

KENNISARTIKEL

Preventie en nazorg bij uithuiszetting

INHOUD

1. Preventie van huurachterstal	2
1.1. Informeren en sensibiliseren	2
1.2. Bereikbaarheid van hulpverlening	3
1.3. Financiële ondersteuning	3
2. Vroegdetectie van huurachterstal	3
2.1. Woonloket en meldpunt	3
2.2. Financiële en juridische ondersteuning	4
2.3. Outreachend werken	4
3. Preventie van uithuiszetting	4
3.1. Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen	4
3.2. Preventieve woonbegeleiding	4
3.3. Ondersteuning bij rechtszaken	5
4. Nazorg na een uithuiszetting	6
4.1. Psychosociale ondersteuning	6
4.2. Zoektocht naar een nieuwe woning	6
4.3. Praktische en financiële ondersteuning	6
5. Belang van samenwerking	7
5.1. Lokale en bovenlokale samenwerking	7
5.2. Samenwerking met de vrederechter	8

Dit artikel bundelt inspirerende praktijken voor lokale en regionale overheden en organisaties in de aanpak van huurschulden en uithuiszettingen. We bespreken hoe je ze kan voorkomen, en wat je als sociale professional kan betekenen na een uithuiszetting.

Voor een samenleving zonder dakloosheid, zijn woongerichte oplossingen op maat en preventie van dak- en thuisloosheid cruciaal. **Uithuiszettingen vermijden** is daarbij een belangrijke strategie. Als mensen het dak boven hun hoofd niet verliezen, worden ze niet dakloos.

In 2025 leefden in Vlaanderen naar schatting 2.816 mensen, waarvan 1.303 minderjarige kinderen, in een woning met dreigende uithuiszetting (Rapport extrapolatie van de dak- en thuislozentellingen, 2025). Dat is 10% van het huidige aantal dak- en thuisloze volwassenen en bijna 20% van het aantal dak- en thuisloze minderjarigen. De urgentie is dus erg groot.

1. PREVENTIE VAN HUURACHTERSTAL

1.1. Informeren en sensibiliseren

Om huurachterstallen te voorkomen is het belangrijk dat **huurders** weten waar ze recht op hebben. Maak de huurpremie en huursubsidie, de huurwaarborglening, het recht op juridische bijstand en waar je terecht kan voor hulp bij huurachterstal actief bekend. Dat kan een groot verschil maken.

Ook geïnformeerde **verhuurders** kunnen een belangrijke rol spelen. Informeer verhuurders over de hulp- en dienstverlening van het OCMW of het CAW voor huurders met betaalproblemen, het meldpunt voor huurachterstallen (indien aanwezig in de regio) en het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen.

Inspirerende praktijken

- OCMW Vilvoorde sloot een protocol af met Wonen in Vlaanderen waarbij het halfjaarlijks de persoonsgegevens krijgt van mogelijke rechthebbenden op de huurpremie die niet reageerden op de standaardbrief van Wonen in Vlaanderen. Het probeert die mensen dan nogmaals te bereiken om na te gaan of ze aan de voorwaarden voldoen en eventueel te ondersteunen bij de aanvraag van de premie.
- Met immokantoren kan je afspreken om in hun standaard huurcontract te vermelden waar mensen terecht kunnen met betalingsproblemen.

Lees meer in klare taal op Budgetwijzer.be

- Op Budgetwijzer.be vind je informatie over huurachterstal en de verdere invorderingsprocedure. In klare taal wordt uitgelegd wat je kan verwachten en hoe je verdere procedure kan voorkomen.
 - Moet ik nog huur betalen bij gebreken aan mijn huurwoning? | Budgetwijzer
 - Wat als ik mijn huur niet meer kan betalen? | Budgetwijzer
 - Wat is beslag en wat gebeurt er dan? | Budgetwijzer

1.2. Bereikbaarheid van hulpverlening

Zorg dat hulpverlening via voldoende kanalen (fysieke loketten, telefonisch, via mail) vlot bereikbaar is en dat de drempels om hulp te zoeken zo laag mogelijk zijn.

