



Vlaanderen
is wonen

Een nieuwe werkwijze voor het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen

Els Debrabandere
Afdeling Tegemoetkomingen



Het nieuwe Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU)

► Regelgeving

- BVR van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen
- Wijzigingen door BVR van 27 maart 2020 houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus
- In werking vanaf 1 juni 2020

Het nieuwe Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU)

► Uitgangspunten

- Preventieve aanpak
- Private huurmarkt
- Veralgemeend stelsel
- Sleutelrol voor OCMW
- gedeelde financiële verantwoordelijkheid van het FBU en het OCMW
- budgettair haalbaar

Werking FBU

Stap 1. Kennisname en beslissing

Stap 2

Stap 3

Stap 4

Stap 5

- OCMW neemt ambtshalve of na melding door derden kennis van huurachterstal
 - 'Derden': huurder, verhuurder of andere organisaties zoals bv. Huurdersbond, Woonwinkel, Buurthuis...
- Steunaanvraag huurder
- Autonome beslissing OCMW



Vlaanderen
is wonen

Werkwijze FBU

Stap 1

Stap 2. Begeleidingsovereenkomst

Stap 3

Stap 4

Stap 5

- Gegevens partijen
- Vaststelling huurachterstal: min. 2 maanden en max. 6 maanden huur
 - Wat is huurachterstal?
 - Vervallen huurgelden
 - Vervallen forfaitair bedrag van de kosten en lasten
 - Vervallen provisie voor kosten en lasten en het vervallen saldo na de afrekening



Vlaanderen
is wonen

Werkwijze FBU

Stap 1

Stap 2. Begeleidingsovereenkomst

Stap 3

Stap 4

Stap 5

➤ **Huurachterstal ontstaan vanaf 1 april 2020:**

Alle huurachterstal die betaald diende te worden op 31 maart of later.

Vb. de huurder betaalt de maanden maart, april en mei niet en de afrekening van de kosten, te betalen op 5 april. De huurgelden dienen volgens de overeenkomst betaald te worden voor de 5^e van de maand waarop ze betrekking hebben.

Huurachterstal voor het fonds: huurgelden april en mei en de vervallen kosten.



Vlaanderen
is wonen

Werkwijze FBU

Stap 1

Stap 2. Begeleidingsovereenkomst

Stap 3

Stap 4

Stap 5

- Betaling huurachterstal
 - OCMW betaalt binnen de 5 werkdagen na ondertekening 50% huurachterstal aan verhuurder (max. € 1.250)
 - Huurder betaalt saldo aan verhuurder (afbetalingsplan, geen maximale termijn, afbetalingsplan mag wijzigen tijdens de looptijd)



Vlaanderen
is wonen

Werkwijze FBU

Stap 1

Stap 2. Begeleidingsovereenkomst

Stap 3

Stap 4

Stap 5

- Begeleiding huurder
 - Huurder aanvaardt begeleiding en engageert zich tot afbetaling huurachterstal
 - OCMW beslist autonoom om de steun terug te vorderen van de huurder



Vlaanderen
is wonen

Werkwijze FBU

Stap 1

Stap 2. Begeleidingsovereenkomst

Stap 3

Stap 4

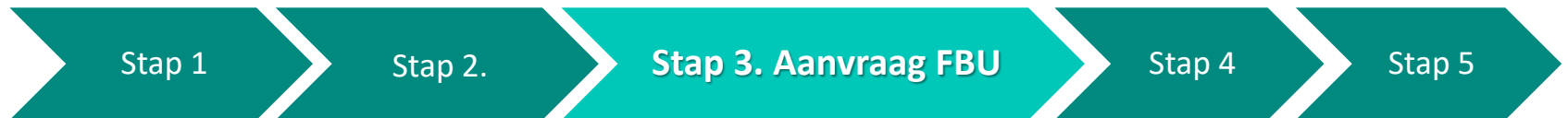
Stap 5

- Verklaring verhuurder
 - geen vordering tot uithuiszetting zolang het afbetalingsplan wordt nageleefd en er geen nieuwe huurachterstal ontstaat
 - melding van niet-naleving afbetalingsplan of nieuwe huurachterstal aan OCMW, en geeft het OCMW minstens 2 weken tijd om oplossing te vinden, alvorens vordering tot uithuiszetting in te leiden (tenzij andere reden dan huurachterstal)



Vlaanderen
is wonen

Werkwijze FBU



Hoe start je een dossier?

