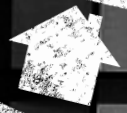


**RECHT OP
WONEN**



DOSSIER UITHUISZETTING IN SINT-NIKLAAS

FEITEN

GETUIGENISSEN

EN AANBEVELINGEN

INHOUDSTAFEL

1. Inleiding

2. Wetgevend kader

3. Uithuiszetting in Vlaanderen: (g)een gebrek aan cijfers

4. Uithuiszetting in Sint-Niklaas

De cijfers

Verder ontleed

5. Verklaringen en risicofactoren voor uithuiszetting

6. Ervaringen van de werkgroep wonen

7. Aanpak in de Stad Sint-Niklaas

8. Aanbevelingen

Op federaal niveau

Op Vlaams niveau

Op lokaal niveau

1

INLEIDING

Sinds 2004 loopt in Sint-Niklaas het project “recht op wonen voor iedereen”. Dit project is een initiatief van Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw.

Samenlevingsopbouw brengt kwetsbare huurders op de private en sociale huurmarkt in Sint-Niklaas regelmatig samen om hun ervaringen te bespreken en deze met hen te bundelen. Zo kunnen de kwetsbare huurders stem geven aan hun woonwensen en –behoeften en ze laten horen aan oplossings- en beleidsactoren. Wij geloven dat de huurders op deze manier hun eigen situatie en die van lotgenoten op de private en sociale huurmarkt kunnen verbeteren.

De laatste maanden heeft het opbouwwerk met de werkgroep wonen rond uithuiszettingen en noodwoningen gewerkt. We ontmoetten in april 2010 Dirk Nevejans - hoofdmaatschappelijk assistent OCMW van Sint-Niklaas. Hij gaf uitleg over de werking van het OCMW omtrent uithuiszettingen en noodwoningen. Door dit gesprek werd duidelijk hoeveel inspanningen het OCMW al levert in verband met de problematiek van uithuiszettingen. Toch kan alles beter ...

Daarom volgen in deze brochure, na de situering van de problematiek, enkele aanbevelingen van de werkgroep wonen aan het OCMW en het stadsbestuur van Sint-Niklaas, de Vlaamse en federale overheid. Het zijn goedbedoelde aanbevelingen van ervaringsdeskundigen: mensen die dagelijks ondervinden waar de gebreken en moeilijkheden liggen binnen het woonbeleid.

Ook in de schoot van het Vlaams netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, werkte de werkgroep wonen, samen met andere groepen uit Vlaanderen, intensief mee aan een dossier omtrent uithuiszettingen. Dat dossier diende als basis voor een verticaal overleg met het kabinet van minister Vandenbossche in juni 2011.

In België werden de sociale grondrechten ingeschreven in de grondwet van februari 1994. Artikel 23 van de grondwet stelt dat iedereen recht heeft op een menswaardig leven. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting. In de Vlaamse wooncode wordt dit recht verder uitgewerkt als het recht op een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving en tegen een betaalbare prijs.

Uithuiszetting houdt in dat het recht op menswaardig wonen wordt geschonden. Dit dossier wil overheden en organisaties sensibiliseren om door betere samenwerking en omkadering van de huisvestingsmarkt, uithuiszettingen te voorkomen. Zo kunnen we samen bij dragen tot recht op wonen voor iedereen!

“Mijn verhaal begint in 1998. Ik was zelfstandig garagist, had een bloeiende eenmanszaak met veel tevreden klanten. Mijn vrouw hielp me regelmatig in de zaak met allerlei praktische klussen. Door familiale omstandigheden kon zij zich hiervoor moeilijker vrijmaken, waardoor er meer werk op mijn schouders terecht kwam. Klanten werden niet meer zo vlug bediend als vroeger. Ze stonden af en toe al eens voor een gesloten garagedeur omdat ik op dat moment om wisselstukken was.

Het gevolg was snel voelbaar. Sommige klanten bleven weg. Minder inkomsten betekende ook meer facturen die onbetaald bleven. Zo kon ik na een tijdje ook de huishuur niet meer betalen en stapelden de maanden achterstallig huurgeld zich op.

Ik kreeg van de huisbaas via het vredegerecht enkele maanden tijd om dit probleem op te lossen. Ik klopte aan bij verschillende diensten in de stad zoals OCMW en het Sociaal centrum van het CAW. Ik merkte echter niet veel vooruitgang. Ik zag de tijd die me nog restte steeds korter worden maar nergens kwam een oplossing uit de bus. Ik stond met mijn rug tegen de muur.

In september 1998 reed ik op een middag naar huis. Toen ik onze straat indraaide zag ik al van ver wat er aan de hand was en wat ik al lang had gevreesd. Verscheidene mensen liepen in en uit mijn huis om al mijn meubelen en huisraad mee te nemen. Politieagenten verhinderden me dat ik hun werk zou onderbreken. Ook mijn kinderen, die toen ziek waren en daardoor niet op de schoolbanken zaten, hebben moeten toekijken hoe hun spulletjes werden ingeladen. Een Sint-Antoniusbeeld van mijn moeder, video's van de eerste communie van mijn zoons, ja, zelfs hun medicatie was voor de gerechtsdeurwaarder blijkbaar van zo groot belang dat het meegenomen werd... Het lege huis werd afgesloten en vergrendeld...wij stonden op straat. ‘Gelukkig’ konden wij terecht in een caravan van een kennis en mocht ik een wagen van een vriend gebruiken. Maar het was herfst, en dan wordt het wonen in een caravan al heel wat minder idyllisch dan het lijkt: geen water, geen verwarming, geen verlichting, ... en dat alles met twee schoolgaande kinderen.

Ik klopte opnieuw aan bij het OCMW. De caravan werd niet aanvaard als vast domiciliëringsadres, dus kon ik geen uitkering krijgen (Ik weet dat hier ondertussen al oplossingen voor bestaan). Zes maand verbleef ik in de caravan. Dankzij een broeder uit de stad kon ik in februari intrekken in een huis. Hij stond gedeeltelijk in voor de waarborg ... Ik ben er hem nog steeds dankbaar voor.

Het huis zelf vertoonde vele gebreken. Maar we hadden een dak boven ons hoofd en vooral: we hadden een vaste domicilie. Dit opende deuren naar een uitkering van het OCMW. Sindsdien leef ik van uitkeringen en ondertussen van een pensioen.

Vanuit een bezoek aan het Sociaal verhuurkantoor met de werkgroep wonen hier in Sint-Niklaas én in een dialoog met een medewerker van het VOB in de overleggroep wonen op het Vlaams Netwerk in Brussel stel ik vast dat voor deze groep van mensen nog niet veel veranderd is op de huisvestingsmarkt. Ik kan vanuit mijn eigen verhaal getuigen dat het uiterst noodzakelijk is om dit punt bovenaan de politieke agenda te plaatsen, en er blijvende aandacht aan te besteden.”

Guido, 63 jaar

2

WETGEVEND KADER

Wetgeving

De wet van 30 november 1998: De wet op de humanisering van de gerechtelijke uithuiszettingen schakelt het OCMW in op het moment dat de verhuurder een procedure opstart.