Inspirerende praktijk

- Bij het Sociaal Huis van Mechelen kunnen mensen elke werkdag zonder afspraak terecht, op 2 dagen kan dit tot 18.30 u. De dienst is ook via mail en telefoon bereikbaar en op de website van de stad werd heel wat info voor huurders en verhuurders verzameld. Het Huis maakt zijn aanbod

actief bekend bij welzijnsorganisaties, via het meldpunt voor verhuurders en via de woonmaatschappij. Daarnaast zet het in op huisbezoeken.

1.3. Financiële ondersteuning

Sommige gemeentes of regio's bieden een **huurgarantie** aan. Die beschermt eigenaars en huurders als er huurachterstal ontstaat.

Ook om de **huurwaarborg** te kunnen betalen zijn er lokale tegemoetkomingen, naast de Vlaamse en Brusselse huurwaarborglening.

Daarnaast is het belangrijk om na te gaan of de huurder in aanmerking komt voor een **vermindering van de onroerende voorheffing**.

Inspirerende praktijken

- De Provincie West-Vlaanderen biedt een gratis huurgarantieverzekering aan voor mensen die een woning verhuren aan een alleenstaande ouder.
- De stad Kortrijk biedt een huurgarantiefonds aan dat huurders met een beperkt inkomen en hun verhuurder ondersteunt.

Lees meer in klare taal op Budgetwijzer.be

Op Budgetwijzer.be vind je informatie over huurachterstal en de verdere invorderingsprocedure. In klare taal wordt uitgelegd wat je kan verwachten en hoe je verdere procedure kan voorkomen.

- Moet ik nog huur betalen bij gebreken aan mijn huurwoning? | Budgetwijzer
- Wat als ik mijn huur niet meer kan betalen? | Budgetwijzer
- Wat is beslag en wat gebeurt er dan? | Budgetwijzer

2. VROEGDETECTIE VAN HUURACHTERSTAL

2.1. Woonloket en meldpunt

Bij een **woonloket of meldpunt** kunnen huurders, verhuurders en mensen in woonnood terecht om vragen te stellen of een huurachterstal te melden. Zo'n loket verlaagt de drempel naar hulp- en dienstverlening. Die kunnen sneller ingrijpen, en zo vergroten de mogelijkheden tot interventie en bemiddeling.

Inspirerende praktijken

- Voorbeelden van regio's met een actief meldpunt zijn Mechelen, Gent en W13 in Zuid-West-Vlaanderen.
- In Nederland zijn verhuurders verplicht om huurachterstanden te melden bij de gemeente. De gemeente moet de melding binnen de 4 weken opvolgen. Lees meer over de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening.

2.2. Financiële en juridische ondersteuning

Voor **juridische ondersteuning** bij huurachterstal kunnen huurders en verhuurders terecht bij het OCMW. Het OCMW kan daarnaast **financiële ondersteuning** bieden. In sommige gevallen betaalt het de huurachterstal, al dan niet terugvorderbaar.

Meer hierover lees je in het artikel Huurschuld en uithuiszetting: juridische aspecten.

2.3. Outreachend werken

Vermoed je huurachterstal of andere schulden? Contacteer dan de persoon in kwestie, ook als er geen concrete hulpvraag is. Hou dit contact zo laagdrempelig mogelijk. Kies liever voor de telefoon of een huisbezoek dan voor een brief. Het voordeel van een huisbezoek is dat je de woonsituatie meteen in kaart kan brengen. Door outreachend te werken kan je mensen bereiken die nooit eerder in contact kwamen met hulpverlening.

