



Inspiratiedag 'Huurschuld, dikke bult?'

Op 5 maart organiseerde SAM vzw (Steunpunt mens en samenleving) een inspiratiedag rond huurschulden in Schaarbeek. Caroline De Mey, gerechtsdeurwaarder in Brussel, nam namens de NKGB deel als expert.

Eerst getuigden enkele ervaringsdeskundigen over huurschulden en dakloosheid, en hoe ze in die situatie verzeild waren geraakt. Zoals steeds gaat het om dingen die mensen meestal overkomen: faillissement, echtscheiding, verlies van werk of uitkering en verslavingsproblematiek. Sommigen werden gedwongen om hun woning te verlaten omdat de huiseigenaar na een woonstcontrole renovaties moest doen, zelfs wanneer de huurders de woning wel geschikt vonden. Allemaal getuigden ze over de moeilijke zoektocht naar een andere betaalbare woning.

Een medewerker van het Steunpunt Wonen van KU Leuven liet daarna zijn licht schijnen op enkele cijfergegevens. Het opvallendste daarbij is dat de kosten voor huurders op de private huurmarkt de afgelopen jaren het sterkst gestegen zijn, in vergelijking tot de kosten voor eigenaars met een vaste hypotheek en sociale huurders. De krapte op de woningmarkt doet de prijzen ook sterk stijgen.

Verder legde een medewerker van de dienst Woonbegeleiding van het Sociaal Huis (OCMW) in Mechelen uit dat zij vooral inzetten op vroegdetectie en het opsporen van mensen met huurachterstal. Dit OCMW maakt ook gebruik van de middelen van het Vlaams Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Dit Fonds voorziet in middelen om de huurachterstal bij de eigenaar/verhuurder aan te zuiveren, op voorwaarde dat de huurder, de verhuurder en het OCMW een begeleidingsovereenkomst afsluiten. Bedoeling daarvan is dat de verhuurder zijn achterstallige huur ontvangt, deels met Vlaamse en/of lokale middelen en deels via een afbetalingsplan, maar vooral dat nieuwe huurachterstal vermeden wordt. Zolang de huurder het afbetalingsplan nauwgezet volgt, verbindt de verhuurder zich ertoe geen procedure tot uithuiszetting te starten. Enkel OCMW's kunnen een aanvraag voor een tussenkomst van het Fonds aanvragen en de middelen doorstorten aan de eigenaars. OCMW's zijn daar echter niet toe verplicht. De mogelijkheid om een aanvraag in te dienen bij het Fonds hangt dus voor huurder en verhuurder af van gemeente tot gemeente.

De juriste van de Huurdersbond wees er vervolgens vooral op dat huurders in geval van een procedure tot uithuiszetting best zelf, en bijgestaan door een advocaat, naar de vrederechter gaan om een oplossing te vinden.



Twee medewerkers van CAW Oost-Brabant en het OCMW van Leuven vertelden daarna aan de hand van een concrete case hoe ze via intensieve, aanklampende begeleiding en nauwe contacten met de vrederechters een uithuiszetting hebben kunnen vermijden.

Aansluitend nam Caroline De Mey het woord namens de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders van België. Zij wees er vooral op dat gezinnen uit hun woning zetten één van de meest onaangename onderdelen van haar job is. Bij een procedure tot uithuiszetting komen gerechtsdeurwaarders ook pas tussen nadat de vrederechter al een beslissing heeft genomen en er dus een vonnis is. Daarna beschikt de huurder nog over 1 maand om het pand te verlaten, dit kan steeds, en best, op vrijwillige basis om extra kosten te vermijden. Die kunnen immers oplopen tot € 1.400. Belangrijk daarbij is dat de huurder de sleutels afgeeft aan de gerechtsdeurwaarder. Doet die dat niet, dan kunnen de kosten blijven doorlopen. Voorkomen is altijd beter dan genezen: in gesprek gaan en hulp zoeken is dus de boodschap. Uit cijfers blijkt ook dat deze aanpak werkt: van alle gestarte procedures tot uithuiszetting, resulteert 1 op 3 in een effectieve uithuiszetting. Dat cijfer is weliswaar nog steeds te hoog.

Als laatste spreker van de voormiddag wees een medewerker van CAW Oost-Vlaanderen erop dat een uithuiszetting niet noodgedwongen tot (blijvende) dakloosheid moet leiden. Tal van steden en gemeenten namelijk beschikken over crisiswoningen en noodopvang. Wel blijft de uitstroom uit die woningen vandaag veel moeizamer verlopen dan enkele jaren geleden: er is een gebrek aan voldoende betaalbare woningen op de private huurmarkt en de wachtlijsten voor een sociale woning zijn lang.

In de namiddag namen de deelnemers van de inspiratiedag zelf het woord in 11 rondetafelgesprekken. Robin van Trigt, van SAM vzw en lid van het overleg schuldoverlast van de NKGB, zat het gesprek voor over de rol van de gerechtsdeurwaarder bij uithuiszettingen. Daaruit blijkt dat de gerechtsdeurwaarder maar een beperkte rol speelt wanneer er een vonnis tot uithuiszetting is van de vrederechter. Dit neemt niet weg dat een nauwe samenwerking met andere gesprekspartners in de schuldenproblematiek cruciaal is, zeker gezien mensen met schulden meestal nog tot op het laatste de huur en eten proberen te betalen. Wanneer er huurschulden zijn, zijn er ook andere schulden.

Samen met preventie blijft het de grootste uitdaging om de problemen die tot de andere schulden leiden sneller op de radar van de hulpverlening te krijgen (vroegdetectie); wanneer de schuldenberg nog niet torenhoog is. Enkel door de handen in elkaar te slaan, kunnen we schuldoverlast effectief en efficiënt aanpakken.