De programmawet van 24 december 2002: Voor de huurovereenkomsten, die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, heeft de programmawet van 24 december 2002 de voorafgaande verzoeningsprocedure verplicht gesteld voor drie categorieën van hoofdvorderingen. Het gaat hier om hoofdvorderingen inzake de aanpassing van de huurprijs, het invorderen van de achterstallige huurgelden en de uithuiszetting.

De wet van 18 juni 2008: Wet tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen. De voorafgaande minnelijke schikking wordt afgeschaft.

In de praktijk

Het OCMW wordt preventief op de hoogte gebracht wanneer een vordering tot uithuiszetting bij de rechtbank wordt ingeleid. Als het proces is ingeleid met een vrijwillige verschijning of verzoekschrift, dan is het de griffier die het OCMW waarschuwt. Gaat aan het vonnis een dagvaarding vooraf, dan zal de gerechtsdeurwaarder het OCMW op de hoogte brengen. Na de waarschuwing zal het OCMW op de meest aangewezen manier hulp bieden. De huurder kan zich tegen de mededeling aan het OCMW verzetten. Hij moet dit melden aan de griffier of de deurwaarder binnen de twee dagen na kennisgeving van het verzoekschrift respectievelijk de betekening van de dagvaarding. Bij een vrijwillige verschijning kan hij zijn verzet laten optekenen in het proces-verbaal van deze verschijning.

Als de rechter de uithuiszetting uitspreekt, heeft de huurder exact een maand de tijd om de woning te verlaten. De termijn van een maand gaat in vanaf de betekening (officiële bekendmaking) van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder.

Deze termijn kan korter of langer zijn in het geval dat de verhuurder bewijst dat de huurder de woning al heeft verlaten, de huurder en de verhuurder zijn een andere termijn overeengekomen en dit akkoord wordt in het vonnis tot uithuiszetting opgenomen of de rechter verlengt of verkort de termijn op verzoek van de huurder of de verhuurder. In het laatste geval moet de verzoeker bewijzen dat er uitzonderlijk ernstige omstandigheden in het spel zijn. De rechter houdt daarbij rekening met de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dergelijke omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin.

De gerechtsdeurwaarder moet de huurder tenminste vijf werkdagen van tevoren de exacte datum van de uithuiszetting meedelen. Bij de betekening van het vonnis van uithuiszetting dient de deurwaarder de huurder mee te delen wat er met zijn goederen zal gebeuren als hij geen gevolg geeft aan het vonnis.

De goederen die zich bij de uithuiszetting nog in de woning bevinden, zullen op kosten van de huurder op de openbare weg worden gezet. Wanneer de goederen de openbare weg belemmeren zal de gemeente ze op kosten van de huurder komen weghalen en zes maanden bewaren tenzij het gaat om bederfelijke goederen of goederen die schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. Het gemeentebestuur legt van alle weggenomen en bewaarde goederen een register aan. De huurder kan gratis een uittreksel uit dat register krijgen met vermelding van zijn weggenomen goederen.

De wet van 18 juni 2008 ‘tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen’ schafte, met ingang van 24 juli 2008, de voorafgaande verplichte poging tot minnelijke schikking af. Voor deze wet moest een verhuurder die aan de vrederechter de toestemming wou vragen om een huurder uit de woning te zetten omwille van bijvoorbeeld achterstallige huurgelden, de huurder eerst oproepen voor een verplichte poging tot minnelijke schikking. Pas als dit geen resultaat had, kon de verhuurder de eigenlijke hoofdvordering inleiden.

De afschaffing van de voorafgaandelijk verplichte poging tot minnelijke schikking betekent echter niet dat de poging tot minnelijke schikking van de kaart is geveegd. De wet van 18 juni 2008 verplicht de rechter namelijk om voortaan bij elke hoofdvordering inzake huurgeschillen eerst te trachten tot een minnelijke schikking te komen tussen beide partijen. Als dit niet lukt, zal de rechter de zaak ten gronde behandelen. De behandeling ten gronde gebeurt echter op dezelfde zitting, zodat er van vertraging geen sprake is. Tegelijk wordt het toepassingsgebied van de verplichte poging tot minnelijke schikking verruimd. De nieuwe regel is immers van toepassing op alle huurgeschillen en op alle huurwoningen. De vroegere, verplichte voorafgaande poging tot minnelijke schikking gold enkel voor huurwoningen die bestemd waren als hoofdverblijfplaats en voor een beperkt aantal huurgeschillen.



UITHUISZETTINGEN IN VLAANDEREN

(g)een gebrek aan cijfers

In België en Vlaanderen bestaat geen centrale registratie uithuiszetting. Het cijfermateriaal is verspreid over verschillende instanties. OCMW's krijgen melding van iedere vordering tot uithuiszetting. Het vrederecht kan dan weer cijfers bezorgen in verband met het aantal vorderingen en eindvonnissen huur. Maar vorderingen en eindvonnissen uithuiszetting op zich worden statistisch niet bijgehouden.

Een bundeling van relevant cijfermateriaal, verspreid over de verschillende instanties, is nodig om zicht te krijgen op het aantal personen dat jaarlijks te maken krijgt met een dreigende en effectieve uithuiszetting. De nood aan een centraal register dringt zich op.

In antwoord op een vraag die hem met betrekking tot dit onderwerp werd gesteld, verklaarde de minister van Justitie op 10 december 2009 het volgende: "Wat de gerechtelijke uithuiszetting betreft, bepaalt artikel 1344ter van het Gerechtelijk wetboek dat iedere inleiding van een vordering tot uithuiszetting gemeld dient te worden aan het OCMW. Binnen de OCMW's worden dus kwantitatieve gegevens verzameld over de procedures die worden ingeleid. Op dit ogenblik heb ik echter geen gegevens ter beschikking."¹

We trachten met het bestaande materiaal toch een beeld te schetsen van de problematiek:

VVSG (De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten)

2008: 10.780 gezinnen in Vlaanderen dreigden uit hun woning te worden gezet.

Omgerekend zijn dat er 30 per dag of 207 per week.²

2009: 12.108 gezinnen dreigden uit huis te worden gezet, in hoofdzaak omdat ze de huur niet betaalden.

Dit komt neer op 232 gezinnen per week - 33 gezinnen per dag.

Een stijging met meer dan 12% ten opzichte van 2008.³

Als we enkel het cijfermateriaal bekijken van eind 2009 zien we plots een verdubbeling van het aantal verzoekschriften uithuiszettingen, nl. 60 gezinnen dreigden per dag uit hun huis gezet te worden.⁴

Voor 2010 zijn er helaas nog geen Vlaamse gegevens beschikbaar.

