

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 73

van **KATRIEN PARTYKA**

datum: 22 oktober 2015

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Sociale verhuurkantoren - Huurachterstand

Sociale verhuurkantoren (SVK) spelen een belangrijke rol in het huidige woonbeleid. Een sociaal verhuurkantoor huurt een woning, appartement of studio om die later door te verhuren aan een woningzoekende ingeschreven op de wachtlijst. Het kan gaan over kleine woningen of woningen aangepast aan de gezinssituatie van een groot gezin.

Een eigenaar verhuurt dus aan een SVK, dat ter zake de volledige verantwoordelijkheid opneemt zoals een gewone huurder. Alle praktische problemen wat betreft verhuur worden dus door het SVK opgenomen. Hierin verschillen zij van sociale huisvestingsmaatschappijen (shm), die woningen in eigen beheer hebben.

Met deze constellatie probeert men de zwakkere huurders in de maatschappij extra te ondersteunen door eigenaars mee in de boot te trekken. Uit onderzoek (Eigenaars die woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor; profiel, motieven en tevredenheid van Pascal De Decker Elias Vlerick en Marie Le Roy, 2009) blijkt dat het systeem voor verhuurders een goede oplossing is. Zij zijn zeer tevreden over de dienstverlening van de SVK's. Het SVK-model werpt zijn vruchten af: het biedt de (gewenste) zekerheid en neemt de problemen die (soms) met verhuring gepaard gaan meestal weg.

In Vlaanderen zijn 47 SVK's actief. Zij verhuren in totaal 7784 woningen. Wat zeer belangrijk is, is dat deze sociale verhuurkantoren ook rendabel kunnen blijven. Onder het mom van een beter aanbod van voldoende kwalitatief goede private en sociale huurwoningen (NEO-1NEC2AB-WT - werking en toelagen), subsidieert de overheid SVK's. Tevens geeft de hogere overheid nog compensatie aan gemeenten en provincies voor de minder-inkomsten door bijstelling van de onroerende voorheffing van 2,5% naar 1,6% op woningen die worden verhuurd door SVK's.

Aangezien de overheid hierin subsidieert, worden er van de SVK's ook verschillende inspanningen verwacht. SVK's moeten zichzelf echter ook kunnen beredderen.

1. Wat is de huidige huurachterstand bij de SVK's?
2. Kan de minister medelen in welke mate de huurachterstand verminderd of vermeerderd is ten opzichte van de voorbije jaren?
3. Is er binnen het systeem van SVK's, meer of minder huurachterstand dan bij de shm's?

4. Hoe wil de minister huurachterstand in de toekomst aanpakken?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 73 van 22 oktober 2015

van **KATRIEN PARTYKA**

1. De gemiddelde procentuele huurachterstand in verhouding tot de huurinkomsten voor de SVK's bedroeg 9,87% in 2014.
2. T.o.v. 2013 nam de procentuele huurachterstand in verhouding tot de huurinkomsten globaal toe: van 8,78% in 2013 tot 9,87% in 2014.
3. De SVK's kampen globaal gezien meer met huurachterstand dan de SHM-sector.
4. Een SVK dient met het oog op een goed financieel beheer van de organisatie alle mogelijke en nodige inspanningen te verrichten om huurachterstallen te voorkomen, te beperken en te laten aanzuiveren. Een SVK beschikt hiertoe al over een ruime waaier van instrumenten. 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 ook over een interne procedure die gevolgd wordt om 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.