

LIESBETH HOMANS

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

Vraag nr. 26
van 15 september 2014
van **BJÖRN ANSEEUW**

Sociale huisvestingsmaatschappijen - Huurachterstallen

Hoewel sociale huisvestingsmaatschappijen inspanningen moeten leveren om huurachterstallen te voorkomen, te beperken en aan te zuiveren, worden ze toch geconfronteerd met de problematiek van huurachterstal en huurderving.

Kan de minister, voor de jaren 2010 tot en met 2013, per jaar, volgende vragen beantwoorden.

1. Hoe groot waren de huurachterstallen? Graag de cijfers per SHM.
2. Hoe groot was de totale huuromzet? Graag de cijfers per SHM.
3. Op welk bedrag worden de niet-recupereerbare en dubieuze huurachterstallen geraamd? Graag de cijfers per SHM.
4. In hoeveel gevallen hebben huurachterstallen bij een SHM geleid tot uithuiszettingen? Graag de cijfers per SHM.
5. Welke evolutie(s) ontwaart de minister in deze cijfers en welke verklaring geeft zij aan deze evolutie(s)?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 26 van 15 september 2014

van **BJÖRN ANSEEUW**

1. In bijlage 1 vindt u het overzicht met de cijfers van de huurachterstallen betreffende de boekjaren 2010 tot en met 2013.
2. In bijlage 1 vindt u het overzicht met de cijfers van de totale huuromzet betreffende de boekjaren 2010 tot en met 2013.
3. In bijlage 1 vindt u het overzicht met de cijfers van de niet-recupereerbare en dubieuze huurachterstallen betreffende de boekjaren 2010 tot en met 2013.
4. Cijfers over het aantal uithuiszettingen worden niet centraal verzameld. In 2011 heeft de VMSW wel een ad hoc bevraging gehouden. Deze cijfers zijn ietwat verouderd, maar nog perfect bruikbaar: u vindt ze als bijlage 2. Er blijkt onder andere uit dat het aantal uithuiszettingen stijgt doorheen de jaren. Niet al deze uithuiszettingen zijn het gevolg van huurachterstal, maar allicht is dat wel een belangrijke drijfveer voor het opstarten van een procedure.
5. Antwoord betreffende de evoluties in de cijfers van vragen 1 tot en met 3.

Het nominaal bedrag aan huurachterstallen bedraagt per 31/12 van de boekjaren 2010 tot en met 2013 resp.:

- 2010: 15.350.094,28 euro
- 2011: 15.566.901,58 euro (+1,41% t.o.v. 2010)
- 2012: 17.961.796,30 euro (+15,38% t.o.v. 2011)(+17,01% t.o.v. 2010)
- 2013: 14.911.302,09 euro (-16,98% t.o.v. 2012)(-2,86% t.o.v. 2010)

Het bedrag aan dubieuze huurachterstallen daarvan evolueerde als volgt:

- 2010: 6.312.996,54 euro
- 2011: 6.881.849,12 euro (+ 9,01% t.o.v. 2010)
- 2012: 8.219.813,84 euro (+19,44% t.o.v. 2011) (+30,20% t.o.v. 2010)
- 2013: 7.288.974,26 euro (-11,32% t.o.v. 2012) (+15,46% t.o.v. 2010)

In dezelfde periode bedroeg de totale huurgerelateerde omzet:

- 2010: 477.738.459,59 euro
- 2011: 517.919.109,60 euro (+8,41% t.o.v. 2010)
- 2012: 570.381.261,24 euro (+10,13% t.o.v. 2011) (+19,39% t.o.v. 2010)
- 2013: 574.705.921,52 euro (+0,76% t.o.v. 2012) (+20,30% t.o.v. 2010)

Het procentuele aandeel van de nominale huurachterstallen in de totale huuromzet was het volgende:

- 2010: 3,21%
- 2011: 3,01%
- 2012: 3,15%
- 2013: 2,59%

Het procentuele aandeel van de dubieuze huurachterstallen daarvan in de totale huuromzet evolueerde als volgt:

- 2010: 1,32%
- 2011: 1,33%
- 2012: 1,44%
- 2013: 1,27%

De evolutie van de procentuele huurachterstallen hiervoor geeft aan dat zowel het aandeel van de nominale huurachterstallen (zowel de niet-dubieuze als de dubieuze achterstallen) als dit van de dubieuze huurachterstallen daalt.

Om inzicht te geven in de gederfde huurinkomsten kan beter worden gekeken naar de geboekte kosten met betrekking tot waardeverminderingen en minderwaarden op huurachterstallen. Het boeken van een waardevermindering geeft aan dat een huurachterstal vermoedelijk oninbaar is. Het boeken van een minderwaarde gebeurt als de huurachterstal als definitief oninvorderbaar wordt beschouwd.

De kosten verbonden aan het boeken van waardeverminderingen en minderwaarden op huurachterstallen (verrekend met eventuele meerwaarden) waren de volgende:

- 2010: 2.996.173,86 euro
- 2011: 2.808.991,59 euro (-6,25% t.o.v. 2010)
- 2012: 3.688.507,92 euro (+31,31% t.o.v. 2011) (+23,11% t.o.v. 2010)
- 2013: 2.704.828,22 euro (-26,67% t.o.v. 2012) (-9,72% t.o.v. 2010)

De evolutie van het procentuele aandeel hiervan t.o.v. de huurgerelateerde omzet was de volgende:

- 2010: 0,63%
- 2011: 0,54%
- 2012: 0,65%
- 2013: 0,47%

Het procentueel aandeel van de geboekte waardeverminderingen en gerealiseerde minder- en meerwaarden t.o.v. de huurgerelateerde omzet is vrij stabiel.

Binnen de geboekte waardeverminderingen en gerealiseerde minder- en meerwaarden, is er enkel in boekjaar 2012 een aanzienlijke stijging. Dit is wellicht mede het gevolg van de inwerkingtreding van het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 betreffende de boekhouding van de SHM's. Conform dit besluit hanteren de SHM's sedertdien duidelijke waarderingsregels bij de waardering van hun openstaande vorderingen. Ook hebben zij vanaf boekjaar 2011 verplicht een debiteurenreglement met duidelijke procedures inzake invordering van betalingen en beheren van openstaande vorderingen op huurders.

BIJLAGEN

1. Overzicht met de cijfers van de huurachterstallen betreffende de boekjaren 2010 tot en met 2013.
2. Aantal uithuiszettingen per SHM.