

UITHUISZETTINGEN IN HET BRUSSELS GEWEST

Monitoring van gerechtelijke uithuiszettingen op
basis van OCMW-gegevens (juli 2023 – juni 2024)

Nr. 1

APRIL 2026



COLOFON

Auteur: Martin Mercenier, departement Territoriale Kennis, perspective.brussels

Met de medewerking van: Yves Van de Castele, Brusselse referent Huisvesting

Gecoördineerd door: Annabelle Guérin

Onder leiding van: Jorge Puttemans

Kaarten gemaakt samen met: Gemeentegrenzen FOD Financiën 2025

Bronnen van gegevens: Brussel Huisvesting

Voltooiingsdatum: april 2026

Coverfoto: gegenereerd door AI (ChatGPT)

Vertaling: vertaald uit het FR naar het NL door Team Translation Perspective

Voor meer informatie: analyse_territoriale@perspective.brussels

Verantwoordelijke uitgever: Antoine de Borman – directeur-generaal perspective.brussels
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Niet-wettelijk karakter

De hier gepresenteerde resultaten zijn uitsluitend bedoeld ter informatie. Ze hebben geen wettelijk karakter.

Wettelijk depot

D/2026/14.054/10

Reproductie toegestaan onder vermelding van de bron

© april 2026 perspective.brussels

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. CONTEXT: WETGEVING, METHODOLOGIE EN ANALYTISCHE BIAS.....	4
2.1. De nieuwe wetgeving inzake uithuiszettingen	4
2.2. Het verzamelen van gegevens en de daarbij optredende vertekening.....	5
3. AANTAL DOSSIERS EN SPREIDING OVER HET GRONDGEBIED	6
3.1. Op gewestelijk niveau	6
3.2. Op gemeentelijk/OCMW-niveau	6
4. UITHUISZETTINGEN EN SOCIO-DEMOGRAFIE.....	11
4.1. Kenmerken van de gemeenten en doelgroepen	11
5. PROCEDURES VOOR UITZETTING EN ONDERSTEUNING DOOR DE OCMW'S .13	
5.1. Verloop van de uitzettingsprocedures	13
5.2. Contact tussen huurders en OCMW	13
5.3. Resultaten van de hulpmaatregelen	14
6. CONCLUSIE	16

LIJST VAN FIGUREN EN KAARTEN

Figuur 1: aantal dossiers per OCMW in 2024	7
Figuur 2: aantal dossiers per OCMW per 1 000 huishoudens-huurders in 2024	8
Figuur 3: tabel met correlaties tussen het aantal uitzettingsdossiers en verschillende indicatoren voor de levensstandaard	12
Figuur 4: nieuwe termijnen van de uitzettingsprocedure in Brussel.....	13
Figuur 5: aantal dossiers dat heeft geleid tot voortzetting van de huur, volgens resultaat van contact.....	14
Figuur 6: aantal dossiers dat heeft geleid tot herhuisvesting vóór uithuiszetting, volgens resultaat van contact	15
Figuur 7: aantal dossiers dat heeft geleid tot herhuisvesting na uithuiszetting, volgens resultaat van contact	15
Figuur 8: aantal dossiers dat heeft geleid tot voortzetting van de huur of tot herhuisvesting	16
Kaart 1: aantal dossiers per OCMW in 2024 (totaal en per 1 000 huishoudens-huurders)	9
Kaart 2: uitzettingspercentage per gemeente (juli 2023-juni 2024).....	10

1. INLEIDING

Dit eerste nummer van de Monitoring van gerechtelijke uithuiszettingen kwam tot stand na de goedkeuring van een reeks beleidsmaatregelen om beter inzicht te krijgen in het fenomeen van uithuiszettingen in het Brussels Gewest en hiervoor een beter kader te creëren. Het presenteert en analyseert de cijfers met betrekking tot de uithuiszettingsbevelen die tussen 1 juli 2023 en 30 juni 2024 door de vrederechters zijn uitgevaardigd en door de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's) van het Brussels Gewest zijn verzameld. Deze monitoring is een van de maatregelen die de Brusselse regering heeft genomen, naast de uitbreiding van het wintermoratorium op uithuiszettingen voor alle woningen, de oprichting van een solidariteitsfonds en de hervorming van de kennisgevingsprocedures van OCMW's.

De uithuiszettingen in het Brussels Gewest moeten worden gezien binnen een bredere context van een crisis op het gebied van toegang tot huisvesting. In 2024 stonden meer dan 50.000 Brusselse huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning. Bovendien is het aandeel huishoudens-huurders bijzonder hoog (62 %), waardoor het probleem van uithuiszettingen meer speelt dan in de andere gewesten. Vanwege het gebrek aan gegevens over dit onderwerp heeft de regering besloten in de Huisvestingswet de verplichting op te nemen om een monitoring van uithuiszettingen te publiceren. Deze taak is toevertrouwd aan het Observatiecentrum voor de Huisvesting, dat deel uitmaakt van Perspective.brussels. Deze monitoring richt zich op de volgende vijf punten¹:

- 1) Kwantificeren van aantal en locatie van de uithuiszettingen.
- 2) Vaststellen van het sociaal-economisch profiel van de betrokken personen.
- 3) Vaststellen van de oorzaken van uithuiszettingen.
- 4) Vaststellen van het profiel van de eigenaar die het initiatief tot uithuiszetting heeft genomen.
- 5) Vaststellen van de procedurele kenmerken van een verzoek tot uitzetting.

Een eerste stap bestaat erin een database aan te leggen om de problematiek te bestuderen. De belangrijkste gebruikte bronnen zijn de gegevens die door de griffies van de vrederechters worden verzameld bij het uitvaardigen van de uithuiszettingsbevelen.

De griffies stellen immers de processen-verbaal op van alle uitgesproken vonnissen en verzamelen dan ook alle relevante gegevens.

De gevoelige aard van deze gegevens maakt een strikt protocol voor de overdracht ervan noodzakelijk. De Huisvestingscode bepaalt dat de griffies van de vrederechters de gegevens doorgeven aan een aangewezen derde vertrouwenspartij (zie kader) die belast is met de anonimisering ervan. Zodra de verwerking is voltooid, stuurt de derde vertrouwenspartij de geanonimiseerde gegevens door naar Perspective, dat de analyses uitvoert.

