

RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN

Zitting van 21 oktober 2025

Aanwezig: Zelderloo Walter, Vanderoost Jef, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Vereecke Liesbet, De Dobbeleer Frank, Willen Marc, Erkelbout Jan, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Vanhee Fré, Walravens Jef, Van Roy Nils, Nijs Marianne, De Buyst Véronique, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Clement Louis, hoffmans Nathalie, Dierickx Evi, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Valtin Katleen

Gedeeltelijk aanwezig: Liekens Goedele

Verontschuldigd: Merckx Lean, Noben Sandra

Verslag goedgekeurd op 25.11.2025

Namens de raad,

INHOUD

Openbare zitting	3
Secretariaat	3
1. Verslag openbare zitting OCMW-raad 23.09.2025	3
Welzijn - Volwassenen Keperenberg	3
2. Reglement Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en afschaffing van het huursubsidiereglement	3

OPENBARE ZITTING

Secretariaat

1. Verslag openbare zitting OCMW-raad 23.09.2025

Afwezig: Liekens Goedele

Toelichting

Het ontwerpverslag en zittingsverslag van de vorige openbare zitting van de OCMW-raad worden ter goedkeuring voorgelegd. De notulen worden gegenereerd uit het goedgekeurde verslag, met weglating van het veld 'tussenkomen'.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur artikel 32, 277 en 278 § 1

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Het verslag en zittingsverslag van de openbare zitting van de OCMW-raad van 23.09.2025 worden goedgekeurd.

Artikel 2. De notulen van de openbare zitting van de OCMW-raad van 23.09.2025, bestaande uit het goedgekeurde verslag met weglating van het veld 'tussenkomen', worden goedgekeurd.

Welzijn - Volwassenen Keperenberg

2. Reglement Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en afschaffing van het huursubsidiereglement

Toelichting

Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) is een fonds vanuit de Vlaamse Regering dat uithuiszettingen omwille van huurachterstal zoveel mogelijk wilt proberen te vermijden.

Zowel de huurder als de verhuurder kunnen in het geval van een huurachterstand naar het OCMW stappen. Het bijzonder comité voor de sociale dienst beslist dan na een sociaal onderzoek of begeleiding van de huurder mogelijk is om de huurachterstal af te betalen. Het OCMW, de huurder en de verhuurder sluiten dan in onderlinge overeenkomst een begeleidingsovereenkomst af.

Het OCMW begeleidt de huurder om achterstallige huur te betalen en ontvangt vanuit het Fonds een gedeeltelijke terugbetaling voor de huurachterstal zodat de verhuurder snel kan beschikken over een deel van de achterstallige huur. Het resterend bedrag zal via een afbetaalplan verder worden afgelost.

Tot nu toe werd er in het OCMW van Dilbeek nog geen gebruik gemaakt van dit Fonds. Om uithuiszettingen preventief te kunnen aanpakken zou het OCMW hier in de toekomst willen gebruik van maken. Er werd een reglement opgesteld voor het aanvragen en toekennen van een tegemoetkoming uit het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Het reglement werd voorgesteld op het bijzonder comité voor de sociale dienst op maandag 25 augustus 2025.

Tegelijk wil het OCMW, in het kader van een meer gerichte en doeltreffende ondersteuning, het bestaande huursubsidiereglement afschaffen en de focus verleggen naar individuele hulp en het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

De OCMW-raad stelde in zitting van 17.12.2019 het reglement "huursubsidie" vast. Op dat moment werd het dossier immers overgedragen van de gemeente - waar het reglement al eerder bestond - naar het OCMW. Op 20 december 2022 werd het reglement aangepast in de OCMW Raad.

Dit reglement kende een huursubsidie toe op basis van het netto belastbaar inkomen en het huurcontract.

Er werd geen grondig sociaal of financieel onderzoek uitgevoerd en er werd niet gekeken naar de werkelijke noden van de gezinnen.

Om die reden wil het OCMW dit huursubsidiereglement afschaffen.

Dit betekent echter niet dat gezinnen met huurproblemen in de toekomst aan hun lot worden overgelaten.

Integendeel: Iedereen kan nog steeds een individuele hulpvraag indienen bij het Bijzonder Comité voor de sociale dienst. In dat geval voert het OCMW een grondig sociaal onderzoek uit, zodat de steun wordt afgestemd op de echte noden van het gezin.

Indien nodig kan men ook een beroep doen op het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen, dat specifiek is bedoeld voor gezinnen met betalingsproblemen voor huisvesting.

Met deze aanpak kiest het OCMW voor een meer rechtvaardige en doelgerichte ondersteuning, waarbij de werkelijke noden van gezinnen centraal staan.