Via de **POD Maatschappelijke integratie** kwamen we te weten dat er in 2010 gemiddeld 35 vorderingen tot uithuiszettingen de OCMW's bereikten. Dit blijkt wel afhankelijk te zijn van de grootte van de gemeente. In kleinere gemeentes waren er gemiddeld 10 vorderingen tot uithuiszetting, in middelgrote gemeentes gemiddeld 37 vorderingen en in grote gemeentes gemiddeld 285.⁵

4

UITHUISZETTINGEN IN SINT-NIKLAAS

De cijfers

Onderstaande gegevens hebben betrekking op de **verzoekschriften om uithuiszetting**. Het zijn de cijfers van de begeleidingen in de woonwinkel voor niet-cliënten van het OCMW. Indien iemand al cliënt is bij het OCMW, wordt de begeleiding uithuiszetting opgenomen door de vaste maatschappelijk werker van de cliënt. Een goede zaak! Helaas bestaan hier geen cijfergegevens over. Onderstaande cijfers zijn dus wellicht een onderschatting van de reële situatie.

2008: maart tot december

Tussen maart 2008 en december 2008 werd er in Sint-Niklaas voor 103 gezinnen een verzoekschrift bij de rechter ingediend: 6 Sociaal Verhuurkantoor Waasland, 15 Sint-Niklase maatschappij voor huisvesting en 82 private huur. Bij 37 van de 103 gezinnen werd begeleiding opgestart.

2009: januari tot juni

Tussen januari en juni 2009 werd er voor 61 gezinnen een verzoekschrift bij de vrederechter ingediend: 1 Sociaal Verhuurkantoor Waasland, 11 Sint-Niklase maatschappij voor huisvesting en 49 private huur. Bij 20, waarvan 12 sociale huurders, van de 61 werd begeleiding opgestart.

2010: januari tot december

Tussen januari 2010 en december 2010 werd er voor 122 gezinnen een verzoekschrift bij de vrederechter ingediend. Van de 122 gezinnen werd bij 32 gezinnen begeleiding opgestart en was er met 14 andere gezinnen een eenmalig contact.

Gemiddeld worden er in Sint-Niklaas per maand voor tien gezinnen een verzoekschrift uithuiszetting ingediend. Bij 30% van de gezinnen die met een verzoekschrift uithuiszetting te maken krijgen, wordt begeleiding van het OCMW opgestart.

Cijfers omtrent **effectieve uithuiszettingen** op de private markt zijn nergens ter beschikking. We weten enkel hoeveel verzoekschriften er bij het OCMW geraken. Wat betreft de effectieve uithuiszettingen binnen de sociale huisvesting, hebben we de gegevens van het Sociaal verhuurkantoor Waasland en de Sint-Niklase maatschappij voor huisvesting.

Effectieve uithuiszettingen sociale huisvesting		
	Sociaal verhuurkantoor Waasland	Sint-Niklase maatschappij voor huisvesting
2008	5	2
2009	8	4
2010	6	8

(22 procedures ingeleid)

In maart 1988 vestigde ik mij door omstandigheden te Sint-Niklaas. Mijn eerste huis lag nabij de spoorweg. Gedurende vijf à zes jaar verbleef ik daar, wel degelijk in erbarmelijke toestand. Toen ik er mijn intrek nam, zag het er schappelijk uit. Oud en dik behang was er te bespeuren en zo waren alle fouten onzichtbaar. Zoals iedereen graag wat gezellig woont, begon ik alles wat op te knappen. Toen ik het oude behang van de muren had gehaald (vijf lagen papier), kwam ik uit op asbestplaten die deels aan de binnenmuren waren bevestigd. Ik hield de moed erin en knapte mijn huisje op. Nadat al het werk verricht was en ik er al enkele maanden woonde, kwamen de verrassingen te voorschijn. Een vochtplek hier, een vochtplek daar... Als ik had gedweild, duurde het bijna een halve dag voordat de vloer droog werd. De boiler voor de douche was op een zeker ogenblik defect, en zoals iedere huurder zou doen, deed ik beroep op de huiseigenaar om hem te laten herstellen. Dit scheen ook al een hopeloos geval te zijn. Nadat de loodgieter was geweest, scheen de boiler oud en onherstelbaar en zou er een nieuwe boiler moeten worden geplaatst, doch daar heb ik nooit iets van gezien. Allez, dan maar je plan trekken, zoals gewoonlijk! De huishuur bleef ieder jaar met de index omhoog gaan, maar verbeteringen of herstellingen gebeurden er niet! Op den duur dan maar staken met huishuur betalen. Na enkele vermaningen, wegens het niet naleven van het huurcontract, moest ik het huis dan verlaten. Oplossingen waren er niet, en op de duur, na omzwervingen bij vrienden en familie, kwam ik terecht in het opvangtehuis (dagprijs 17,50 euro per dag). Nu woon ik gelukkig weer alleen, op een klein appartementje – met mijn hond -, (huurprijs 320 euro per maand + onkosten) en dankzij de huursubsidie kan ik mij terug vestigen, in afwachting van een sociale woonst.

Anoniem

De hoofdgriffiers van de **Vrederechten Kanton Sint-Niklaas I en II**⁶ bezorgden ons zonder aarzelen hun gegevens in verband met uithuiszettingen. Ook zij zijn immers vragende partij om preventiever op te treden. Helaas houden zij geen specifieke gegevens omtrent uithuiszettingen bij - enkel dossiers huur. Ze kunnen de specifieke cijfers voor de stad Sint-Niklaas niet uit hun gegevens filteren; hun werkingsgebied is immers ruimer dan de stad Sint-Niklaas. Bovendien is het grondgebied van de stad Sint-Niklaas verdeeld over beide kantons. Ook hier kunnen we dus enkel indicaties uithalen.

Beide griffiers geven aan dat bij 85% van de dossiers of eindvonnissen met betrekking tot huur er ook effectief een uithuiszetting gevraagd of uitgesproken wordt. De griffie geeft ons mee dat er tot op heden nog nooit een gezin geweigerd heeft zijn gegevens door te spelen aan het OCMW.

Aantal dossiers en eindvonnissen (HUUR)						
	Dossiers 1e kanton	Eindvonnissen 1e kanton	Dossiers 2e kanton	Eindvonnissen 2e kanton	Totaal dossiers	Totaal eindvonnissen
2008	235	187	175	137	410	324
2009	285	226	180	147	465	373
2010	299	264	186	137	485	401