¹ Bron: Huisvestingscode, art. 233 decies

DERDE VERTROUWENSPARTIJ:

Gecertificeerd orgaan dat de anonimisering of pseudonimisering van gegevens uitvoert en de naleving ervan garandeert. Deze instantie is voornamelijk betrokken bij de uitwisseling van gevoelige gegevens tussen twee overheidsinstanties.

Het Brusselse Gewest kan helaas niet terugvallen op een derde vertrouwenspartij. Daardoor kan de oorspronkelijk geplande gegevensstroom momenteel niet worden gerealiseerd. Tegelijkertijd is ervoor gezorgd dat de nieuwe bepalingen inzake uithuiszettingen doeltreffend worden toegepast door via Brussel Huisvesting een subsidie toe te kennen aan de OCMW's voor aanwerving van extra personeel. Deze subsidie is gekoppeld aan de indiening van een activiteitenverslag, aan de hand waarvan de behaalde resultaten kunnen worden geëvalueerd. Dit verslag bevat onder meer een lijst van alle dossiers in verband met uithuiszettingen die tussen 1 juli 2023 en 30 juni 2024 door de OCMW's zijn behandeld, samen met een lijst van variabelen die de procedures en de resultaten ervan beschrijven. Perspective kon zo putten uit de gegevens die Brussel Huisvesting in het kader van deze activiteitenverslagen had verzameld. Deze gegevens vormen de basis voor analyse en uitwerking van dit eerste nummer van de Monitoring.

Deze gegevens volstaan niet om te voldoen aan alle verwachtingen van een monitoring van uithuiszettingen zoals bepaald in de Huisvestingscode. Zo konden het profiel van de betrokken personen, de oorzaken van de uithuiszettingen en het profiel van de eigenaars van de woningen niet worden geanalyseerd, rekening houdend met de voorschriften van de AVG. Aan de hand van de gegevens in deze monitoring kan wel een eerste kwantificering van de uithuiszettingen in het Brussels Gewest worden gemaakt, kan de invloed van het sociaal-economische profiel op het fenomeen van uithuiszettingen worden ingeschat en kan het doeltreffende karakter van de procedures worden geëvalueerd die door de OCMW's zijn ingesteld om de betrokken personen te helpen. Deze monitoring bevat ook een overzicht van de recent ingevoerde beleidsmaatregelen die bedoeld zijn om een beter kader te creëren voor uithuiszettingen in het Brussels Gewest.

2. CONTEXT: WETGEVING, METHODOLOGIE EN ANALYTISCHE BIAS

2.1. De nieuwe wetgeving inzake uithuiszettingen

De nieuwe wetgeving² voert verschillende maatregelen in om een beter kader te creëren voor uithuiszettingen.

Eerst en vooral wordt het wintermoratorium uitgebreid naar alle woningen. Deze uitbreiding, goedgekeurd door het Brussels Parlement in 2024, werd in de loop van 2025 bekrachtigd door het Grondwettelijk Hof. Dit moratorium garandeert een betere bescherming van huurders. Het voert onder bepaalde voorwaarden een verbod op uithuiszettingen in voor de periode van 1 november tot 15 maart van het volgende jaar³. Tegelijkertijd zorgt de oprichting van een gewestelijk solidariteitsfonds voor enige financiële compensatie voor de verhuurder. Dit fonds stelt eigenaars van woningen, waarvan de huurders de bewonersvergoeding (huur) niet hebben

² <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2023/06/22/2023043965/justel>

³ Huisvestingscode: Art. 233. Duodecies

betaald, in staat om onder bepaalde voorwaarden aanspraak te maken op een vergoeding. Een eerste voorwaarde is dat het terugbetaalde bedrag alleen betrekking heeft op de onbetaalde vergoedingen tijdens de wintermoratoriumperiode. Een tweede voorwaarde is dat de eigenaar een herinnering tot betaling moet hebben gestuurd zonder resultaat, voordat hij een schadevergoeding kan aanvragen.

De wetgeving verlengt ook de proceduretermijnen. De termijn tussen het verzoek om kennisgeving en de inleidende hoorzitting wordt verlengd van 8 tot 40 dagen. Deze verlenging heeft tot doel de OCMW's de nodige tijd te geven om effectief contact op te nemen met de personen tegen wie de procedures voor uithuiszettingen zijn ingesteld en hun verschillende hulpmechanismen op te zetten.

Tot slot is de termijn tussen uithuiszettingsbevel en daadwerkelijke uithuiszetting verlengd tot 15 dagen, tegenover 5 dagen voorheen.

2.2. Het verzamelen van gegevens en de daarbij optredende vertekening

De voor deze analyse gebruikte gegevens zijn afkomstig uit het activiteitenverslag dat de betrokken OCMW's aan Brussel Huisvesting hebben bezorgd om het gebruik van een subsidie te rechtvaardigen. Met deze subsidie kunnen ze extra personeel aanwerven om de dossiers van uithuiszettingen te beheren. De gegevens worden in een Excel-spreadsheet bijgehouden, waarbij iedere rij een dossier en een lijst met variabelen over de procedure en de uitkomst ervan weergeeft. Er dient te worden opgemerkt dat drie OCMW's geen bruikbare gegevens hebben verstrekt: Vorst, Koekelberg en Ukkel.

Dit zijn de redenen waarom de gegevens met betrekking tot deze OCMW's niet beschikbaar zijn:

- > Koekelberg: aangezien het OCMW afzag van de gewestelijke subsidie, was het niet verplicht een activiteitenverslag in te dienen.
- > Vorst: het OCMW heeft geen verantwoordingsdossier ingediend en dus ook geen activiteitenverslag. Het OCMW heeft aangegeven dat het *“de subsidie voor de eerste periode niet heeft kunnen aanwenden door een gebrek aan personeel en moeilijkheden bij de aanwerving.”*
- > Ukkel: het activiteitenverslag werd in schriftelijke vorm ingediend, in een formaat dat niet overeenstemt met de verstrekte template. De gegevens zijn niet bruikbaar voor de analyses die in deze publicatie worden uiteengezet.

