

STAPPENPLAN PREVENTIEVE AANPAK GERECHTELIJKE UITHUISZETTING NA AFSCHAFFING VERPLICHTE MINNELIJKE SCHIKKING

Situering

Op basis van een aantal signalen van op het terrein ontstond halfweg 2004 een samenwerkingsverband tussen vrederecht Izegem, OCMW Izegem en de Huisvestingsdienst Regio Izegem. Dit lokaal experiment wou nagaan of via de vroegtijdige benadering van betrokken huurders, het aantal effectieve uithuiszettingen en in tweede instantie het aantal dak- en thuislozen ten gevolge van een uithuiszetting kon dalen.

Inmiddels menen we te mogen stellen dat dit experiment, inmiddels een vast gegeven, deels in het eerste - maar vooral in het tweede doel slaagt. In het inhoudelijk werkingsverslag 2008 werden daarvoor reeds een aantal belangrijke verklaringen gegeven:

- De stijgende woonkost in verhouding tot het inkomen heeft tot gevolg dat huurders sneller een huurachterstal opbouwen en bij een gerechtelijke procedure minder gemakkelijk een haalbaar – én aanvaardbaar afbetalingsvoorstel kunnen doen.
- Elke gemeente en OCMW wordt wellicht geconfronteerd met een zogenaamde ‘harde kern’, met andere woorden mensen die herhaaldelijk in aanraking komen met een procedure tot uithuiszetting, vaak voor verschillende adressen. Dit gegeven kent diverse oorzaken (vluchtgedrag, onvoldoende zelfredzaamheid, soms onwil,...)
- Relatief veel eigenaars zetten pas de stap naar de vrederechter wanneer de huurachterstal hoog is opgelopen. Het opstellen van een haalbaar- én aanvaardbaar afbetalingsvoorstel vormt ook hier een probleem.
- De relatie tussen eigenaar en huurder is bij een procedure vaak zo verzuurd dat betrokken huurder hoe dan ook op zoek wil naar een andere woonst.

Een andere vaststelling in 2008 was dat we vanuit de dienst nog steeds te weinig huurders bereikten, in verhouding tot het aantal meldingen die we doorkregen via het vrederecht. Daarom werd vanaf najaar 2008 geëxperimenteerd met het systematisch brengen van aangekondigde huisbezoeken bij de aangemelde huurders, in plaats van het louter schrijven van een brief met uitnodiging tot gesprek. Uit de cijfers van 01.01.09 t.e.m. 30.09.09 blijkt alvast dat uit 42 meldingen 25 effectieve begeleidingsdossiers voortvloeiden. Niettegenstaande we hier op dit moment nog niet over vergelijkend cijfermateriaal beschikken ervaren de woonbegeleiders in de praktijk dat men vaak mensen kan aanspreken die zich anders naar alle waarschijnlijkheid niet op de dienst zouden melden. Alleen al om die reden vinden we het de moeite waard om deze manier van werken verder uit te bouwen door het verder experimenteren, evalueren en bijsturen. In 2010 willen we dit aanbod ook realiseren in de gemeenten Wielsbeke en Oostrozebeke. Hiertoe wordt najaar 2009 een overleg met de vrederechter van Waregem, het OCMW van Oostrozebeke en Wielsbeke en de Huisvestingsdienst Regio Izegem georganiseerd.

Stap 1: Eigenaar dient verzoekschrift in bij vredegerecht:

- Hoge huurachterstal (meer dan 3 maanden) : eigenaar dient verzoekschrift in > griffie brengt ons telefonisch op de hoogte.
- Bij beperkte huurachterstal (2 à 3 maanden) : griffie informeert eigenaar over aanbod woonwinkel.
 - o Eigenaar gaat op aanbod woonwinkel in: woonbegeleider poogt huurder binnen 2 weken te bereiken teneinde een oplossing 'in der minne' te bekomen.
 - o Eigenaar gaat niet op aanbod in en dient verzoekschrift in > griffie brengt ons telefonisch op de hoogte (cf. afspraak rond 'hoge huurachterstal').

Stap2: Woonwinkel is op de hoogte van verzoekschrift huurgeschil:

De woonbegeleider probeert in eerste instantie te achterhalen of er in de aangemelde situatie effectief sprake is van een huisvestingsprobleem (dreigend verlies van woonst). Indien men reeds verhuisd is en de vraag stelt zich louter naar het opstellen en opvolgen van een afbetalingsplan wordt onmiddellijk en actief doorverwezen naar het OCMW.

Woonbegeleider tracht betrokken huurder voor de eerste zitting¹ te bereiken via een (telefonisch en / of schriftelijk) aangekondigd huisbezoek. Indien de huurder niet thuis is, laat de woonbegeleider een kaartje na met melding tijdstip en reden huisbezoek en met de vraag contact op te nemen.

Stap 3:

3.1 Huurder gaat in op aanbod woonwinkel

- Woonbegeleider gaat na wat het probleem is en probeert samen met de cliënt tot een oplossing te komen. Hiervoor kan samengewerkt worden met OCMW en/of CAW. Vaak zal het ook aangewezen zijn een pro – deo advocaat in te schakelen. De woonbegeleider gaat na of de huurder aan de voorwaarden voldoet en ondersteunt hem / haar desgevallend bij de aanvraag ervan. Indien de timing niet haalbaar blijkt, kan de huurder op de eerste zitting om uitstel vragen, teneinde alsnog een pro – deo in te schakelen.
- Indien betrokkene niet aan de voorwaarden voor (gedeeltelijke) pro – deo voldoet, bereiden de woonbegeleider en de huurder de zitting zo goed mogelijk voor (eventueel in samenwerking met OCMW of CAW). Indien relevant kan op de zitting zelf uitstel gevraagd worden om de zaak alsnog in der minne te regelen (eventueel via tussenkomst woonwinkel).

In dit stadium kan blijken dat het vermijden van een uithuiszetting zo goed als uitgesloten is. Doel van de begeleiding is desgevallend:

- o mensen voorbereiden op wat effectief zal gebeuren;
- o onnodige (deurwaarder)kosten vermijden (door pand te ontruimen en op voorhand sleutels in te dienen);
- o ondersteuning bij zoektocht naar betaalbare en degelijke opslagplaats voor de meubelen;
- o zoeken naar alternatieve woonst (via netwerk cliënt, (crisis)opvangcentra,...)

Ook het begeleidingsaanbod na uitspraak vonnis tot gerechtelijke uithuiszetting zal uit bovenstaande doelstellingen bestaan.

3.2 Huurder gaat niet in op het eerste aanbod

De woonbegeleider schrijft betrokken huurders opnieuw aan bij ontvangst van het vonnis. Verdere afhandeling volgens punt 3.1.

¹ ongeveer 3 weken na indiening verzoekschrift