Hoe maak je de begeleidingsovereenkomst op?

Hoe dien je de begeleidingsovereenkomst in bij het Fonds?

→ filmpje

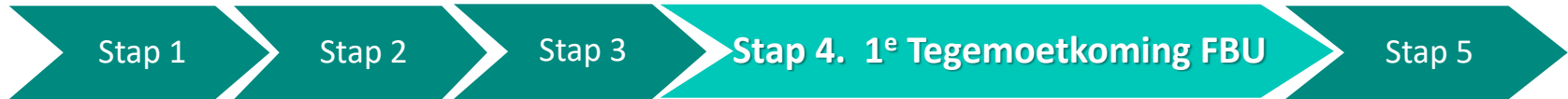
Werkwijze FBU



A. Begeleidingsovereenkomst ingediend voor 1 oktober 2020:

- Forfaitair bedrag € 200
- 45% huurachterstal (max. € 1.125)
- Principe: gedeelde financiële verantwoordelijkheid OCMW en FBU (5% door OCMW en 45% door FBU)

Werkwijze FBU



B. Begeleidingsovereenkomst ingediend vanaf 1 oktober 2020:

- Forfaitair bedrag € 200
- 25% huurachterstal (max. € 625)
- Principe: gedeelde financiële verantwoordelijkheid OCMW en FBU (beide 25%)

Werkwijze FBU



Stabiele woonsituatie:

- Zelfde woning: geen nieuwe huurachterstal
 - einde begeleidingsovereenkomst
 - 12 maanden na ondertekening begeleidingsovereenkomst
- Andere woning: geen nieuwe huurachterstal
 - Einde begeleidingsovereenkomst
 - Einde huurovereenkomst

Werkwijze FBU



A. Begeleidingsovereenkomst ingediend voor 1 oktober 2020:
→ 15% huurachterstal (max. € 375)

B. Begeleidingsovereenkomst ingediend vanaf 1 oktober 2020:
→ 35% huurachterstal (max. € 875)

Werkwijze FBU



Aanvraag:

- Via het portaal
- Binnen 6 maanden na ontstaan stabiele woonsituatie
- Verklaring van de verhuurder: geen nieuwe huurachterstal bij stabiele woonsituatie

Meer info

The screenshot shows the website wonenvlaanderen.be/huren/fonds-bestrijding-uthuiszettingen. The header includes the logo 'Vlaanderen is wonen' and a navigation menu with links: Nieuws, Premies, Modeldocumenten, Regelgeving, Onderzoek, and Personeel. A search bar with the text 'Uw zoekopdracht' and a 'Zoeken' button is also present. Below the header, a dark blue navigation bar contains links: Huren, Verhuren, (Ver)bouwen, Kopen, Lokale besturen, and Sociale woonactoren. The main content area features a breadcrumb trail: Home > HUREN > FONDS BESTRIJDING UITHUISZETTINGEN. The title 'Fonds Bestrijding Uithuiszettingen' is followed by a paragraph: 'Jaarlijks dreigen duizenden huishoudens op straat te worden gezet. De Vlaamse Regering wil hier iets aan doen. Op 3 mei 2019 heeft de Vlaamse Regering het besluit goedgekeurd tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van de uithuiszettingen. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen zal in werking treden op **1 juni 2020**.' At the bottom, there are two tabs: 'Werking Fonds' and 'Webinar'.