Inspirerende praktijken

- In Zuid-West-Vlaanderen leggen de CAW-medewerkers op verschillende manieren contact wanneer er een melding van huurachterstal is: telefonisch, via huisbezoeken, sms, WhatsApp, Facebook en brieven. Als er na verschillende pogingen nog altijd geen contact is, proberen ze de persoon te bereiken via de persoon of organisatie die de huurachterstal gemeld heeft.
- DVV Midwest werkt samen met het LAC Energie om proactief financieel kwetsbare huurders te identificeren.

3. PREVENTIE VAN UITHUISZETTING

3.1. Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

Via het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen kan een OCMW een huurder en verhuurder ondersteunen bij huurachterstal. De verhuurder ontvangt meteen 50% van de huurachterstand vanuit het Fonds en het OCMW begeleidt de huurder om het restsaldo af te betalen. Op die manier wordt de verhuurder sneller terugbetaald en valt voor de huurder een deel van de schuld weg.

- Info voor huurders en verhuurders
- Info voor lokale besturen

Inspirerende praktijken

- OCMW Mechelen bundelt de aanvragen voor het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen bij één medewerker zodat de administratieve expertise geconcentreerd wordt en andere maatschappelijk werkers ontlast worden.
- In Vilvoorde bereikte het lokaal bestuur een principeakkoord voor het ten laste nemen van achterstallige huurgelden. Zo kan bij bemiddelingen tussen huurder en verhuurder het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen sneller ingeschakeld worden.

3.2. Preventieve woonbegeleiding

Preventieve woonbegeleiding is een specifieke vorm van woonbegeleiding. Ze wordt opgestart bij woonproblemen (vaak overlastsituaties) en is gericht op het voorkomen van uithuiszetting. De woonbegeleider bekijkt met huurder en verhuurder wat er moeilijk loopt, bemiddelt afspraken en ondersteunt de huurder in het naleven van die afspraken en het versterken van zijn of haar huurdersvaardigheden.

Hoe vroeger een traject opgestart wordt, hoe groter de kans op succes.

Cruciaal daarvoor is een brede bekendmaking van preventieve woonbegeleiding bij huurders en verhuurders, maar ook bij vrederechters, gerechtsdeurwaarders, politie en gemeenschapswachten, immokantoren, OCMW's en woondiensten van lokale besturen, thuiszorgdiensten, mutualiteiten, voorzieningen voor jeugdhulp en geestelijke gezondheidszorg, de lokale Huurdersbond ...

Inspirerende praktijken

- Lees meer over de preventieve woonbegeleiding van de CAW's.

- Maak kennis met de preventieve woonbegeleiding van [CAW Oost-Brabant](#).
- [ANZOH](#) biedt aanklampende zorg aan huis bij zorgvuldige zorgzoekers met een psychische kwetsbaarheid die sociaal huren. Een van hun doelstellingen is uithuiszetting vermijden.

3.3. Ondersteuning bij rechtszaken

Heeft de verhuurder de ontbinding van het huurcontract aangevraagd bij de vrederechter, dan moet je snel handelen. Van zodra het OCMW geïnformeerd wordt over een vordering tot uithuiszetting contacteert het best zo snel mogelijk de huurder om ondersteuning aan te bieden.

Deze **ondersteuning ter voorbereiding van de rechtszaak** kan financieel (rechtenverkenning), praktisch (vervoer naar de rechtbank) en juridisch (procedure uitleggen) zijn.

Benadruk bij de huurder het belang om aanwezig te zijn op de zitting, want een vonnis bij verstek is altijd in het nadeel van de beklaagde. Bespreek samen de oorzaken van de situatie en bekijk welk realistisch voorstel mogelijk is om de uithuiszetting te vermijden. En verwijst hem of haar indien nodig door naar de Huurdersbond of naar een (pro-Deo)advocaat.