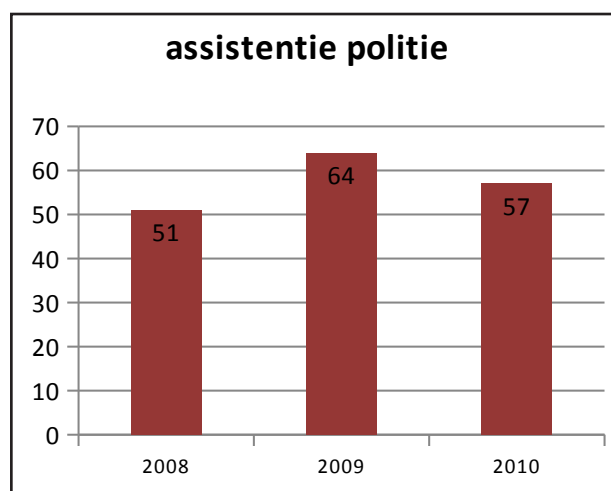
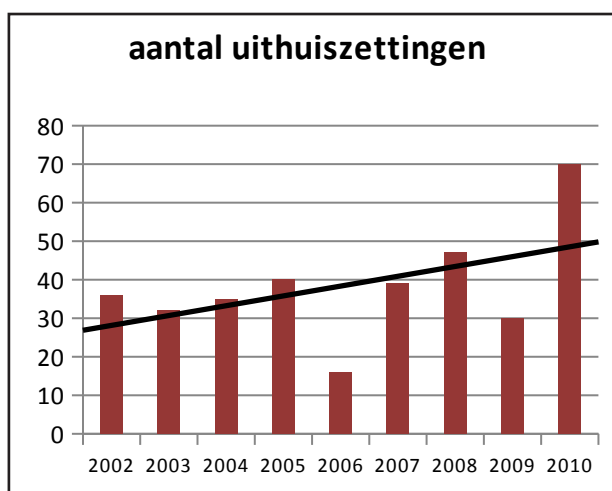
We stellen een stijgende trend vast, zowel bij de verzoekschriften, als bij de eindvonnissen. De stelling van VVSG dat je bij de start van een procedure 90% kans hebt om ook effectief uit huis gezet te worden, wordt hiermee grotendeels bevestigd.

De vrederechters constateren een exponentiële stijging in het aantal dossiers huur en dus ook van het aantal uitgesproken uithuiszettingen. Ze stellen verarming vast. Mensen hebben duidelijk minder financiële middelen en het aantal gezinnen zonder enige reserve wordt groter. Bij een tegenslag (echtscheiding of verlies van inkomen) stelt zich vrij onmiddellijk een groot probleem.

Slechts bij 20% tot 30% van de uitgesproken uithuiszettingen gaat men ook over tot een effectieve uithuiszetting. Veel vaker zijn de mensen al vertrokken vooraleer de uithuiszetting doorgaat.

Gerechtsdeurwaarder De Cock

De cijfers die we kregen van de **stad Sint-Niklaas en Den Azalee**⁷ wijzen op eenzelfde stijgende trend van de effectieve uithuiszettingen! Voor de lagere cijfers van 2006 en 2009 kregen we geen verklaring.



De cijfers van de **politie** met betrekking tot assistentie bij uithuiszettingen blijken van alle gegevens de meest systematisch en accuraat bijgehouden cijfergegevens. Alleen weten we helaas niet met zekerheid of de politie bij elke uithuiszetting wordt betrokken door alle deurwaarders en dus kunnen we niet met zekerheid beweren dat dit de enig juiste cijfers zijn. Ze geven ons alvast een indicatie van de problematiek in Sint-Niklaas: elke week wordt er in Sint-Niklaas minstens één gezin op straat gezet. We hebben het dan over naakte, effectieve uithuiszettingen. Veel mensen geven de sleutel al vroeger af aan de eigenaar of deurwaarder om de schaamte van de uithuiszetting te voorkomen.

Er is algemeen een stijgende trend vast te stellen met betrekking tot uithuiszetting, ook in Sint-Niklaas. Gemiddeld wordt er per maand voor tien gezinnen een verzoekschrift uithuiszetting ingediend (OCMW). Drie van deze tien gezinnen worden daarop door het OCMW begeleid. Of deze begeleiding leidt tot het voorkomen van de uithuiszetting is niet geweten.

In 85% van de gevallen leidt een verzoekschrift ook tot een eindvonnis uithuiszetting. (Vredegerecht)

Gemiddeld belanden vier tot vijf van deze gezinnen in Sint-Niklaas elke maand op straat via een effectieve, naakte uithuiszetting. In 2011 is de koude maand januari de trieste kampioen met 13 effectieve uithuiszettingen in Sint-Niklaas die maand. (gegevens Den Azalee + gegevens politie)

Verder ontleed

Uithuiszetting is in grote mate een probleem van alleenstaanden. Het probleem stelt zich het meest bij mannen. Maar ook alleenstaande vrouwen hebben vaker te maken met uithuiszetting dan koppels. We kunnen niet afleiden uit de gegevens hoe vaak kinderen te maken hebben met uithuiszetting. Deze gegevens zijn niet beschikbaar.

Opvallend is ook dat veel meer autochtonen dan allochtonen te maken krijgen met uithuiszetting.

Tenslotte stellen we vast dat twee en in mindere mate een derde deurwaarder het gros van de uithuiszettingen in Sint-Niklaas voor hun rekening nemen. Advocatenkantoren werken steeds vaker met een vaste deurwaarder. Zo komen bijvoorbeeld de meeste verzoekschriften uithuiszetting sociale huisvesting terecht bij een beperkt aantal deurwaarders.

Als je de uithuiszettingen op kaart uitzet, merk je dat het probleem zich voornamelijk situeert in het centrum van de Stad.

5

VERKLARINGEN EN RISICOFACTOREN

De twee belangrijkste redenen voor uithuiszetting zijn huurachterstand en wooncultuur.

Een eerste verklaring moet gezocht worden op **macroniveau**, in het structureel tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting. Gevolgen van de krappe huurmarkt zijn prijsstijgingen (Meert e.a., 2003).

Huisvestingskosten nemen hierdoor een steeds grotere hap uit het gezinsbudget. Zo zijn de huisvestingskosten in de laatste 14 jaar met factor 3 toegenomen, terwijl de inkomens slechts met factor 2 zijn gestegen (van Assche, 2006).

Ook het gebrek aan leefbare uitkeringen en de toegenomen inkomensongelijkheid tussen maatschappelijke groepen spelen mee in het verhaal van uithuiszettingen. Het gebrek aan leefbare uitkeringen leidt tot een situatie waarbij de private woningmarkt nog nauwelijks toegankelijk is voor kwetsbare groepen. De lange wachtlijsten binnen sociale huisvesting maken echter dat gezinnen met een laag inkomen toch noodgedwongen moeten huren op de private huisvestingsmarkt. (De Boyser, 2006)

Op **mesoniveau** geven verschillende onderzoeken aan dat huurachterstal - en uithuiszetting als gevolg daarvan ook wordt opgebouwd door logge en trage administratieve procedures bij verschillende maatschappelijke voorzieningen. Bovendien weten personen vaak niet welke rechten ze hebben of waar ze hulp kunnen vinden.

Op **microniveau** spreekt men over het gedrag van de huurder. Zo heeft een extra kost in het gezin - bv. schoolmateriaal voor de kinderen of een medische kost- of het wegvallen van een inkomensbron vaak tot gevolg dat mensen moeten snoeien in hun reguliere uitgaven. Het overslaan van de betaling van de huur maakt hierbij voor mensen met een laag inkomen behoorlijk wat geld vrij.

Ook het zich niet realiseren van de mogelijke gevolgen van achterstallige betalingen is een oorzaak van uithuiszetting.

Mensen met huurachterstand zoeken vaak te laat hulp omdat ze de gevolgen onderschatten. Het gevolg hiervan is dat ze schulden torenhoog opstapelen.