Naast de drie bovengenoemde OCMW's werden ook bij twee andere OCMW's problemen in verband met de kwaliteit van de gegevens vastgesteld:

- > Etterbeek: Het OCMW heeft zich niet aan de meegeleverde template gehouden. Voor het merendeel van de gegevens kon een correctie worden aangebracht, maar een deel ervan kon helaas niet worden omgezet in een bruikbaar formaat.
- > Sint-Gillis: het overgemaakte activiteitenverslag heeft alleen betrekking op de dossiers die zijn behandeld door de persoon die via de subsidie in dienst is genomen. Bijgevolg ontbreekt voor 137 dossiers een deel van de informatie die nodig is voor een gedetailleerde analyse. Ze worden toch meegeteld in de totale cijfers van het aantal dossiers.

Ook moet worden opgemerkt dat de door de OCMW's verzamelde dossiers alleen betrekking hebben op dossiers die hebben geleid tot een beslissing over uithuiszetting genomen door vrederechters. Een groot deel van de problematiek wordt dan ook niet meegenomen in de cijfers die in deze publicatie worden weergegeven. Zo zijn bijvoorbeeld illegale uithuiszettingen, uithuiszettingen die niet voortvloeien uit een standaard gerechtelijke procedure of uithuiszettingen die (al dan niet in der minne) worden opgelost voordat de OCMW's hiervan op de hoogte worden gesteld, niet opgenomen in de cijfers die in deze publicatie worden gepresenteerd.

METHODOLOGIE EN INDICATOREN:

Methodologie:

Ter aanvulling van de analyses zijn de door de OCMW's verstrekte gegevens uitgebreid en vergeleken met gegevens van STATBEL en verschillende publicaties van het BISA.

De meeste gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de Census 2021. Het is dan ook belangrijk te vermelden dat de gegevens over uithuiszettingen die voor 2024 zijn verzameld, vaak worden vergeleken met gegevens van een vorig jaar.

Het is niet waarschijnlijk dat de gebruikte indicatoren van jaar tot jaar aanzienlijk zullen veranderen. Daarom zou er sprake moeten zijn van een voldoende representatief niveau van de verkregen resultaten.

Voor zover mogelijk is gebruikgemaakt van de gegevens die beschikbaar waren voor het dichtstbijzijnde jaar. In de publicatie wordt voor iedere dataset het jaar vermeld.

Indicatoren:

Aantal huishoudens-huurders: Aantal huishoudens 2024 x Aandeel huurwoningen 2021

Uitzettingspercentage: Aantal dossiers 2024/ Aantal huurwoningen 2021

3. AANTAL DOSSIERS EN SPREIDING OVER HET GRONDGEBIED

3.1. Op gewestelijk niveau

Voor de 16 OCMW's die bruikbare gegevens hebben verstrekt, bedraagt het totale aantal behandelde dossiers voor de periode van 1 juli 2023 tot 30 juni 2024 **3 007**.

In verhouding tot de totale bevolking van deze 16 gemeenten levert dat het volgende op:

- > 27,8 dossiers per 10 000 inwoners (2024);
- > 59,7 dossiers per 10 000 huishoudens.

In verhouding tot het percentage huishoudens-huurders in het Brusselse Gewest (62 % volgens de Census 2021) zijn de cijfers als volgt:

- > 9,6 dossiers per 1 000 huishoudens-huurders, ofwel 0,96 %.

3.2. Op gemeentelijk/OCMW-niveau

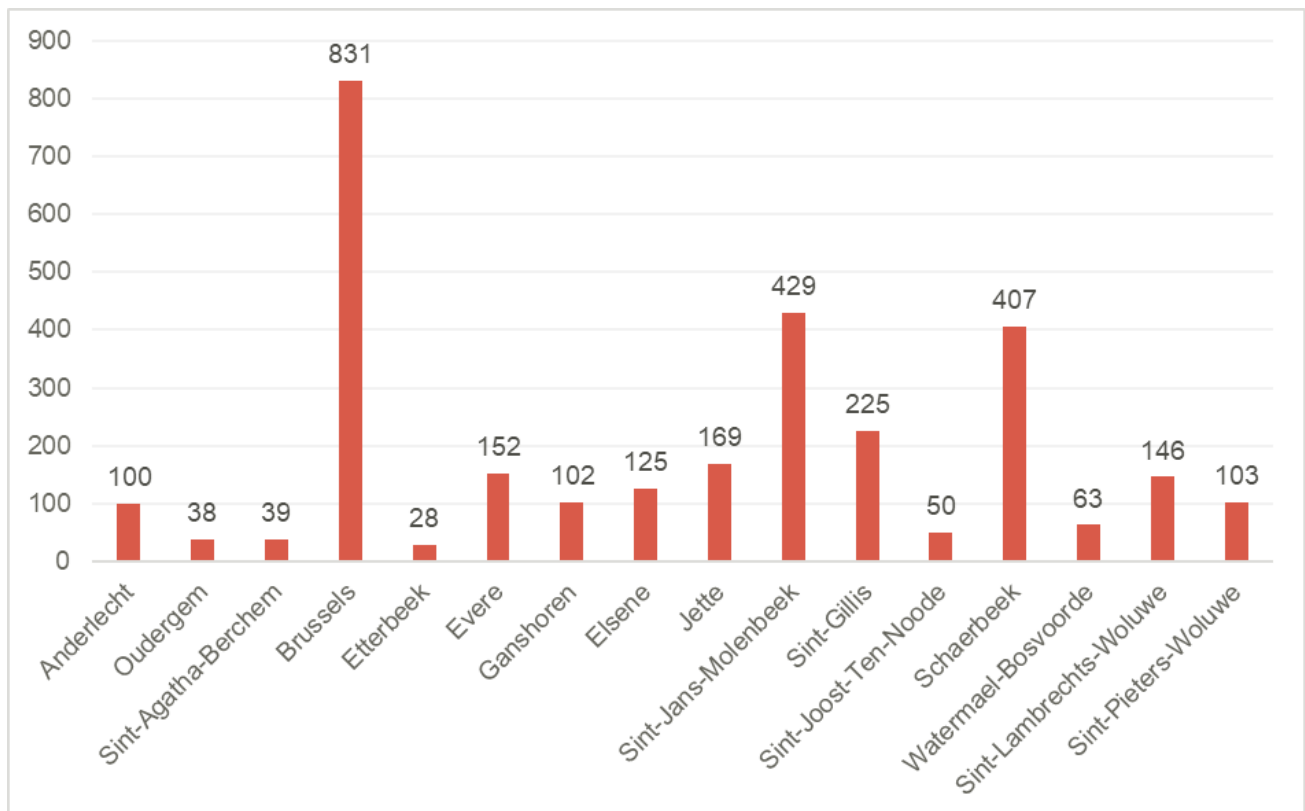
Op OCMW-niveau varieert het aantal dossiers sterk in absolute cijfers. Het gaat van minimaal 28 dossiers voor het OCMW van Etterbeek tot maximaal 831 dossiers voor het OCMW van Brussel-Stad (figuur 1). Deze verschillen worden enigszins afgezwakt wanneer we het aantal dossiers bekijken per 1.000 huishoudens-huurders (figuur 2). Dit resultaat kan worden verklaard door de sterke correlatie tussen het aantal huishoudens-huurders binnen een gemeente en het aantal dossiers dat door de OCMW's in die gemeente wordt behandeld ($r = 0,81$).

