niet inschatten. Maar wat wel duidelijk is, is dat onze totaalaanpak rond huurrachterstalbemiddeling werkt en bijdraagt aan de preventie van uithuiszettingen. Ondanks de moeilijke context na corona en de stijging van de huur- en energieprijzen, zien we toch nog steeds een daling van de uithuiszettingen. We zien een gestage daling van de opgestarte procedures sinds 2019. Toen waren er 490 opgestarte procedures, in 2022 was dat gedaald naar 401. Het aantal vonnissen voor een uithuiszetting daalde van 159 in 2019 naar 113 in 2022.