Ook het niet betalen van huur als vorm van protest – bv. omdat de verhuurder weigert een aantal herstellingen uit te voeren- zijn verdere verklaringen voor de opbouw van huurachterstal.

Uithuiszettingen kunnen ook voortkomen uit problemen die verband houden met wooncultuur (overlast, klachten inzake onderhoud, burenhinder). Het gebeurt regelmatig dat klachten op vlak van wooncultuur gepaard gaan met huurachterstal.

In Sint-Niklaas geven vrederechters aan dat de verzoekschriften uithuiszetting in 99% van de gevallen om huurachterstal gaat. Slechts in 1% van de gevallen wordt wooncultuur als reden van uithuiszetting aangegeven.

6

ERVARINGEN VAN DE WERKGROEP WONEN

Uithuiszetting is het ultieme middel om een huurder die in gebreke blijft, uit de woning te verwijderen. De term ‘uithuiszetting’ is hierbij letterlijk te nemen. Een gerechtsdeurwaarder komt naar het huis van de betrokkene. Wanneer de deur op slot is, wordt die opengebroken en alle bezittingen van de bewoner(s) worden op straat gezet. Alle burens en voorbijgangers zijn toeschouwer. Een uithuiszetting wordt door elke betrokkene als bijzonder vernederend ervaren, bovendien krijgt de huurder die het al moeilijk had er nog extra problemen bovenop. Hij staat letterlijk op straat ... Daarnaast heb je de minder extreme vormen van uithuiszetting. Als er een vonnis van uithuiszetting is, zoeken mensen andere oplossingen voor hun woonsituatie. Men wil immers de vernedering van een ‘echte’ uithuiszetting te allen prijze vermijden. Elke al dan niet tijdelijke of (on)aangepaste oplossing is beter dan op straat staan. Zo gaan mensen bij familie inwonen, huren ze compleet onaangepaste woningen, ...

Het is belangrijk om ook de mens achter de uithuiszetting te horen. Daarom enkele getuigenissen. Binnen de werkgroep wonen bekeken de huurders hun eigen ervaringen. We probeerden de structurele elementen er uit te halen aan de hand van enkele goedgerichte vragen.

Wat liep er mis? Hoe is het tot een uithuiszetting kunnen komen?

Ziekte, werk kwijt, verplicht huren op de private markt met een klein inkomen, niet meer kunnen betalen, slecht budgetbeheer, struisvogelpolitiek (ik wil het niet weten), echtscheiding, protest (geen herstellingen, geen huur).

Wie had je wanneer betere steun kunnen geven?

“Mij moet je van geen enkele dienst spreken, ze sturen je van het kastje naar de muur. Als je op straat staat en je moet aan een woning geraken, moet je zelf uit je schulp kruipen. Het OCMW, het sociaal centrum, noch Schepenen hebben iets gedaan. Het OCMW kan niet helpen zonder domicilie, het CAW kan niet helpen zonder centen.”

“Ik ben nog niet uithuisgezet, maar als ze me niet helpen, zal het niet meer lang duren. Ik vraag al van begin december hulp aan het OCMW rond collectieve schuldbemiddeling. Ik bel, maar ze bellen nooit terug. Ik heb maar een klein bedrag op mijn telefoonkaart staan, ik kan niet blijven bellen.”

“De termijnen lopen. Alles duurt zolang bij diensten. Tegen dat zij beslist hebben of ze je gaan helpen, sta je al op straat.”

Wat hadden we zelf anders kunnen/moeten doen?

“Ik had vroeger hulp moeten zoeken, vanaf de eerste brief.”

“Ik was een struisvogel, ik stak mijn hoofd in het zand en hoopte dat de problemen wel vanzelf zouden weggaan, dat is natuurlijk niet zo. Ik had dat beter niet gedaan.”

“Ik werd nogal moedeloos en liet alles op zijn beloop. Zo geraak je ook niet vooruit. Met alle rekeningen weg te stoppen in de kast, gaan je schulden natuurlijk niet weg!”

“Ik wilde niet naar het OCMW. Je denkt dat je dan scheef zal bekeken worden: die heeft hulp nodig van het OCMW.”

Wat raden we anderen in gelijkaardige situaties aan?

Blijven zoeken naar oplossingen, niet opgeven, de moed niet laten zakken. Je informeren, uitzoeken waar je terecht kan. Heel vlug hulp zoeken, vlug stappen zetten. Niet te trots zijn om hulp te vragen. Besef dat je het zelf moet doen: jij moet aan de kar trekken! Blijf zoeken naar alternatieven, ook bij vrienden en familie.

Na mijn echtscheiding is alle miserie begonnen. Ik ging van het ene vluchthuis naar het andere. Tussendoor logeerde ik ook af en toe bij vrienden en geloof me dat het waar is dat men in nood zijn vrienden kent! Uiteindelijk ben ik in Sint-Niklaas in het Doorgangshuis terecht gekomen. Van februari 2004 tot augustus 2004 verbleef ik in het Doorgangshuis. Het is verschrikkelijk om op straat te staan in een vreemde stad. Je kent niemand. Ik had het toen heel moeilijk. Ik heb dan uiteindelijk zelf een gemeubelde studio gevonden. Ik betaalde 364 euro per maand aan huur. Dit bedrag was zonder EGW. Bijna de helft van mijn inkomen ging naar huur! Het was dat pakken of nog langer in het Doorgangshuis blijven of terug naar een ander opvanghuis. Dat zag ik niet meer zitten, dus heb ik mijn kans gegrepen! Ik was vooral blij dat ik een dak boven mijn hoofd had. Drie jaar heb ik er graag gewoond, maar met mijn kleine inkomen kon ik de huur niet blijven betalen. Na enkele maanden de huur niet betalen, moest ik het huis verlaten. Sinds mijn echtscheiding (12 jaar geleden) is het nu alweer de 3de keer dat ik opnieuw moet beginnen. Ik heb niets meer. Ik woon nu terug in het Doorgangshuis, maar ik laat mijn kop niet hangen, ik verlies mijn courage niet, ik wil en zal binnenkort weer alleen wonen! Ik sta nu al zes jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Hopelijk is het binnenkort mijn beurt om een sociale woning toegewezen te krijgen!

Veel mensen beseffen niet hoe het is om onder de armoedegrens te leven. Het is niet gemakkelijk, maar we trekken onze plan. We klagen niet, maar willen wel gehoord worden! We hopen dat er vanaf nu anders over ons gedacht wordt en dat we echt kansen krijgen... op een menswaardig leven!

Brigitte, 56 jaar



7

AANPAK IN SINT-NIKLAAS⁸

Zodra een verzoek tot uithuiszetting wordt ingeschreven, wordt het OCMW in kennis gesteld, tenzij de betrokken huurder dit expliciet niet wil. De Sociale Huisvestingsmaatschappij bezorgt het OCMW van Sint-Niklaas dubbels van de briefwisseling die gericht wordt aan huurders waarvan de huisvestingsmaatschappij weet dat ze OCMW-cliënt zijn (op basis van leefloonattest). Ook het SVK Waasland bezorgt het OCMW deze informatie wanneer wordt beslist bij een huurder de procedure op te starten. Deze informatie laat toe om op te treden voor een probleem escaleert.