Juridisch kader

Decreet Lokaal Bestuur

Besluit Vlaamse regering Codex Wonen 2021

Organieke wet van 08.07.1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn

Huishoudelijk Reglement Bijzonder Comité van de sociale Dienst

Financieel kader

Voor de uitvoering van het *Fonds ter bestrijding van uithuiszetting* wordt jaarlijks een budget voorzien binnen de sociale dienst. Dit budget wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid via het specifieke fonds en kan, indien nodig, worden aangevuld met eigen middelen van het OCMW. Financiële middelen die ook nu reeds gereserveerd zijn in het kader van individuele financiële steun. De middelen worden uitsluitend ingezet ter ondersteuning van huurders die dreigen te worden uithuisgezet, conform de decretale voorwaarden en interne richtlijnen. Jaarlijks wordt een overzicht van de besteding en het resterende saldo gerapporteerd aan het vast bureau en de gemeenteraad.

Huursubsidie

- Actie: 2025D2AP01A007
- AR: 64910000
- Beleidsitem: 0930
- Nominatief:
- Beschikbaar krediet: 45.000€
- Impact op budget daling uitgaven van 45.000€

Beslissing

Artikel 1

32 ja: De Buyst Véronique, Quaghebeur Stijn, Van Roy Nils, Vanderroost Jef, Nevens Bart, De Dobbeleer Frank, De Jonge Jasper, De Freyne David, Erkelbout Jan, Deleu Tinneke, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Seyns Valérie, Nijs Marianne, Liekens Goedele, Groenweghe Nele, Vergels Driss, De Ridder Dries, Rons Alexis, Mus Niki, Vanhee Fré, Walravens Jef, Janssens Linda, De Win Harry, Willen Marc, Dierickx Evi, Zelderloo Walter, hoffmans Nathalie, Roesems Gino, Gins Brigitte, Vereecke Liesbet

1 onthoudingen: Clement Louis

Artikel 2

20 ja: De Buyst Véronique, De Freyne David, Van den Houte Anneleen, De Ridder Dries, Nevens Bart, De Win Harry, Janssens Linda, Willen Marc, hoffmans Nathalie, Erkelbout Jan, De Dobbeleer Frank, Liekens Goedele, Vanhee Fré, Dierickx Evi, Quaghebeur Stijn, Gins Brigitte, Zelderloo Walter, Walravens Jef, Rons Alexis, Deleu Tinneke

13 nee: Vanderroost Jef, De Jonge Jasper, Vereecke Liesbet, De Schryver Reindert, Vergels Driss, Nijs Marianne, Van Roy Nils, Seyns Valérie, Roesems Gino, Groenweghe Nele, Van Hove Diane, Mus Niki, Clement Louis

Artikel 3

33 ja: De Buyst Véronique, De Win Harry, De Freyne David, Rons Alexis, Nevens Bart, Willen Marc, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Liekens Goedele, De Jonge Jasper, Erkelbout Jan, Van den Houte Anneleen, Walravens Jef, Vanderroost Jef, De Schryver Reindert, Vergels Driss, Groenweghe Nele, Vereecke Liesbet, Roesems Gino, Zelderloo Walter, Clement Louis, Mus Niki, Deleu Tinneke, De Dobbeleer Frank, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Seyns Valérie, Vanhee Fré, Dierickx Evi, hoffmans Nathalie, Nijs Marianne, Van Roy Nils, Van Hove Diane

Artikel 1. Het onderstaande reglement betreffende de aanvraag en toekenning van tegemoetkoming uit het fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen wordt goedgekeurd en kan toegepast worden vanaf de goedkeuring door de OCMW raad.

Reglement OCMW Dilbeek betreffende de aanvraag en toekenning van tegemoetkomingen uit het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Artikel 1. Doelstelling

Dit reglement regelt de wijze waarop het OCMW van Dilbeek een tegemoetkoming kan toekennen uit het Vlaamse Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

Het doel is enerzijds het vermijden van uithuiszettingen door begeleiding van huurders met huurachterstal en de ondersteuning van stabiele woonsituaties, anderzijds het ondersteunen van de verhuurders die te maken krijgen met achterstallige huur.

Artikel 2: Doelgroep

- Huurders die een woning huren op de private huurmarkt of die een woning huren via een woonmaatschappij die deze woningen heeft ingehuurd op de private huurmarkt op het grondgebied van de gemeente Dilbeek. De huurcontracten vallen dus onder de woninghuurwet of het Vlaams Woninghuurdecreet of worden onderverhuurd door een woonmaatschappij. Handelspanden of andere sociale huurwoningen van een woonmaatschappij komen niet in aanmerking.
- Verhuurders die merken dat er een achterstal is van de huur. (dit kan al vanaf de eerste maand achterstal)

Artikel 3: Voorwaarden Elke aanvraag tot financiële steun in dit kader wordt gevolgd door een sociaal onderzoek uitgevoerd door een maatschappelijk werker. Op basis hiervan beslist het bijzonder comité voor de sociale dienst autonoom over de toekenning.

Aan volgende voorwaarden moet voldaan worden:

§1 Er is een *huurachterstal*. (= huur die niet op de afgesproken datum betaald wordt.) De huurachterstand mag niet meer dan 5 maanden bedragen.