Ook **tijdens de rechtszaak** is het goed om als OCMW, CAW of lokaal bestuur aanwezig te zijn. Om de huurder te ondersteunen, maar ook om een band op te bouwen met verhuurders in de regio, de vrederechter en andere medewerkers van de rechtbank. **Na de rechtszaak** kan je de cliënt begeleiden naar de meest gepaste hulpverlening. Bij een negatieve beslissing kan je de huurder ondersteunen bij de praktische afhandeling van de uithuiszetting, zoals het leegmaken van de woning, en de zoektocht naar een nieuwe woning (zie verder onder Nazorg na een uithuiszetting).

In het beste geval komt het niet tot een rechtszaak en kiezen huurder en verhuurder voor een **verzoeningsprocedure**. Ook daar kan je als sociale professional de huurder ondersteunen en eventueel als brugfiguur optreden. Vaak kunnen huurder en verhuurder via verzoening tot een minnelijke schikking of haalbaar afbetalingsplan komen, al dan niet met financiële tussenkomst vanuit het OCMW of het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Ze kan ook uithuiszetting voorkomen.

Meer hierover lees je in het artikel [Huurschuld en uithuiszetting: juridische aspecten](#).

Inspirerende praktijken

- In Vilvoorde krijgt het OCMW zowel de verzoekschriften als de rol van de zitting door. Het probeert de betrokkenen voor de zitting te bereiken om de zitting voor te bereiden. Een maatschappelijk werker en een jurist van het OCMW zijn aanwezig bij elke zitting waarop verzoeken tot uithuiszetting gepland staan.
- OCMW Leuven zet sterk in op huisbezoeken om samen met de huurder de volgende stappen voor te bereiden. Ook hier is steeds een medewerker aanwezig op zittingen.
- Ook de OCMW's van Waregem en Mechelen, de woondienst van regio Izegem en de preventieve woonbegeleiders van CAW Limburg en CAW Zuid-West-Vlaanderen zijn aanwezig op de zittingen over uithuiszettingen van het vrederecht.

4. NAZORG NA EEN UITHUISZETTING

4.1. Psychosociale ondersteuning

Bij een uithuiszetting verliezen mensen vaak niet alleen hun woning. Soms verliezen ze ook (een deel van) hun inboedel, hun wagen en soms wordt er beslag gelegd op hun loon. Het mag niet verbazen dat dit voor veel mensen een erg traumatiserende gebeurtenis is. Als sociale professional kan je structuur en veiligheid bieden. Bekijk samen wat de volgende stappen zijn en hoe ze daarin ondersteund kunnen worden. Maak werk van een grondige rechtenverkenning en zorg ervoor dat mensen ook hulp krijgen bij het bekomen van deze rechten. Denk bijvoorbeeld aan het aanvragen van een leefloon of inschrijven op de wachtlijst voor een sociale woning.

4.2. Zoektocht naar een nieuwe woning

Snel opnieuw een stabiele woning hebben is belangrijk om de impact van een uithuiszetting zo veel mogelijk te beperken. In de periode daartussen moet altijd vermeden worden dat mensen op straat of in een zeer preciaire woonsituatie belanden. Soms bieden nood- of doorgangswoningen van het lokaal bestuur een tijdelijke oplossing of kunnen het CAW of de woonmaatschappij voor noodopvang zorgen. Ook het eigen netwerk kan soms een tijdelijke oplossing bieden.

In het [kennisartikel over woongerichte oplossingen](#) voor mensen die dak- en thuisloos zijn vind je meer informatie over [noodwoningen](#) en [ondersteuning bij de zoektocht naar een woning](#).

Inspirerende praktijk

- In Leuven werkt het CAW samen met immokantoren om mensen met een dringende woonnood een woning te verschaffen. Vaak gaat het om woningen die iets onder de kwaliteitsnormen van het immokantoor liggen, waardoor ze die liever niet op de website zetten. In sommige gevallen biedt het CAW ook woonbegeleiding aan, zodat de verhuurder meer garantie heeft dat de huurdersverplichtingen vervuld worden.