Huurders die **geen lopend begeleidingsdossier** meer hebben bij het OCMW worden door een medewerker van de Woonwinkel gecontacteerd.

Huurders die **wel een lopende begeleiding** hebben (een uitkering, tewerkstelling of vrij regelmatige contacten), worden door hun maatschappelijk assistent aangesproken.

Bij iedereen waarvan het OCMW wordt verwittigd dat een procedure tot uithuiszetting is opgestart, gebeurt minimaal één huisbezoek.

De hulpverlening kan zeer divers zijn. Het kan gaan om bemiddeling met de eigenaar/verhuurder om te komen tot een afbetalingsplan of uitstel van betaling. Maar men kan ook zoeken naar een andere oplossing met betrekking tot de huisvesting. Verder kan men ook doorverwijzen naar de sociale dienst voor eventuele financiële hulpverlening zoals steun, schuldhulpverlening, ... of doorverwijzen naar de huurdersbond, juridische dienst, sociaal verhuurkantoor Waasland, sociale huisvestingsmaatschappij, ...

Bij dreigende uithuiszettingen - evenals bij afsluitingen van energie - slaagt het OCMW er niet altijd in om de huurders tijdig te bereiken.

Aanpak binnen sociale huisvesting

De redenen waarom een uithuiszetting gebeurt, zijn huurachterstal, overlast voor de buurt en de wooncultuur.

Procedure:

1ste brief: verwittiging - huur werd vorige maand niet betaald.

2de brief: achterstal!

3de brief: tegen dan moet je contact opnemen met de maatschappelijk werker, anders ...

4de brief: aangetekend schrijven - uitnodiging tot minnelijke schikking.

5de brief: procedure uithuiszetting wordt gestart.

Inschakeling OCMW:

Voor OCMW-cliënten: vanaf brief 1

Bij niet OCMW-cliënten: vanaf 3de brief

Aanpak binnen private huisvesting

De redenen waarom men tot een uithuiszetting overgaat, zijn dezelfde als binnen de sociale huisvesting.

Procedure: niet gekend/divers.

Inschakeling OCMW: bij inleiding van de procedure 'uithuiszetting' wordt het OCMW gewaarschuwd, op voorwaarde dat de huurder hiermee akkoord gaat.

Aanpak van het vrederecht

De griffiers van het vrederecht in Sint-Niklaas stellen aan verhuurders voor om - vooraleer ze een verzoekschrift tot uithuiszetting indienen - op te roepen tot verzoening. Wettelijk is dit niet meer verplicht. Verzoening is voor alle partijen gratis, niemand verliest hier iets mee. Indien de verhuurder hiermee instemt, wordt binnen 2 à 3 weken gestart.

Met de sociale verhuurders werd afgesproken dat er altijd eerst een verzoeningspoging komt. Als de huurder opdaagt, komt men in bijna alle gevallen van huurgeschillen tot een verzoening.

8 AANBEVELINGEN



Veel mensen beseffen niet hoe het is om onder de armoedegrens te leven. Het is niet gemakkelijk, maar we trekken onze plan. We klagen niet, maar willen wel gehoord worden! We hopen dat er vanaf nu anders over ons gedacht wordt en dat we echt kansen krijgen... op een menswaardig leven!

Brigitte, 56 jaar

Op federaal niveau

- Het OCMW systematisch op de hoogte brengen van eindvonnissen en niet enkel van vorderingen. Dit kan in samenwerking met het vrederecht. Zo kan de problematiek van uithuiszetting per gemeente in kaart gebracht worden.⁹
- Bij de vrederechten een registratie per gemeente voorzien + toevoegen van een rubriek uithuiszetting.
- Aanpassen van de briefwisseling van het vrederecht. De brieven moeten geschreven worden in verstaanbare taal. Bovendien gaan mensen in armoede vaak geen aangetekende brieven afhalen. Daarom stellen we voor een kopie bij verzoekschriften uithuiszetting als gewone brief te bezorgen.

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen wil dit in Sint-Niklaas samen met het vrederecht bij wijze van experiment proberen. De werkgroep wonen zal de briefwisseling van het vrederecht nalezen op leesbaarheid en aanbevelingen tot aanpassing doen. Ook zal het vrederecht gedurende een bepaalde periode naast een aangetekende brief met betrekking tot verzoekschriften uithuiszetting een gewone brief naar huurders sturen. Als blijkt dat dit experiment effect heeft, namelijk dat er meer huurders op de zitting zijn, kan deze werkwijze verder gezet en uitgebreid worden.

- De voorafgaande verplichte minnelijke schikking moet opnieuw worden ingevoerd. Deze moet volledig gratis zijn. Het OCMW zou in deze fase al kunnen verwittigd worden om zo vlug mogelijk begeleiding te kunnen opstarten.

Op Vlaams niveau

- Een winterstop uithuiszettingen in de sociale huisvesting voorzien.

In het Brusselse gewest is deze winterstop binnen de sociale huisvesting reeds van toepassing. De ministeriële omzendbrief van 16 november 2000 legt voor uithuiszettingen binnen de openbare vastgoedmaatschappijen een soort opschorting vast die van toepassing is in de winterperiode.

Daar waar de wet tot humanisering van uithuiszettingen de rechter expliciet uitnodigt om de komst van de winter in overweging te nemen, bestaat er voor de Belgische sector van private huurwoningen geen opschorting die de uitvoering van uithuiszettingen in deze periode verbiedt. Dit in tegenstelling tot de situatie in andere landen.

- Sociale huisvestingsmaatschappijen en Sociale verhuurkantoren duidelijke procedures opleggen of laten uitwerken voor invordering van schulden en daarbij benodigde interventies. Belangrijke te ondernemen stappen zijn: gewone en aangetekende aanmaningsbrieven, tijdige bemiddeling en begeleiding, aanzuiveringsplannen, inschakeling van het OCMW, inleiding bij de vrederechter.
- De betaalbaarheid van wonen moet gewaarborgd worden. Huurders met een laag inkomen vinden bijna nooit een woning die binnen hun financiële mogelijkheden ligt. Er zijn gewoon te weinig betaalbare woningen.

Maandelijkse huurprijs (zonder bijkomende kosten)	
< 200 euro	4,3%
200 - 300 euro	10,5%
300 - 400 euro	26,2%
400 - 500 euro	29,3%
500 - 600 euro	16,7%
> 600 euro	13,0%

Gemiddelde huurprijs	431 euro
Bijkomende kosten	127 euro

Gemiddelde woonquote (deel van hun inkomen dat naar de huur gaat)	
0 - 20%	28,7%
> 20%	71,3%
> 30%	39,2%
> 40%	17,3%

bron: Woonsurvey 2005

Mogelijke oplossingen zijn het verhogen van de minimumuitkeringen en minimumlonen door de federale overheid. De Vlaamse overheid neemt reeds maatregelen die het wonen goedkoper maken, zoals het verhogen van het aantal sociale woningen en van de betaalbaarheid van de private huurmarkt door het invoeren van een Vlaamse huursubsidie. Verder is er een huurpremie in het vooruitzicht gesteld voor wie 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat. Het bestaan van dergelijke tegemoetkoming is positief, maar kan de nood onvoldoende lenigen.