De gemeenten die het meest te maken krijgen met dit fenomeen zijn Sint-Jans-Molenbeek, Ganshoren en Jette, met respectievelijk 18,4, 17,2 en 14,3 dossiers per 1.000 huishoudens-huurders. De minst getroffen gemeenten zijn dan weer Etterbeek, Anderlecht en Elsene, met respectievelijk 1,4, 3 en 3,3 behandelde dossiers per 1.000 huishoudens-huurders.

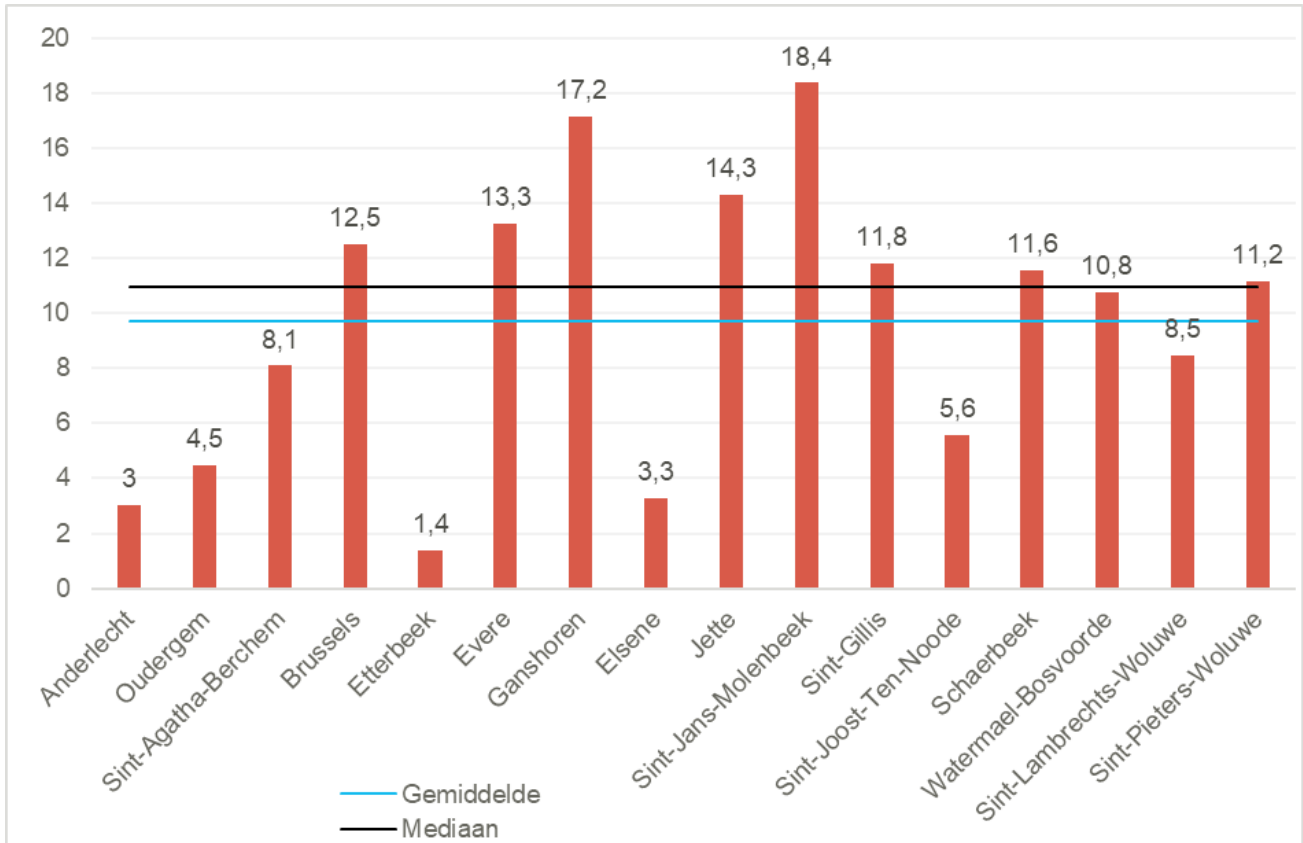
Er zijn verschillende hypothesen om deze territoriale verschillen te verklaren: een beter ontwikkeld verenigingsleven, efficiëntere hulpmaatregelen, de aanwezigheid van bevolkingsgroepen die vaker het slachtoffer zijn van illegale uithuiszettingen of een bevolking die gemiddeld armer is (en daardoor meer moeite heeft om een hoge huur te betalen). Deze invalshoeken voor analyse zullen in het vervolg van de publicatie verder worden uitgediept.

In dit opzicht heeft Anderlecht een bijzonder profiel. Ondanks een grote bevolking kent de gemeente relatief lage cijfers, zowel wat het absolute aantal dossiers betreft als wat het aantal dossiers in verhouding tot de huishoudens-huurders betreft. Op dit specifieke punt zal in de volgende nummers van de Monitoring van uithuiszettingen dieper worden ingegaan. Zodra er meer gedetailleerde gegevens beschikbaar zijn, onder meer over de oorzaken van de uithuiszettingen, kunnen deze hypothesen worden bevestigd of weerlegd.

