Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 172
van **BJÖRN ANSEEUW**
datum: 15 januari 2019

---

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

Sociale huur - Huurachterstanden

Naar aanleiding van mijn vraag om uitleg nr. 86 van 8 november 2018 werd duidelijk dat de huurachterstanden bij de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) gedaald zijn dankzij professionalisering en de visitaties.

Bij de sociale verhuurkantoren (SVK's) blijft het procentueel ongeveer stabiel, de grondslag kan men hier onder andere vinden in de hogere huurprijzen die voor deze sociale doelgroep, ondanks de huursubsidie, een uitdaging vormen. Ondanks deze vaststellingen blijven er huurachterstanden bestaan.

1. Welke stappen vinden plaats vooraleer men overgaat tot een uithuiszetting van dubieuze debiteuren? Graag ook aangeven op welke termijn men bij een SVK of SHM kan overgaan tot uithuiszetting van dubieuze debiteuren.
2. Hoe worden huurachterstanden aangepakt? Dit zowel bij de SHM's als de SVK's.
3. Welke oorzaken liggen nog aan de basis van de huurachterstand?

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

ANTWOORD
op vraag nr. 172 van 15 januari 2019
van **BJORN ANSEEUW**

1-2. De stappen die een SHM of een SVK onderneemt wanneer een huurder zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, zijn opgenomen in het debiteurenreglement van de SHM of het SVK. Dit is een document dat de raad van bestuur goedkeurt.

De VVH heeft in overleg met zijn leden op basis van de principes in deze regelgevende teksten een modelreglement voor SHM's opgesteld. Hoewel dit modelreglement geen juridisch bindende waarde heeft, gebruiken de meeste SHM's dit als basis voor hun debiteurenreglement.

Hierin zijn de volgende stappen opgenomen:

- De SHM verzendt een eerste aangetekende aanmaningsbrief in de maand waarin de huurder geen (of gedeeltelijk) huur, huurlasten en/of huurwaarborg betaalde.
- In de daaropvolgende maand volgt een tweede aangetekende aanmaningsbrief. Ook het OCMW wordt verwittigd wanneer het gaat om een huurder die binnen de in het sociaal huurbesluit voorziene inkomenscategorieën valt.
- Indien huurders hun huurachterstallen niet aanzuiveren of hun afbetalingsplan niet naleven, wordt hun dossier overgedragen aan een advocaat. De SHM vraagt de ontbinding van de huurovereenkomst, evenals de betaling van de huurachterstal en de toelating tot uithuiszetting.

Huurders hebben de mogelijkheid om in elke stap van de procedure voorafgaand aan de betekenis van het vonnis een afbetalingsplan af te sluiten om verdere kosten en juridische stappen te vermijden.

Voor de SVK's hebben de VMSW en Wonen-Vlaanderen richtlijnen rond de opvolging van huurachterstal uitgewerkt. De stappen die een SVK volgens deze richtlijnen zet alvorens mogelijk tot uitzetting over te gaan zijn de volgende:

- 1ste openstaande vordering: Het SVK verzendt ten laatste de 12de dag van de maand waarin geen of slechts gedeeltelijk huur of andere kosten werden betaald een eerste aanmaning. De huurder moet betalen tegen de 20e van de maand of het SVK contracteren om een afbetalingsplan op te stellen.
- 1ste openstaande vordering: Het SVK verzendt een tweede aanmaning de 27ste van de maand als er na de eerste aanmaning nog steeds niet de volledige huur of kosten werden betaald.
- 2de openstaande vordering: Het SVK verzendt een aangetekende brief in een volgende maand waarin de huurder een 2e niet-betaalde vordering heeft. Als er geen gevolg wordt gegeven aan de brief, zullen gerechtelijke stappen volgen.
- 2de openstaande vordering: Laatste aanmaning gebeurt door een externe. Als op de 25e van de 2e maand er nog steeds geen betalingen zijn ontvangen of een afbetalingsplan werd afgesproken, neemt het SVK een volgende stap. In de opgestelde richtlijnen wordt hier de keuze gelaten aan het SVK om:
- zelf een laatste aangetekende brief te sturen. Hierin wordt vermeld dat de interne procedure is afgerond en dat er verdere stappen zullen volgen.
- aan de raadsman te vragen om een laatste aanmaning te sturen.

- aan de deurwaarder te vragen om een laatste aanmaning te versturen.

Tegelijkertijd vraagt het SVK officieel een bemiddeling aan bij het OCMW.

Nadat bovenstaande stappen werden doorlopen, voert het SVK een externe procedure. Het kan kiezen om gebruik te maken van een verzoeningsprocedure, de huurovereenkomst op te zeggen of een procedure ten gronde te voeren. Het SVK definieert in haar debiteurenreglement in welke situaties ze welke procedure hanteert.

De termijn waarbinnen een SHM of een SVK overgaat tot uithuiszetting is moeilijk te bepalen, aangezien niet elke SHM en elk SVK werkt met hetzelfde debiteurenreglement en dus niet altijd dezelfde stappen neemt. Ook de duur van de procedure bij de vrederechter kan afwijken. De VMSW heeft geen overzicht van de debiteurenreglementen van de verschillende SHM's en SVK's.

3. Een huurder heeft bij een SHM of SVK niet enkel een huurachterstand wanneer hij zijn huur niet of onvolledig betaalt. Zijn betalingsverplichtingen kunnen ook het gevolg zijn van o.a. de huurlasten, de jaarlijkse afrekening van de huurlasten, de vergoeding voor onderhoud of herstel voor werken ten laste van de huurder die niet inbegrepen zijn in de huurlasten. Wanneer de huurder in gebreke blijft bij de betaling van deze diensten, zal ook hierdoor huurachterstand ontstaan. SHM's en SVK's verkiezen dan ook om te spreken van huurdersachterstand en niet van huurachterstand.