Op lokaal niveau

Individuele begeleiding van huurders in hun relatie met de verhuurder vooraleer er zich een conflict stelt, is noodzakelijk. Maatschappelijke werkers van het OCMW, maar ook andere maatschappelijke voorzieningen, zien dagelijks heel wat huurders met een verhoogd risico op woonproblemen. Een systematische bevraging van de woonsituatie van cliënten als vast onderdeel van het sociaal onderzoek door het OCMW, zou een goede zaak zijn. Ook andere maatschappelijk instellingen, die regelmatig in contact komen met kwetsbare gezinnen, moeten algemeen preventieve initiatieven en procedures ontwikkelen om deze kwetsbaarheid te detecteren en goed door te verwijzen. Met betrekking tot preventie van uithuiszetting wordt er algemeen vanuit gegaan dat de CAW's hierin een taak hebben. Er werden hiervoor echter geen wettelijke instrumenten ontwikkeld.

Zowel huurder, verhuurder, als maatschappij hebben baat bij een beleid dat gericht is op een **maximale preventie van uithuiszetting**.

Een interessante piste om verder te onderzoeken is om het LAC (de lokale adviescommissie binnen het OCMW met betrekking tot de achterstal op energiekosten) in te schakelen in de preventie van uithuiszetting. Er wordt algemeen van uit gegaan, dat mensen met betalingsproblemen, eerst de energiefactuur overslaan en pas later de huur niet zullen betalen. Kan via het LAC een folder meegegeven worden aan gezinnen waarin het belang van het betalen van de huur wordt benadrukt. De werkgroep wonen is alvast bereid aan de uitwerking van dit idee mee te werken.

Huurders moeten attent gemaakt worden op de mogelijke gevolgen van het (herhaaldelijk) niet betalen van de huur. Heel wat burgers zijn er verkeerdelijk van overtuigd dat men in Vlaanderen niet op straat kan worden gezet. Tegelijkertijd dienen huurders geïnformeerd te worden over de verschillende bestaande diensten waar ze terecht kunnen voor ondersteuning. Een **algemene sensibiliseringscampagne** zou kunnen versterkt worden door lokale actoren: het OCMW, de woonwinkel, lokale welzijns- en huisvestingsactoren.

Blijkbaar worden heel wat **gegevens rond uithuiszettingen niet geregistreerd** binnen het Sint-Niklase OCMW. We bevelen aan om in de toekomst toch te registreren en gegevens in kaart te brengen. Pas dan kan de hulpverlening rond uithuiszettingen degelijk geëvalueerd worden:

Hoeveel effectieve uithuiszettingen zijn er in de Stad Sint-Niklaas op jaarbasis, per week, per dag? We hebben zicht op het aantal meldingen via het team onthaal. Hoeveel dossiers zitten er nog bij andere maatschappelijke assistenten? Werkt begeleiding bij uithuiszetting? We hebben zicht op hoeveel mensen via het team onthaal begeleid werden. Bij hoeveel werd uithuiszetting voorkomen of een andere bevredigende oplossing gevonden? Idem voor de aantallen bij maatschappelijk assistenten. Voor hoeveel percent van de begeleidingen wordt een oplossing gevonden? En dat opgesplitst per oplossing (opvangcentrum, uithuiszetting voorkomen, nieuwe woning gevonden, noodwoning, bij familie, ...). Zijn er mensen waarvoor geen oplossing gevonden wordt? Wat is de reden hiervoor?

De procedure binnen het OCMW rond de kopies van de eindvonnissen die door de deurwaarders bezorgd worden, moet herzien worden. Het lijkt ons efficiënter dat deze kopies terecht komen bij de medewerkers die dag in, dag uit met uithuiszettingen bezig zijn. Deze medewerkers hebben tot nu toe geen weet van deze eindvonnissen.

De Sint-Niklase maatschappij voor huisvesting en Sociaal Verhuurkantoor Waasland brengen vanaf de eerste huurachterstal door OCMW cliënten het OCMW op de hoogte. Zo wordt een snelle tussenkomst of begeleiding vanuit het OCMW gewaarborgd. Wij stellen voor dit OCMW **aanbod/begeleiding uit te breiden** naar alle sociale huurders. Wij zijn dus vragende partij om in deze geen onderscheid te maken tussen OCMW-clënten en niet-OCMW-clënten.

Een sociale huurwoning biedt een gezin met een beperkt inkomen de beste prijs-kwaliteitverhouding. Het is belangrijk dat kwetsbare gezinnen hun sociale woning kunnen behouden. Een **uitgebreidere huurbegeleiding** vanuit sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's en CAW's dringt zich op. Ook blijven we vragende partij voor het opstarten van 'bemoeizorg' in de stad en/of regio.

Een gerechtelijke uithuiszetting gebeurt niet van vandaag op morgen. Meestal gaat er een lange lijdensweg aan vooraf. De verhuurder heeft de huurder al meerdere keren in gebreke gesteld, de huurder is ten einde raad naar het OCMW of naar de huurdersbond geweest. De Stad Gent nam daarom het initiatief om het CAW vanaf 2010 te betoelagen ter preventie van een gerechtelijke uithuiszetting, zowel in sociale als private huisvesting. De CAW's moeten proberen te bemiddelen tussen huurder en verhuurder om een gerechtelijke procedure te vermijden. Dit komt niet alleen de huurder, maar ook de verhuurder ten goede. Zowel huurder als verhuurder kunnen de hulp inroepen van het CAW. De verhuurder is er immers ook meer bij gebaat dat de achterstallen aangezuiverd worden dan dat hij een dure en onzekere gerechtelijke procedure bij de vrederechter moet opstarten.

Filip Tollenaere,
Huurdersbond Oost-Vlaanderen


Vanuit preventief oogpunt zou het goed zijn binnen de stad (zoals in verschillende andere centrumsteden) te werken met een **woonbemiddelaar** die, vooraleer er stappen worden gezet naar het vrederecht, bemiddelt bij conflicten tussen eigenaars en huurders.

Veel huurders dagen niet op bij de zitting op het gerecht. Een betere begeleiding en toeleiding van de kwetsbare huurder naar en een **betere bijstand tijdens de zitting** zouden een grote stap vooruit zijn. Kan de woonwinkel hier een rol in spelen? We denken bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van een heel specifieke vrijwilligerspool van mensen die huisbezoeken doen en meegaan naar het vrederecht.

De werkgroep wonen is expliciet voorstander van het gebruik van noodwoningen voor gezinnen die met uithuiszetting te maken hebben.