Meer info

Vaak gestelde vragen

- › Worden er voorwaarden opgelegd aan de begeleiding van het OCMW?
- › Wat als de verhuurder zijn afspraak niet nakomt en toch een uithuiszetting vordert?
- › Kan er nog beroep worden gedaan op het fonds als de eigenaar reeds stappen heeft gezet voor een minnelijke regeling te treffen en of een verzoekschrift heeft ingediend tot uithuiszetting? Kan dit ook nog als de verhuurder al een vonnis heeft, maar het vonnis niet wenst uit te voeren? Heeft de huurder dan zekerheid dat het vonnis niet meer kan uitgevoerd worden?
- › Wat is huurachterstal ontstaan vanaf 1 april 2020?
- › Wat is huurachterstal?
- › Is er een minimum of maximum vastgelegd qua huurprijs, inkomen?
- › Hoe kan ik als OCMW een aanvraag doen?
- › Wat houdt voor jullie de begeleiding die wordt opgenomen in de overeenkomst precies in?
- › Kan een huurder die ook al voor maart 2020 huurachterstal heeft, toch beroep doen op het Fonds maar dan enkel voor april 2020? Of mag de volledige huurachterstal pas ontstaan zijn vanaf 01/04?
- › Kan een huurder meerdere malen beroep doen op de ondersteuning van het Fonds?
- › In de begeleidingsovereenkomst moet de huurprijs vermeld worden. Is dit de geïndexeerde huurprijs of de huurprijs zoals vermeld in het huurcontract?
- › Wanneer is een huur achterstallig?
- › Kan er reeds een aanvraag ingediend worden bij 1 maand huurachterstal?



Meer info

 > HUREN > FONDS BESTRIJDING UITHUISZETTINGEN

Fonds Bestrijding Uithuiszettingen

Jaarlijks dreigen duizenden huishoudens op straat te worden gezet. De Vlaamse Regering wil hier iets aan doen. Op 3 mei 2019 heeft de Vlaamse Regering het besluit goedgekeurd tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van de uithuiszettingen.

Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen zal in werking treden op **1 juni 2020**.

Werking Fonds

Webinar

Handleiding



Vlaanderen
is wonen

Meer info



Zoeken...

Welkom bij de FBU online help

Wat moet uw OCMW doen om me...

Gebruikersinfo

Begeleidingsovereenkomst

Bewijs stabiele woonsituatie

Video's



FBU handleiding



Wat moet uw OCMW doen om met FBU aan de slag te gaan

Alles uitklappen Alles inklappen

Wat moet uw OCMW doen om met FBU aan de slag te gaan

- Stap 1: Beslis wie de FBU-dossiers mag ondertekenen
- Stap 2: Beslis wie welke rol zal uitvoeren binnen uw organisatie
- Stap 3a: Vraag, als toekomstig gebruiker, het FBU-gebruikersrecht aan
- Stap 3b: Verleen, als lokale beheerder, het gebruikersrecht: algemene info
- Stap 3c: Verleen, als lokale beheerder, het FBU-gebruikersrecht: handleiding specifiek voor FBU
- Stap 4: Meld aan op het formulierenloket / FBU-portaal
- Stap 5: Voer éénmalig de gegevens van uw OCMW in (Algemeen Directeur met admin-rol)



Vlaanderen
is wonen

Nog vragen?

fbu.wonen@vlaanderen.be

- **Matthias Diependaele**, Vlaams minister van Wonen
- **Els Debrabandere**, Agentschap Wonen Vlaanderen
- **Joris Deleenheer**, VVSG-stafmedewerker Wonen



Het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen (FBU)

Joris Deleenheer, stafmedewerker wonen VVSG

Dreigende uithuiszettingen per jaar (bron VVSG)



- OCMW vaak te laat op de hoogte
 - Relatie huurder/verhuurder al verzuurd
 - Huurachterstal te groot
 - Enkel curatief optreden
 - Weinig instrumenten
- Uithuiszetting dure kost voor huurder, verhuurder en maatschappij (o.a; via OCMW)

➡ Vragen naar betere ondersteuning

- FBU
 - = nieuwe werkwijze van het huurgarantiefonds
 - = preventief ondersteuningsinstrument dat OCMW's kunnen gebruiken
 - = OCMW's staan centraal
 - = een vergoeding aan OCMW's voor hun inspanningen

- Veel aanvragen?
 - Onrealistische verwachtingen?
 - Een stabiele woonsituatie kent veel onzekere factoren
- ➡ Druk op OCMW?