Lees meer

- [Kennisartikel Woongerichte oplossingen voor mensen die dak- en thuisloos zijn](#)
- [Praktijkvoorbeelden noodwoningen als opstap naar stabiele huisvesting](#)
- [Praktijkvoorbeelden ondersteuning bij de zoektocht naar een woning](#)

4.3. Praktische en financiële ondersteuning

Probeer mensen zo veel mogelijk te ontzorgen bij alle praktische zaken na een uithuiszetting. Verhuizen, de inboedel opslaan en een nieuwe woning zoeken vraagt veel tijd en energie, en niet iedereen beschikt over een netwerk dat hierbij kan ondersteunen.

Zoek bijvoorbeeld oplossingen voor de kosten die bij de uithuiszetting komen kijken. Zo kan de gemeente tijdelijk voor een opslagruimte zorgen of een tegemoetkoming voor een verhuisfirma voorzien. En zet in op schuldhulpverlening en budgetbegeleiding om de bestaande huurschulden af te betalen en bijkomende schulden te vermijden. Hiervoor kan je terecht bij het CAW of OCMW.

Inspirerende praktijken

- Om bij een uithuiszetting extra kosten te vermijden, kan je een sociale tewerkstellingsdienst inzetten. Die helpt verhuizen, opruimen en herstellen of voert vervoerdiensten uit, eventueel met een financiële tussenkomst van het OCMW. Een voorbeeld van zo'n dienst is [Dozen&Co](#),

een initiatief van Welzijnsvereniging 't Sas in Brugge. Die kan ingezet worden voor verschillende opdrachten:

- Ontruiming: woningen en garages leegmaken
- Overwoekerde en vervuilde tuinen opkuisen
- Opruiming: afval verwijderen uit een woning, tuin, garage ...
- Verhuizen van een woning naar een woning, van een woning naar een opslagplaats of van een opslagplaats naar een woning
- Voorbereiding van een verhuizing: demonteren van meubels, spullen inpakken
- Nazorg van een verhuis: monteren van meubels, spullen uitpakken
- Kleine klusjes: gordijnen ophangen, zaken aan de muur bevestigen, nieuwe meubels monteren ...
- Bepaalde vervoersopdrachten: zoals het vervoeren van dieren naar het asiel, rit naar het recyclagepark

5. BELANG VAN SAMENWERKING

5.1. Lokale en bovenlokale samenwerking

Sommige gemeenten organiseren een **lokaal overleg** tussen de sociale huisvestingsmaatschappij, de sociale dienst van het OCMW en eventuele andere betrokken diensten, zoals het CAW. Ze bespreken er meldingen van woonproblemen of huurachterstal en zoeken oplossingen.

Ook **bovenlokaal samenwerken** met naburige gemeentes kan interessant zijn. Huurder en verhuurder wonen immers niet altijd in dezelfde gemeente. En verhuurders kunnen ook in verschillende gemeentes woningen verhuren. Door goede samenwerkingsafspraken en regelmatige afstemming rond woonproblemen en dreigende uithuiszettingen, kan je sneller en efficiënter ingrijpen en drempels in de procedure makkelijker signaleren. Bovendien kan krachten bundelen ook kostenbesparend zijn. Zo'n samenwerking kan vorm krijgen binnen een bovenlokaal netwerk dak- en thuisloosheid.

Een belangrijk punt om over af te stemmen is informatiedeling tussen de betrokken diensten. Om mensen met een dreigende uithuiszetting goed te kunnen helpen, moeten alle betrokken actoren tijdig verwittigd worden. Zo kunnen hulpverlening en bemiddeling snel opstarten. Naast het vrederecht, de lokale woondiensten en OCMW's, de sociale woonmaatschappij en het CAW, kan het interessant zijn om ook de lokale huurdersbond, juridische diensten, wijkagenten, thuiszorgorganisaties en andere diensten in contact met huurders in preciaire situaties, te betrekken bij deze samenwerking.