Maandag 7 februari 2011 werd een nieuw samengesteld, allochtoon gezin met vier kinderen, door deurwaarder ea uit hun appartement gezet. Wij hebben al hun spullen in ons magazijn opgeslagen. Vader en zijn dochtertje gingen via het OCMW één nacht naar een opvang in Mechelen. Daarna niks meer van crisis- of noodopvang. Drie weken waren ze dakloos. Zij hebben in het VLOScentrum in de keuken een week op matrassen op de grond geslapen. Dan is het gezin opgesplitst. Moeder en drie kinderen verbleven tijdelijk in Luik, kindje van vader in CGK Open Poortje en hij bij vrienden in Brussel. Na een moeilijke zoektocht hebben we een huisje gevonden en de baas kunnen overtuigen met de waarborg en eerste maand huishuur te storten op zijn rekening. Het OCMW houdt het nu af van zijn leefloon en betaalt terug naar VLOS. Wij hebben hen geïnstalleerd en de kinderen gaan sinds maandag 7 maart terug naar school.

Een getuigenis van VLOS



Er is een absoluut tekort aan betaalbare huurwoningen in Vlaanderen. Meer dan 17% van de gezinnen betaalt meer dan 40% van zijn inkomen aan de naakte huurkost. Veel gezinnen zullen op termijn de huishuur niet kunnen blijven betalen. De financieel zwakke huurders kunnen niet de minste reserve opbouwen. Een extra kost of het wegvallen van een inkomensbron heeft als gevolg dat men moet snoeien in reguliere uitgaven: de huur en energiekosten geven hierbij het meeste budgettaire ruimte als men deze laat vallen. Vaak steken huurders hun kop in het zand omtrent de problematiek van onbetaalde huurgelden en zoeken ze veel te laat hulp. Deze struisvogelpolitiek (ontkenning) is een deel van de menselijke psyche, zowel bij verdriet als bij problemen doorlopen mensen eerst een ontkenningsperiode ...

Toch wordt in verband met uithuiszettingen vaak de individuele schuldvraag gesteld: 'ze hebben wel hun huur niet betaald' of 'dit hadden ze toch allang zien aankomen' Wij pleiten voor de **'ontschuldiging'** van gezinnen die met uithuiszetting te maken hebben!

Nicole Formesyn, opbouwwerker
Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen

BRONNENLIJST

DHOORE, K., Preventie van uithuiszetting via woonbegeleiding, eindwerk, UGent - Departement Psychologie en pedagogische wetenschappen, 2007, 70 blz.

STROOBANTS, D., De uithuiszetting, eindwerk, Geel, Katholieke Hogeschool Kempen - Departement Handelswetenschappen en bedrijfskunde, 2008, 110 blz.

BERNARD, N., Uithuiszettingen/Les expulsions de logement, Koninklijk verbond van de vrede- en politierechters, 2011, 213 blz.

DE BOYSER, Jaarboek armoede en sociale uitsluiting, rapport, 2006.

MEERT, H. e.a., Omvang en ruimtelijk-economische dimensie van het grijze wooncircuit in Vlaanderen, KU Leuven.

VAN ASSCHE, Duurzame ontwikkeling en lokaal sociaal beleid, 2006.

Gerechtigde uithuiszetting, naar een maximale preventie, VVSG, 2004.

Dagelijks 60 Vlaamse huurder uit hun huis gezet. De Standaard, 29 november 2009.

Diverse gesprekken met NEVEJANS, D., DE COCK, D., MARIS, P. e.a., tussen april 2010 en januari 2011.

EINDNOTEN

¹ Uithuiszettingen, N. Bernard (ed.), Koninklijk verbond van vrede- en politierechters, 2011, Die Keure, p 46.

² Cijfer uit de studie van de POD Maatschappelijke Integratie “OCMW-hulpverlening aan dak- en thuislozen” van 2010.

³ Cijfer gebaseerd op VVSG-bevraging bij alle OCMW met een responsgraad van ruim 70%. Het gaat om vorderingen tot uithuiszetting ingediend bij de Vrederechter.

⁴ Gegevens AES, krantenartikels de Standaard, Het nieuwsblad, De Morgen, 30/11/2009.

⁵ Uithuiszettingen, N. Bernard (ed.), Koninklijk verbond van vrede- en politierechters, 2011, Die Keure, p 44.

⁶ Het vredegerrecht van het eerste kanton Sint-Niklaas omvat: de gemeente Temse en het gedeelte van de stad Sint-Niklaas begrensd door ten noorden de spoorlijn Gent-Antwerpen vanaf het Westerplein tot aan de spoorlijn Temse-Mechelen, ten oosten de spoorlijn Temse-Mechelen tot de grens met de gemeente Temse, ten zuiden de grens met de gemeente Temse tot en met de kruising met de N 41 en ten westen de N 41 tot en met de kruising met de Heimolenstraat, verder noordwaarts tot en met de Heimolenstraat, de Driegaaienthoek, de Driegaaientstraat, de Hazewindstraat, de Dalstraat tot aan de kruising met de Kroonmolenstraat, de Aerschotstraat tot en met het Westerplein. Het vredegerrecht van het tweede kanton Sint-Niklaas omvat het gedeelte van de stad Sint-Niklaas dat niet onder de omschrijving van het eerste kanton valt, met inbegrip van de deelgemeenten Belsele, Nieuwkerken en Sinaai; Sint-Gillis-Waas met inbegrip van de deelgemeenten De Klinge, Meerdonk en Sint-Pauwels; Stekene met inbegrip van de deelgemeente Kemzeke.

⁷ Den Azalee is de kringloopwinkel in Sint-Niklaas waar sinds juli 2010 de meubelopslag na uithuiszettingen gebeurt. Vroeger werden deze meubels in de stadswerkplaatsen opgeslagen.

⁸ Gesprek met Dirk Nevejans, hoofdmaatschappelijk assistent OCMW van Sint-Niklaas.

⁹ Deurwaarder De Cock en ook de vrederechters meenden dat het OCMW door de deurwaarder systematisch op de hoogte gebracht wordt doordat deurwaarders een kopie van het eindvonnis aan het OCMW moeten bezorgen. Het OCMW beweerde op onze dialoogtafel (april 2011) niet op de hoogte te zijn van de eindvonnissen en effectieve uithuiszettingen.

UITGAVE

Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw
Sint-Jacobsnieuwstraat 50, 9000 Gent
www.samenlevingsopbouw.be/oost-vlaanderen
<http://www.facebook.com/samenlevingsopbouw.oostvlaanderen>

TEKST: Nicole Formesyn ism. Luc Joos

VORMGEVING: Cédric Haes en Kathleen Desmyter

MET DE MEDEWERKING VAN de werkgroep 'Wonen': Angeline Anné, Diane Van de Vijver, Emmy Van Der Vloedt, Erica Anamaria Velarde, Firmin Blondeel, Francine Van der Vloedt, Guido Straetmans, Jeanne Van Landeghem, Lut Windey, Marcel Van Grembergen, Peggy Verdonck, Remy Coulebier, Katrien Van Clapdorp, Brigitte Theunis, Dirk van Laere en Christine Rombaut.

Gent, november 2011