Figuur 1: aantal dossiers per OCMW in 2024



Figuur 2: aantal dossiers per OCMW per 1 000 huishoudens-huurders in 2024



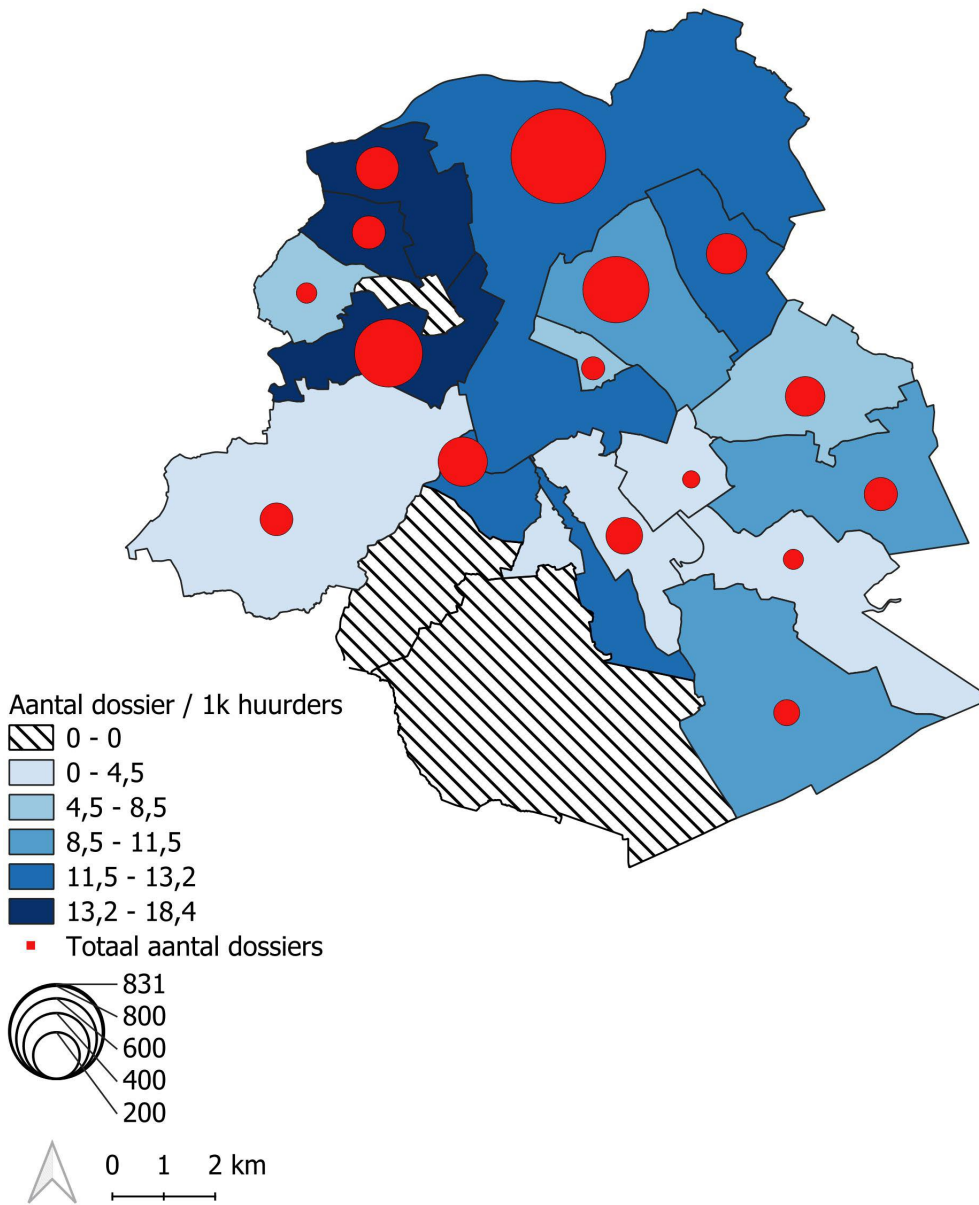
Figuur 2 toont het aantal dossiers per 1 000 huishoudens-huurders in 2024. Ook wordt het gemiddelde = 9,7 (blauwe lijn) en de mediaan⁴ = 10,98 (zwarte lijn)

Kaart 1 geeft de territoriale verdeling weer van de resultaten die in figuren 1 en 2 worden weergegeven.

Kaart 2 toont het "uitzettingspercentage", berekend als de verhouding tussen het aantal uithuiszettingsbevelen (hier het aantal dossiers) en het aantal huurwoningen per gemeente. Aan de hand van deze indicator kan worden ingeschat welk aandeel van de huurwoningen betrokken is bij een uitzettingsprocedure.

