

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 143

van **MARC HENDRICKX**

datum: 19 december 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale verhuurkantoren (SVK's) - Huurachterstand (2)

In haar antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 27 van 26 oktober 2018 gaf de minister een helder overzicht van de achterstallige huur bij de sociale verhuurkantoren (SVK's) op het einde van 2017. Uit de cijfers blijkt dat er nog steeds veel werk aan de winkel is in dit domein. In het geheel stijgt de gemiddelde achterstand lichtjes ten opzichte van 2016: van 9,2 naar 9,63%. Spijtig, zeker gelet op de initiatieven die de Vlaamse Regering in 2015 nam om deze trend om te buigen.

Gemiddeld blijven bijna 10% van de huurinkomsten uit. In 2017 was 5.581.317,97 euro aan huur achterstallig, waarvan 2.782.398,28 euro bij 'dubieuze crediteuren' zit en allicht grotendeels niet meer zal worden ontvangen.

Uiteraard wil ik mij niet blindstaren op cijfers. Het is duidelijk dat enkele negatieve uitschieters zeer zwaar doorwegen op het gemiddelde: bij twee SVK's (SVK Spit en SVK Scharnier) is bijna een kwart van de jaarlijkse huuropbrengst achterstallig, bij één uitschieter (SVK Hageland) zelfs 40%.

1. Hoe evalueert de minister de evolutie van de gemiddelde huurachterstand en de totale huurachterstand bij de Vlaamse erkende sociale verhuurkantoren? In hoeverre is het actieplan uit 2015 geslaagd? Zijn aanvullende maatregelen wenselijk?
2. Hoe evalueert de minister de drie negatieve uitschieters op het vlak van huurachterstand? Welke vooruitzichten hebben deze respectieve verhuurkantoren momenteel?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 143 van 19 december 2018

van **MARC HENDRICKX**

1. Het aandeel van de huurachterstand bij de SVK's, zoals blijkt uit de boekhouding, is de afgelopen jaren min of meer stabiel gebleven. De huurachterstand blijft evenwel relatief hoog, zeker in vergelijking met de huurachterstand bij de SHM's.

Het risico op huurachterstand hangt deels samen met de specifieke methodiek van de SVK's. De huurprijs bij een SVK wordt bepaald door de onderhandelde huurprijs die het SVK aan de eigenaar-verhuurder moet betalen. Niettegenstaande een aanzienlijk deel van de SVK-huurders een huursubsidie ontvangt, blijft de te betalen huurprijs relatief hoog in verhouding tot het socio-economisch profiel van de huurders. Ik heb dan ook in de lopende herziening van het huursubsidie- en huurpremiebesluit een verhoging van het huursubsidiebedrag ingeschreven. Daarnaast wil ik er ook op wijzen dat nog niet alle SVK's op dezelfde boekhoudkundige wijze omgaan met dubieuze en oninbare vorderingen. Zo boeken sommige SVK's de huurachterstanden niet jaarlijks af.

In de loop van 2016 werd een actieprogramma rond het beheersen van huurachterstand opgestart en sindsdien werden diverse initiatieven genomen. De VMSW heeft, in samenspraak met de afdeling Toezicht, een modelprocedure huurachterstanden voor SVK's uitgewerkt en midden 2018 ter beschikking gesteld. Daarnaast is er twee keer per jaar intervisie voor huurdersbegeleiders waar eveneens de nauwgezette opvolging van huurachterstanden aan bod komt. De afdeling Toezicht voert onder meer tijdens de globale onderzoeken controle uit op de correcte toepassing van de waarderingsregels, het debiteurenreglement en op de boekhoudkundige verwerking van de huurachterstal. Op 21 december 2018 heb ik een nieuw besluit over de boekhoudkundige organisatie en de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid ondertekend. Dit besluit legt, naast een nieuw rekeningstelsel dat de gesubsidieerde SVK's vanaf 2019 moeten gebruiken, ook een minimum aan verplichte waarderingsregels op.

De genomen initiatieven met inzet op zowel de preventie en nauwgezette opvolging van huurachterstand, alsook de correcte boekhoudkundige waardering en verwerking, vormen een goede basis om de huurachterstand te beheersen. Vanaf het boekjaar 2018 moet een juist beeld verkregen worden van de reële huurachterstanden en zal de impact van de voormelde maatregelen duidelijker moeten worden.

2. Ik heb de gerapporteerde en geboekte cijfers omtrent de openstaande vorderingen van de 3 SVK's (Hageland, Spit en Scharnier) geanalyseerd. Ik stel vast dat de vorderingsrekening van SVK Hageland incorrect werd gebruikt. Diverse vorderingen werden verkeerdelijk geboekt waardoor niet-huurvorderingen ten onrechte als huurachterstand naar voor komen. Het SVK Scharnier paste de waarderingsregels omtrent dubieuze vorderingen niet op een correcte manier toe. Het SVK boekt in tegenstelling tot wat de waarderingsregels bepalen, geen enkele vordering weg waardoor er een overwaardering is van de nog openstaande huurvorderingen. Het SVK Spit heeft geen duidelijke waarderingsregels en boekt geen vorderingen af.

De drie SVK's werden op de hoogte gebracht van de bovenstaande bevindingen en gevraagd om tijdens de afsluitperiode van het boekjaar 2018 de nodige actie te ondernemen om de fouten weg te werken. Door de vorderingsrekeningen uit te zuiveren

en de waarderingsregels correct toe te passen en juist te boeken, zullen de huurachterstallen bij de betrokken SVK's precies kunnen worden ingeschat. De drie SVK's zullen in 2019 een globaal onderzoek ondergaan. De afdeling Toezicht zal de diverse aspecten omtrent huurachterstand bij de betrokken SVK's in de diepte controleren zodat het SVK op korte termijn in staat is om een juist beeld van de reële huurachterstallen te verkrijgen.