§2 Uit het sociaal onderzoek moet blijken dat de huurder zijn *huurachterstal onder begeleiding kan afbetalen*.

§3 *De huisvesting moet een duurzaam karakter vertonen.* Dit impliceert dat er een huurovereenkomst is die bij voorkeur nog langer dan één jaar loopt en dat de woning aangepast is aan de noden van de huurder op het vlak van toegankelijkheid en bereikbaarheid.

§4 De huurder moet in de mogelijkheid zijn om *na twaalf maanden in een stabiele woonsituatie* te verkeren. Onder stabiele woonsituatie wordt het volgende begrepen: - Als de

huurder nog in dezelfde huurwoning woont, is er een stabiele woonsituatie als de begeleidingsovereenkomst correct werd nageleefd en er 12 maanden na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst geen nieuw huurachterstal werd opgebouwd; - Als de huurder in een andere woning woont, is er een stabiele woonsituatie als de begeleidingsovereenkomst correct werd nageleefd en er op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst geen nieuw huurachterstal is;

§5 Alle betrokken partijen (huurder, verhuurder en het OCMW) moeten akkoord gaan met de opmaak van de begeleidingsovereenkomst. Het gaat om een typeovereenkomst vooropgesteld door Wonen Vlaanderen.

- De huurder moet de begeleiding vanuit het OCMW aanvaarden en engageert zich tot afbetaling van het saldo van de huurachterstal aan de verhuurder. - De verhuurder verbindt er zich toe geen vordering tot uithuiszetting in te stellen zolang het afbetalingsplan wordt nageleefd en er geen nieuwe huurachterstal ontstaat.
- Het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst van het OCMW Dilbeek kan, op basis van een sociaal onderzoek steeds afwijkingen toestaan op de toepassing van huidig reglement. Voldoen aan de vooropgestelde voorwaarden houdt geen absoluut en afdwingbaar recht in op een tussenkomst in het kader van de bestrijding van de uithuiszetting.

Artikel 4: Opstellen van een begeleidingsovereenkomst

In de begeleidingsovereenkomst worden minstens volgende zaken vermeldt:

- de geïndexeerde huurprijs die de huurder op dat moment moet betalen.
- het afgesproken afbetalingsplan voor het resterende saldo tussen OCMW, huurder en verhuurder. (de duurtijd, de voorwaarden, ... hiervan kunnen vrij worden bepaald in samenspraak met huurder en verhuurder.) Het afbetalingsplan moet wel vallen binnen de duurtijd van de begeleidingsovereenkomst.
- eventuele extra bepalingen zoals rond de kwaliteit van de woning.

Artikel 5: Ondertekenen van de begeleidingsovereenkomst

Huurder, verhuurder en het OCMW moeten de begeleidingsovereenkomst ondertekenen.

Artikel 6: Stopzetting begeleidingsovereenkomst

Als de huurder de begeleidingsovereenkomst niet naleeft, verwittigt de verhuurder het OCMW en geeft hij het OCMW minstens 2 weken de tijd om een oplossing te zoeken. Als er geen oplossing wordt gevonden dan eindigt de begeleidingsovereenkomst. De verhuurder kan dan alsnog de vordering tot uithuiszetting inleiden.

Artikel 7: Financiële steun Het OCMW betaalt binnen de 10 werkdagen na ondertekening van de begeleidingsovereenkomst 50% van de huurachterstal met een maximum geïndexeerd bedrag (zie website [Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen \(voor lokale besturen\) | Vlaanderen.be](https://www.fonds.be)) aan de verhuurder.

Voor het saldo wordt in de begeleidingsovereenkomst een afbetalingsplan opgenomen. Deze financiële tegemoetkoming door het OCMW in de huurachterstal kan van de cliënt teruggevorderd worden.

Artikel 8: Terugvordering financiële steun

De cliënt wordt er in de beslissing op gewezen dat in geval van een negatief traject een terugvordering gebeurt . We spreken van een negatief traject als er geen stabiele huisvesting is of als de betrokkene de afspraken in de begeleidingsovereenkomst niet na kwam waardoor de overeenkomst vroegtijdig werd stopgezet. Er zal per individuele cliënt bekeken worden of een terugvordering dient te gebeuren.

Artikel 9. Slotbepaling

Dit reglement treedt in werking op datum van goedkeuring door de OCMW-Raad. Het wordt jaarlijks geëvalueerd in samenwerking met het OCMW en desgevallend aangepast aan wijzigingen in de Vlaamse regelgeving.

Artikel 2. Het huursubsidiereglement, goedgekeurd door de OCMW Raad op 20/12/2022, wordt afgeschaft vanaf 1 januari 2026.

Artikel 3. Dit besluit wordt, conform artikel 286 van het Decreet Lokaal Bestuur, bekendgemaakt via de webtoepassing van Dilbeek. Deze bekendmaking wordt, conform artikel 330 van het Decreet Lokaal Bestuur, gemeld aan de toezichthoudende overheid