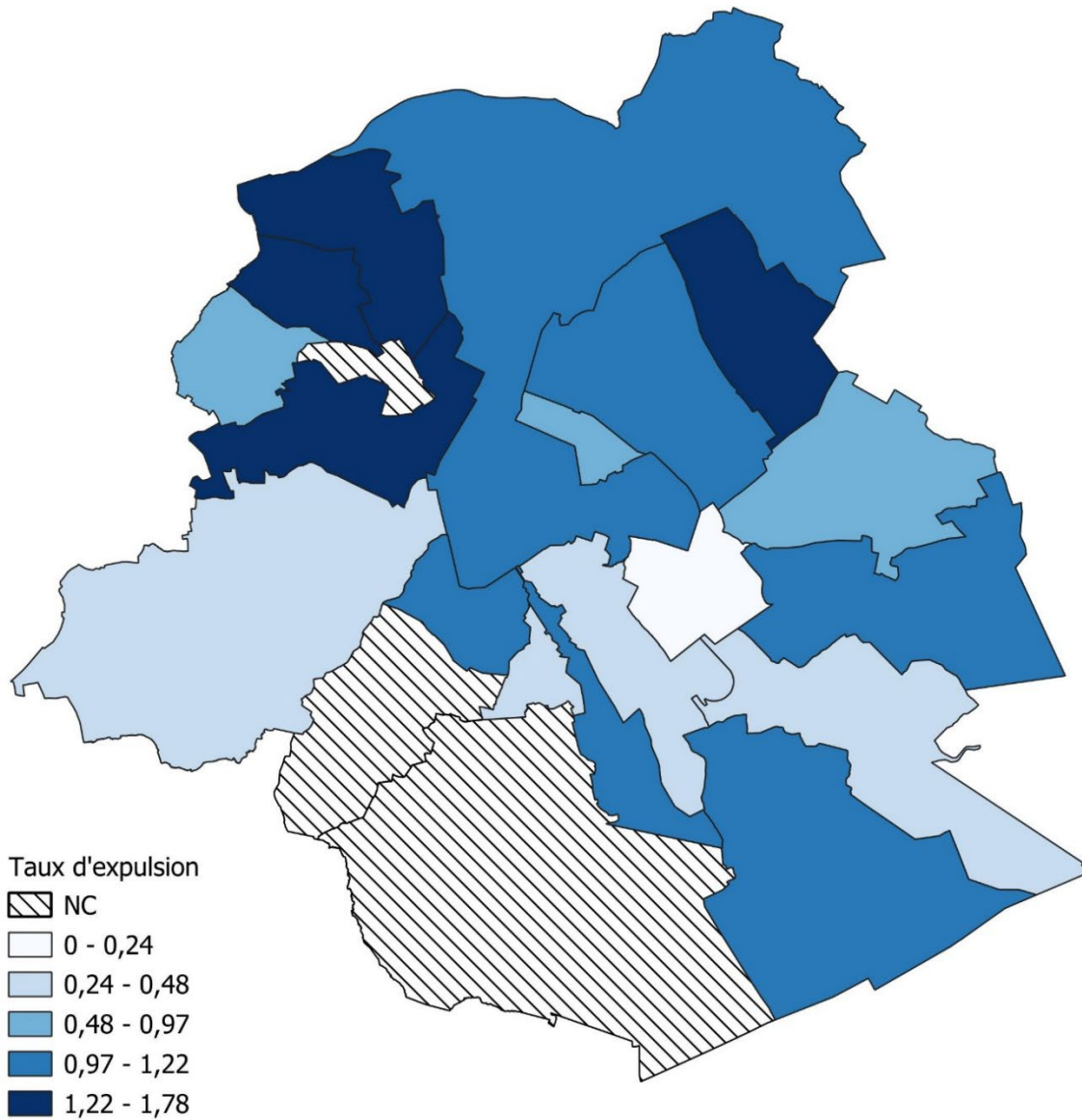
⁴ De mediaan is de waarde waarbij 50 % van de waarnemingen hoger en 50 % van de waarnemingen lager is. Het belangrijkste voordeel ten opzichte van het gemiddelde is de weerstand tegen extreme waarden.

Kaart 1: aantal dossiers per OCMW in 2024 (totaal en per 1 000 huishoudens-huurders)



Kaart 2: uitzettingspercentage per gemeente (juli 2023-juni 2024)

Taux d'expulsion par commune
Uitzettingpercentage per gemeente



Deze twee kaarten tonen aan dat uithuiszettingen zowel in absolute cijfers als in verhouding vaker voorkomen in gemeenten in het noorden van het Brussels Gewest.

OVER HETZELFDE ONDERWERP:

Volgens de studie⁵ “Uithuiszettingen in Brussel: *hoeveel, wie en waar?*” uit 2023:

- > In 2018 ontvingen gemiddeld 11 huishoudens per dag een uithuiszettingsbevel in het Brussels Gewest;
- > Jaarlijks worden 5 000 uithuiszettingsbevelen aangevraagd.

Hoewel deze cijfers indrukwekkender lijken dan wat in deze publicatie is aangegeven, mogen we niet vergeten dat de cijfers van drie gemeenten niet beschikbaar zijn en dat de methoden voor het verzamelen van gegevens verschillen. Dit kan een directe vergelijking vertekenen.

4. UITHUISZETTINGEN EN SOCIO-DEMOGRAFIE

4.1. Kenmerken van de gemeenten en doelgroepen

De analyse richt zich ook op de doelgroepen van de uitzettingsprocedures. De beschikbare gegevens over het sociaal-economische profiel van de uitgezette huurders zijn beperkt. Er kunnen maar twee soorten informatie worden gebruikt: het feit dat de persoon al bekend is bij het OCMW en een eventueel actief dossier vóór het ontvangen van een uitzettingsbevel. Van de 2.870 dossiers waarvoor informatie beschikbaar is, hebben 2.137 betrekking op personen die al bekend zijn bij het OCMW (74,5 %). Van deze personen hadden 870 (30 % van de dossiers) al een actief dossier (persoon wordt nog steeds door het OCMW geholpen bij een of ander probleem). Ter vergelijking: 6,5 % van de Brusselaars tussen 18 en 64 jaar ontvangt financiële steun van een OCMW ([Sociaal-economisch overzicht van het BISA, 2024](#)). Deze resultaten wijzen op een oververtegenwoordiging van OCMW-begunstigden onder het aantal mensen dat betrokken is bij uithuiszettingen.

Toch blijkt niet helemaal uit de waargenomen gegevens dat de armste gemeenten van het Brussels Gewest het meest betrokken zouden zijn bij uitzettingsprocedures. Hoewel de correlatiecoëfficiënt tussen het mediane inkomen per gemeente en het percentage uithuiszettingen in de betreffende gemeente negatief is, blijft de omvang ervan bijvoorbeeld klein ($r = -0,33$). Ook al lijken gemeenten met het laagste mediane inkomen het meest getroffen, toch is deze variabele niet de enige verklaring voor het aantal uithuiszettingen. Om deze vaststelling beter te begrijpen, geeft de onderstaande tabel een reeks correlaties weer tussen verschillende sociaal-economische indicatoren van de inwoners van de gemeenten en het aantal uithuiszettingen in de gemeente.

⁵ Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen en Bas van heur

CORRELATIECOËFFICIËNT:

Een correlatiecoëfficiënt is een statistische indicator waarmee de richting en de sterkte van de relatie tussen twee variabelen kan worden ingeschat. De waarde ligt altijd tussen -1 en 1. Hoe dichter deze waarde bij 0 ligt, hoe zwakker de relatie tussen twee variabelen is.

