

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 456
van **JELLE ENGELBOSCH**
datum: 30 maart 2016

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Sociale verhuurkantoren - Leegstand woningen

Eigenaars die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) staan niet meer zelf in voor het zoeken van een huurder. Zij verhuren immers rechtstreeks aan het SVK dat in ruil voor een billijke huurprijs dan ook zorgt voor een gegarandeerde betaling van de huurgelden. De SVK's recupereren deze uitgaven door hetzelfde bedrag door te rekenen aan de huurders die de woning betrekken.

Hoewel SVK's de intentie hebben om de woning zo snel mogelijk verhuurd te krijgen, bestaat de kans dat een vrijgekomen woning niet meteen ingevuld geraakt. Op dat moment blijft de verbintenis tussen het SVK en de verhuurder wel gewoon doorlopen, waardoor het SVK in eigen zak moet tasten om de huurprijs te betalen.

1. Heeft de minister zicht op de leegstand van SVK-woningen? Betreft het hier enkel kortstondige frictieleegstand of zijn er ook panden die langer dan een maand leegstaan? Wat zijn de meest voorkomende oorzaken van dergelijke leegstand? Om hoeveel woningen gaat het en wat is de gemiddelde termijn van de leegstand?
2. Welk bedrag spenderen de SVK's jaarlijks aan huurgelden van gehuurde woningen die op dat moment (tijdelijk) leegstaan?
3. Zijn er excessen van SVK-woningen die langer dan 6 maanden leegstaan? Wat is de verklaring voor deze leegstand? Graag ontvang ik een overzicht van het aantal woningen per SVK dat langer dan 6 maanden leegstaat en de kostprijs die daaraan verbonden is.
4. Welke initiatieven nemen de SVK's om leegstand zoveel mogelijk te vermijden?
5. Verhuurders die aan een SVK verhuren kunnen gebruikmaken van de Vlaamse renovatie- en verbeteringspremie. Zo'n renovatie kan als gevolg hebben dat de woning tijdelijk niet bewoonbaar is en dus leegstaat.
Hoe gaan de SVK's daarmee om? Hoe vaak staan SVK-woningen leeg om een renovatie door te voeren?
6. Hoeveel renovatiepremies en verbeteringspremies zijn er reeds voor SVK-woningen aangevraagd? Gelieve de cijfers op te splitsen per jaar en per gemeente en/of SVK.
7. Welke verschillen stelt de minister vast tussen leegstand bij SVK-woningen en leegstand bij SHM's?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 456 van 30 maart 2016

van **JELLE ENGELBOSCH**

1. Ik beschik enkel over het aantal SVK-woningen dat jaarlijks op 31/12 leegstaat. Het overzicht van de afgelopen 3 jaar vindt u hieronder.

	2013	2014	2015
Totaal leegstaand	140	161	213
Totaal aantal	7.025	7.785	8.350
Percentage leegstaand	1,99%	2,06%	2,55%

Ik beschik niet over cijfers wat betreft de termijnen en oorzaken van leegstand. In de contacten met de SVK's worden vaak de volgende redenen gegeven voor leegstand:

- Toewijsprocedures die langer duren dan verwacht waardoor het contract met de eigenaar al is ingegaan, terwijl er nog geen onderhuurder toegewezen werd.
- Er moeten werken uitgevoerd worden aan woningen tussen 2 verhuringen.
- Het hoofdhuurcontract werd opgezegd door de eigenaar en de onderhuurder vertrekt al voordat de opzegtermijn verstreken is.
- Een huurder die vertrekt en het SVK maakt van de gelegenheid gebruik om het hoofdhuurcontract ook op te zeggen.

Dit zijn voornamelijk situaties die vallen onder frictieleegstand.

2. Ik beschik niet over cijfers m.b.t. de huurgelden die SVK's jaarlijks spenderen aan leegstaande woningen.
3. Zoals aangehaald in vraag 1 beschik ik niet over cijfers m.b.t. de periodes waarin SVK-woningen leegstaan. Als mijn administratie signalen ontvangt van SVK's waarbij woningen gedurende een lange periode leegstaan, gaat het meestal over problematische situaties zoals woningen die verzegeld worden na een (verdacht) overlijden of woningen die volledig opgeknapt moeten worden nadat de huurder vertrok en veel huurschade achterliet.
4. Mogelijke initiatieven van een SVK zijn:
- Indien nodig zo snel mogelijk nadat een huurder zijn opzeg geeft, noodzakelijke herstellingswerken laten uitvoeren.
 - De toewijsprocedures zo organiseren dat de verhuringen zo goed mogelijk op elkaar aansluiten.
 - In de hoofdhuurcontracten bedingen dat dit contract pas start als er een onderhuurder gevonden is.
5. Ik beschik niet over deze gegevens.
6. De gegevens van het aantal renovatie- en verbeteringspremies voor de jaren 2013-2015 vindt u in de bijlage 1.

7. Aangezien ik niet over cijfers beschik, is het moeilijk om vergelijkingen te maken. Het belangrijkste verschil is dat SVK's niet geconfronteerd worden met langdurige leegstand in afwachting van grote renovatie- of sloopprojecten.

BIJLAGE

Overzicht van het aantal renovatie- en verbeteringspremies 2013-2015 per SVK en per gemeente