Inspirerende praktijken

- In Londerzeel, het Hageland en Hasselt zet een LAC Wonen of LAC Huisvesting (naar analogie met de LAC's Energie) in op het voorkomen van uithuiszettingen.
- OCMW Leuven en CAW Oost-Brabant slaan de handen in elkaar wanneer in een dossier verschillende aspecten van woonbegeleiding en preventie van uithuiszetting samenkomen. CAW investeert in een aanklappende aanpak om eventuele vervuiling van de woning aan te pakken en de OCMW-medewerkers richten zich op de bemiddeling tussen betrokken partijen, al dan niet tijdens de gerechtelijke procedure.
- Het bovenlokaal netwerk dak- en thuisloosheid van DVV Midwest heeft een draaiboek en toolkit voor de preventie van uithuiszetting. Daarin staan samenwerkingsafspraken, informatie, hulpmiddelen en beschikbare oplossingen om huurders en verhuurders vroegtijdig te informeren en te ondersteunen bij woonproblemen.

5.2. Samenwerking met de vrederechter

Je kan een jaarlijks netwerkmoment organiseren voor lokale vrederechters, lokale besturen en hulpverlening. Op de agenda: knelpunten uitwisselen en afgelopen zaken debriefen, met een focus op positieve cases en goede praktijken. Zo'n ontmoetingen kunnen de toekomstige samenwerking en de praktische afhandeling van uithuiszettingen verbeteren.

Een belangrijk punt om over af te stemmen is termijn waarop het OCMW verwittigd wordt over een verzoek tot uithuiszetting. Hoe sneller het OCMW op de hoogte is, hoe sneller zij contact kunnen opnemen met de huurder om te bekijken welke ondersteuning er mogelijk is.

Inspirerende praktijken

- W13 organiseert per kanton jaarlijks een overleg of een dialoogtafel met de vrederechters, OCMW's, CAW's, wijkagenten, IGS'en/woondiensten, woonmaatschappijen en andere actoren.
- Ook in de Denderregio werd een overleg tussen lokale besturen, welzijnsverenigingen en vrederechters georganiseerd waar uitgewisseld werd en afspraken gemaakt werden.
- In Menen is afgesproken dat de vrederechter bij een eerste bezoek aan het vredegerecht altijd vraagt of de betrokken partijen kennis hebben van de mogelijkheden met betrekking tot preventie van uithuiszetting. De vrederechter geeft de nodige uitleg en raadt aan om eerst deze pistes verder te onderzoeken en de rechtszaak uit te stellen.

Lees meer

Dit artikel hoort in een reeks over huurschulden en uithuiszetting:

- Huurschuld, dikke bult?!: een overzicht van cijfers, oorzaken en gevolgen van huurschulden en uithuiszettingen.
- Huurschuld en uithuiszetting: een overzicht van de juridische aspecten van huurachterstal en uithuiszetting.

Deze inhoud kwam tot stand met hulp van de expertengroep wonen & dak- en thuisloosheid van de CAW en de bovenlokale netwerken dak- en thuisloosheid. Bij de herwerking van dit artikel werd ook de input uit de inspiratiedag 'Huurschuld, dikke bult?!' meegenomen.

Wat doet SAM?

SAM verzamelt en deelt praktijken die inspirerend kunnen zijn voor beleid en praktijk.

We geven advies, brengen praktijkwerkers samen, organiseren intervisies en vormingen en delen kennisartikels.

Blijf op de hoogte van onze activiteiten via onze nieuwsbrief, LinkedIn of Facebook.

Vragen over wonen en dak- en thuisloosheid kan je stellen via thuisloosheid@samvzw.be.

Budget- en schuldhulpverleners bij een OCMW of CAW kunnen voor advies op maat onze juridische helpdesk mailen.

SAM, steunpunt Mens en Samenleving vzw

Maatschappelijke zetel: Turnhoutsebaan 139A - 2140 Borgerhout - BTW/Ondernemingsnummer: 0674.697.752 - RPR Antwerpen
info@samvzw.be – samvzw.be