Een positieve coëfficiënt geeft aan dat de twee variabelen in dezelfde richting evolueren: als de waarde van de ene variabele toeneemt, neemt de waarde van de andere variabele ook toe

Een negatieve coëfficiënt duidt erop dat de twee variabelen in tegengestelde richting evolueren: als de ene in waarde toeneemt, neemt de andere af

Een correlatie is geen bewijs van causaliteit, maar geeft alleen een tendens aan om gezamenlijk te evolueren

Figuur 3: tabel met correlaties tussen het aantal uitzettingsdossiers en verschillende indicatoren voor de levensstandaard

Indicatoren per gemeente	Correlatiecoëfficiënt met uitzettingspercentage
Mediane inkomens 2022	-0,33
Activiteitsgraad 15-64-jarigen 2021	-0,18
Aandeel van de bevolking dat financiële steun ontvangt van een OCMW 2023	0,20
Aandeel van het woningbestand dat door de eigenaar wordt bewoond 2021	-0,32
Aandeel van eenoudergezinnen 2021	0,57

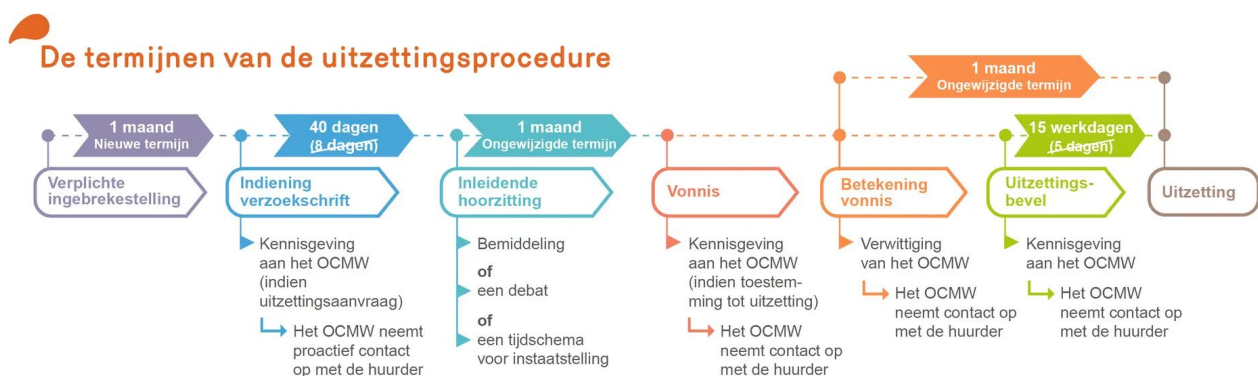
We kunnen vaststellen dat alle waargenomen correlatiecoëfficiënten in de verwachte richting evolueren. Hoe kwetsbaarder een bevolkingsgroep is, hoe groter de kans dat ze het slachtoffer wordt van een uitzettingsprocedure. De vrij lage waarden van de waargenomen coëfficiënten wijzen er wel op dat het gemiddelde sociaal-economische niveau van een bevolkingsgroep niet de enige variabele is die dit fenomeen verklaart. De hoogste correlatiecoëfficiënt heeft betrekking op het percentage eenoudergezinnen in een gemeente. Vrouwen zijn oververtegenwoordigd binnen deze categorie, waardoor het bijzonder interessant lijkt om in toekomstige analyses dieper in te gaan op de genderkwestie. Bovendien zouden variabelen zoals de reden voor het indienen van de aanvraag of het bedrag van de gehanteerde huurprijzen de analyse kunnen onderbouwen. Deze informatie is op dit moment niet beschikbaar.

5. PROCEDURES VOOR UITZETTING EN ONDERSTEUNING DOOR DE OCMW'S

5.1. Verloop van de uitzettingsprocedures

Na de wetswijzigingen met betrekking tot de termijnen voor de kennisgeving van uithuiszettingen is er een nieuwe procedure van kracht. Deze kan als volgt worden samengevat:

Figuur 4: nieuwe termijnen van de uitzettingsprocedure in Brussel



Bronnen: Brussel Huisvesting

5.2. Contact tussen huurders en OCMW

Van de 2 870 geanalyseerde dossiers hebben 413 huurders proactief contact opgenomen met het OCMW. Voor 2 356 van de 2 457 resterende dossiers heeft het OCMW geprobeerd contact op te nemen met de persoon tegen wie een uithuiszettingprocedure was ingesteld.

De meest gebruikte contactmethoden waren een combinatie van een brief (92 % van de dossiers) en een telefoontje (45 % van de dossiers). Deze twee meest gebruikte contactmethoden werden in sommige gevallen aangevuld met een huisbezoek (21 % van de dossiers) en/of een e-mail (4 % van de dossiers). Voor eenzelfde dossier maken OCMW's ook gebruik van verschillende contactmethoden.

Uiteindelijk kon bij minstens 1 377 dossiers, ofwel 48 % van het totale aantal door OCMW's behandelde dossiers, daadwerkelijk contact worden gelegd met de huurder. Dossiers waarin het contact proactief door de huurder werd gelegd, werden als effectief contact beschouwd. Het lage percentage dossiers waarin, ondanks efficiënte hulpmatregelen, contact kon worden gelegd, kan worden verklaard aan de hand van de ervaringen van OCMW's. Uit deze ervaringen blijkt onder meer dat er geen individuele belknoppen aanwezig zijn in de woningen, dat taalbarrières de communicatie kunnen bemoeilijken en dat de betrokken personen niet altijd op de hoogte zijn van de taken en soorten hulp die OCMW's kunnen bieden.

Zodra er contact is gelegd, neemt het door OCMW's aangereikte begeleidingsaanbod zeer uiteenlopende vormen aan. Naast huisbezoeken bieden OCMW's hulp bij het invullen van dossiers of het uitvoeren van verschillende administratieve taken. Het verstrekken van informatie over de wetgeving en de procedure inzake uithuiszettingen maakt ook deel uit van de basisondersteuning die OCMW's bieden. Tot slot bieden OCMW's ook specifieke hulp bij het betalen van huurachterstanden of bij het zoeken naar een nieuwe woning.

5.3. Resultaten van de hulpmaatregelen

Een hulpmaatregel wordt in twee gevallen als succesvol beschouwd. Het beste scenario is dat de persoon tegen wie het verzoek tot uitzetting is ingesteld, in zijn woonst kan blijven wonen. Op zijn minst moet er een oplossing voor herhuisvesting worden gevonden.

Om te bepalen of het OCMW een rol heeft gespeeld in de uitkomst van een uithuiszettingsprocedure, maakt de analyse een onderscheid tussen dossiers waarin daadwerkelijk contact kon worden gelegd met de huurder en dossiers waarin geen dialoog mogelijk was.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat in de door OCMW's verstrekte documenten een aanzienlijk aantal gegevens ontbreekt. Deze ontbrekende informatie is in de volgende tabellen (figuren 5, 6, 7 en 8) opgenomen onder de categorie "NG".