- Kans op bemiddeling tussen huurder en verhuurder;
- Vooraleer het probleem te zeer ontspoord is;
- Kans om gerechtelijke procedure en kosten te vermijden;
- Kans voor verhuurder om huurachterstal te recupereren;
- Mensen met financiële kwetsbaarheid worden toegeleid naar de hulpverlening;
- Preventief optreden voordeliger dan curatief optreden?

- Regulier proces steunaanvraag bij OCMW
 - Aanvraag door huurder (= cliënt) bij sociale dienst Derden moeten huurder stimuleren, overtuigen, ...
 - Sociaal onderzoek door een OCMW Maatschappelijk werker.
 - Gemotiveerde beslissing binnen de 30 dagen door BCSD
 - In de beslissing opnemen dat OCMW beroep doet op het FBU
 - In de beslissing opnemen of steun al dan niet (gedeeltelijk) terugvorderbaar t.o.v. de cliënt wordt gesteld

- Uitvoering beslissing BCSD
 - (als men beroep doet op het FBU) begeleidingsovereenkomst afsluiten en in webapplicatie doorgeven
 - 50% huurachterstal betalen
 - Begeleiding (o.a. betaalplan opvolgen, ...)

- Dan pas start relatie met FBU

Begeleidingsovereenkomst ondertekenen

= uitvoeren van de beslissing

Het afsluiten van vervolgovereenkomsten die uit de beslissing van het BCSD volgen is niet geregeld in het Decreet Lokaal Bestuur

➤ Art 279 §6 DLB biedt twee opties:

- *De raad voor maatschappelijk welzijn bepaalt in het huishoudelijk reglement door wie en op welke wijze de andere stukken van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn dan de stukken, vermeld in paragraaf 1 tot en met 5, worden ondertekend, en, als dat nodig wordt geacht, medeondertekend. Als de raad voor maatschappelijk welzijn die werkwijze niet vaststelt worden de stukken ondertekend door de voorzitter van het vast bureau en medeondertekend door de algemeen directeur.*

Optie 1:

- De voorzitter van het VB ondertekent
- Algemeen Directeur tekent mee.
 - Beide kunnen (afzonderlijk) delegeren

Suboptie 1:

- De voorzitter van het VB delegeert die bevoegdheid naar lid van het VB
 - Voor ons meest logisch is naar het lid van het VB dat toevallig voorzitter is van het BCSD.
- AD delegeert naar personeelslid.

Optie 2:

- Bij onduidelijkheid kan ook de OCMW raad bij algemeen besluit beslissen wie ondertekent
 - Delegatie is mogelijk
 - Opnemen in huishoudelijk reglement
 - Huishoudelijk reglement moet goedgekeurd worden door de OCMW raad

OCMW AD

- vult éénmalig de gegevens van het OCMW in
- het e-mailadres waarnaar de meldingen vanuit de Vlaamse overheid verstuurd worden
- Kan (mede -) ondertekeningsbevoegdheid hebben

OCMW ondertekenaar

- deze rol wordt toegekend aan de perso(o)n(en) die kunnen ondertekenen naast de algemeen directeur

Op basis hiervan kan dan de begeleidingsovereenkomst correct gegenereerd worden (papier) of de benodigde ondertekentaken aangemaakt worden (digitaal)

OCMW dossierbeheerder

- Opmaken en opvolgen van begeleidingsovereenkomst.
- Begeleiden van huurder, afgesproken regelingen opvolgen,
...
- Voorleggen ter ondertekening aan verschillende partijen
- De nodige documenten voorleggen aan het BCSD en opladen in webapplicatie

= Maatschappelijk werker

Notificaties via email

E-mailadres

- Hoeft niet e-mailadres te zijn van de algemeen directeur
- Best een 'algemeen' e-mailadres, waarin alle betrokkenen de meldingen kunnen opvolgen.
 - > via die mailbox worden de notificaties opgevolgd

Info over bestrijden van uithuiszettingen?

- <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/minder-uithuiszettingen>
- Mail naar joris.deleenheer@vvsg.be
- Webinar volledig online