

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 2

van **JELLE ENGELBOSCH**

datum: 23 september 2014

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Sociale verhuurkantoren - Huurachterstallen

Mensen die het financieel niet zo breed hebben, kunnen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning tegen een betaalbare huurprijs en met woonzekerheid. Sociale huurwoningen worden overwegend aangeboden via de sociale huisvestingsmaatschappijen of via de sociale verhuurkantoren. Het verschil tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren is dat sociale huisvestingsmaatschappijen zelf sociale huurwoningen bouwen terwijl de sociale verhuurkantoren woningen huren op de private huurmarkt om ze vervolgens te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen.

Net als de sociale huisvestingsmaatschappijen worden de sociale verhuurkantoren frequent geconfronteerd met huurachterstallen.

1. Wat is het totale bedrag aan huurachterstallen bij de gesubsidieerde sociale verhuurkantoren voor het kalenderjaar 2013? Graag tevens een uitsplitsing per provincie.
2. Is een verbetering of verslechtering merkbaar ten opzichte van de aan 2013 voorafgaande jaren? Hoe verklaart de minister dit en welke beleidsconclusies zullen hieruit getrokken worden?
3. In principe kunnen sociale verhuurkantoren de huuropzeg betekenen zonder gerechtelijke tussenkomst.

Hoeveel huuropzeggingen zonder gerechtelijke tussenkomst vonden plaats? Graag tevens een uitsplitsing per provincie.
4. Welk totaalbedrag aan verliezen ingevolge niet-recupereerbare huurachterstallen werd door de sociale verhuurkantoren geleden in 2013? Graag eveneens uitgesplitst per provincie.
5. Welke maatregelen zal de minister nemen om de verliezen uit deelvraag 4 te vermijden? In hoeverre is de minister van mening dat bijkomende initiatieven ter zake noodzakelijk zijn? Graag enige toelichting hierbij.

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 2 van 23 september 2014

van **JELLE ENGELBOSCH**

1. De tabel als bijlage 1 geeft een overzicht van:
 - de huurachterstand in absolute cijfers, alsook het sectorgemiddelde van de ratio huurachterstand;
 - de procentuele huurachterstand per SVK en voor de volledige sector van de SVK's. Daarbij wordt het bedrag aan openstaande vorderingen op huurders van de rekeningen en het bedrag aan dubieuze vorderingen vergeleken met de omzet van het SVK.
2. Uit de beschikbare cijfers m.b.t de handelsdebiteuren (alle vorderingen op huurders, niet enkel inzake huur) en dubieuze debiteuren ten opzichte van de omzet, blijkt dat er een lichte daling is in vergelijking met 2012. In 2013 bedroeg het sectorgemiddelde 8,88% ten opzichte van 9,30% in 2012. In vergelijking met de voorgaande jaren is er sprake van een min of meer status quo. Er zijn tal van factoren die een impact kunnen hebben op de omvang van de huurachterstanden, zoals de ontwikkeling van de huurprijzen, het socio-economisch profiel van de huurders, de opvolging van de huurbetalingen door het SVK, de bestaande steunmaatregelen, ... Het is op basis van de beschikbare gegevens en informatie niet mogelijk om een duidelijke beleidsmatige verklaring te geven voor de vastgestelde evolutie.
3. Uit onderstaande tabel blijkt duidelijk dat voor het werkingsjaar 2013 deze mogelijkheid relatief weinig wordt gebruikt en dat SVK's veel vaker naar de vrederechter gaan om de ontbinding van het huurcontract te vragen.

Huuropzeggingen in 2013		
	Huuropzeg zonder gerechtelijke tussenkoms	Huurcontracten beëindigd met gerechtelijke tussenkoms
West-Vlaanderen	7	41
Oost-Vlaanderen	9	25
Vlaams-Brabant	6	11
Antwerpen	4	18
Limburg	6	45
Totaal	32	140

4. De tabel als bijlage 2 geeft een overzicht van de verliezen inzake niet-recupereerbare huurachterstanden. Bij de interpretatie van deze gegevens dient men rekening te houden met het feit dat de toevoegingen en terugnemingen betrekking kunnen hebben op meerdere activiteitsjaren en bijgevolg met de nodige voorzichtigheid moeten geïnterpreteerd worden.

5. Het volledig uitsluiten van het risico op niet-recupereerbare huurachterstallen is, gelet op de methodiek en doelgroep van een SVK, weinig realistisch. Dit neemt uiteraard niet weg dat een SVK, met het oog op goed bestuur en (financieel) beheer van de organisatie en in het belang van de huurder, alle mogelijke en nodige inspanningen moet verrichten om huurachterstallen te voorkomen, te beperken en te laten aanzuiveren. Een SVK beschikt hiertoe reeds over een ruime waaier van instrumenten en middelen. Dit begint bij het verbeteren van de betaalbaarheid van het huren voor de doelgroep d.m.v. het onderhandelen van een billijke huurprijs en het aanvragen van de huursubsidie of huurpremie en eventuele andere financiële steunmaatregelen voor de huurders (onder meer mindering onroerende voorheffing). Daarnaast is het begeleiden van de huurders in het uitoefenen van hun rechten en plichten verbonden aan het huren van een woning, met onder meer het nauwgezet opvolgen van de huurbetalingen, een kerntaak van een SVK. Een SVK beschikt over een interne procedure die gevolgd wordt om niet-recupereerbare huurachterstallen maximaal te voorkomen. Als betalingsproblemen worden vastgesteld, zal het SVK kort op de bal spelen om te voorkomen dat de situatie escaleert. Het SVK kan een betalingsplan afspreken of gespecialiseerde, lokale welzijnsinstanties inschakelen om budgetbegeleiding of -beheer op te nemen. In het slechtste geval dient het SVK de problematiek voor te leggen aan het oordeel van de vrederechter.

Voorgaande neemt niet weg dat er uiteenlopende omstandigheden en redenen zijn, die het voor een SVK soms onmogelijk maken om huurvorderingen te innen. Het is dan ook te verantwoorden dat deze kosten, onder bepaalde duidelijke voorwaarden, kunnen worden ingebracht voor de gewestelijke subsidie. In het SVK-besluit van 20 juli 2012 werd, met het oog op het aanleggen van een reserve voor het opvangen van toekomstige kosten verbonden aan niet-recupereerbare huurschade of definitief oninbare huurvorderingen, een regeling ingeschreven. Deze reservevorming moet de SVK's toelaten om de toekomstige onvermijdbare verliezen te dekken.