Figuur 5: aantal dossiers dat heeft geleid tot voortzetting van de huur, volgens resultaat van contact

Voortzetting van de huur	Daadwerkelijk contact			Totaal
	Nee	Ja	NG	
Nee	348	520	10	878
Ja	84	419	1	504
Weet niet	12	4	-	16
NG	649	434	389	1.472
Totaal	1.093	1.377	400	2.870

Figuur 6: aantal dossiers dat heeft geleid tot herhuisvesting vóór uithuiszetting, volgens resultaat van contact

Herhuisvesting vóór uithuiszetting	Daadwerkelijk contact			Totaal
	Nee	Ja	NC	
Nee	172	203	5	380
Ja	65	283	5	353
Weet niet	5	2	-	7
NG	851	889	390	2.130
Totaal	1.093	1 377	400	2.870

Figuur 7: aantal dossiers dat heeft geleid tot herhuisvesting na uithuiszetting, volgens resultaat van contact

Herhuisvesting na uithuiszetting	Daadwerkelijk contact			Totaal
	Nee	Ja	N	
Nee	139	113	3	255
Ja	8	60	-	68
Weet niet	5	2	-	7
NG	941	1.202	397	2.540
Totaal	1.093	1.377	400	2.870

Als we alle dossiers optellen waarvoor een oplossing voor voortzetting van de huur of herhuisvesting is gevonden (totaal van de rijen "JA" in de drie tabellen), komen we uit op 925 gevallen op 2.870 dossiers, ofwel iets meer dan 32%. Deze cijfers lijken misschien aan de lage kant. We moeten er evenwel op wijzen dat er in veel gevallen geen daadwerkelijk contact met de huurder kon worden gelegd.

Wanneer de analyse zich beperkt tot de dossiers waarvoor daadwerkelijk samenwerking tot stand is gekomen, stijgt het percentage gevallen dat tot voortzetting van de huur of herhuisvesting leidt aanzienlijk, namelijk tot 762 van de 1.377 gevallen, ofwel meer dan 55 % (zie figuur 8).

Figuur 8: aantal dossiers dat heeft geleid tot voortzetting van de huur of tot herhuisvesting

Oplossing gevonden	Zonder contact -	Met contact	NC
JA	24 %	55 %	1,5 %
NEE + NG	76 %	45 %	98,5 %

Uit deze cijfers blijkt dat de maatregelen van OCMW's over het algemeen doeltreffend zijn wanneer aan de voorwaarden voor interventie is voldaan. De mogelijkheid om contact te leggen met de huurder is een bepalende factor voor de uitkomst van de procedures.

Wanneer er geen contact kon worden gelegd, werd slechts voor een klein deel van de dossiers (24 %) besloten om de huurder in de woning te laten wonen. Wanneer er wel contact kon worden gelegd, was het tegenovergestelde het geval: in iets meer dan de helft van de gevallen (55 %) werd een oplossing gevonden.

Deze resultaten moeten evenwel worden getoetst aan de redenen waarom huurders de hulp van een OCMW weigeren. Het zou ook interessant zijn om meer details te krijgen over de uitkomst van de dossiers waarvoor geen oplossing is gevonden (stopzetting van de procedure, verhuizing buiten het Gewest, verlies van contact met huurder ...).

6. CONCLUSIE

De wetswijzigingen, bedoeld om een kader te creëren voor uithuiszettingen, gingen hand in hand met de wens om meer inzicht te krijgen in dit fenomeen. Dit heeft onder meer geleid tot het opzetten van deze monitoring. Deze wetswijzigingen beogen een herziening van de procedures die door OCMW's worden toegepast, de toekenning van een subsidie aan OCMW's voor het aanwerven van personeelsleden die zich specifiek met de behandeling van deze dossiers bezighouden, en de invoering van een wintermoratorium op uithuiszettingen. De Monitoring van uithuiszettingen, die ook in deze wetgeving is vastgelegd, is gebaseerd op de kennisgevingen die door de vrederechters aan OCMW's worden doorgegeven.

In deze eerste Monitoring wordt alleen een deel van de problematiek rond uithuiszettingen geanalyseerd. De monitoring is gebaseerd op gegevens die door Brussel Huisvesting bij OCMW's zijn verzameld en houdt geen rekening met illegale uithuiszettingen of uithuiszettingen die niet aan een OCMW worden gemeld. Daarnaast ontbreekt het momenteel aan een derde vertrouwenspartij in het Brussels Gewest, waardoor er geen vlotte doorstroom tussen vrederechters en Perspective mogelijk is. Ook hebben drie OCMW's geen gegevens bezorgd. De gebruikte dataset vertoont dus aanzienlijke beperkingen.

Desondanks valt er toch een aantal opvallende zaken te melden:

- > De meest kwetsbare gemeenten zijn niet noodzakelijkerwijs het meest getroffen door uithuiszettingen. Er zijn nog andere variabelen die een rol spelen bij dit fenomeen.
- > De correlaties met de indicatoren voor het sociaal-economische niveau zijn niet zo groot als verwacht. Zo vertoont het mediane inkomen van een gemeente maar een lage correlatie ($r = 0,33$) met het aantal dossiers voor uithuiszettingen. Hieruit kan worden afgeleid dat het onvermogen om de huur te betalen niet de enige

verklarende factor is. Het zou interessant zijn om binnen deze context meer onderzoek te doen naar het verband tussen gender en uithuiszettingen.

- > De resultaten benadrukken de centrale rol van OCMW's. Wanneer ze erin slagen contact te leggen met de betrokken huurders, is het percentage dossiers dat leidt tot voortzetting van de huur of tot herhuisvesting aanzienlijk hoger dan wanneer dit niet het geval is. Dit onderstreept het doeltreffende karakter van hun interventie wanneer aan de voorwaarden voor begeleiding is voldaan.

Ten slotte zou deze eerste analyse baat hebben bij aanvullende gegevens, zoals de oorzaken van de uitzettingsprocedure, het bedrag van de huurachterstand of een inschatting van het inkomen van betrokken huurder of betrokken huishouden-huurder. Deze aanvullende gegevens zouden de cijfers die in deze eerste editie van de Monitoring zijn waargenomen, nog beter tot hun recht laten komen.



Naamsestraat 59 – 1000 Brussel/www.perspective.brussels