

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 351

van **JORIS VANDENBROUCKE**

datum: 2 februari 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Sociale huisvestingsmaatschappijen - Gezinnen met achterstallige betalingen

Steeds meer gezinnen worden geconfronteerd met een toenemende schuldenlast. De sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen worden daarmee rechtstreeks geconfronteerd door laattijdige betalingen of een oplopende schuldenlast vanwege sociale huurders. In de beleidsbrief Wonen 2016-2017 wordt ook expliciet gesteld dat vroeg ingrijpen bij huurachterstal, de kans op uithuiszetting kan verkleinen. Snel ingrijpen bij huurachterstal, betekent enerzijds dat de achterstallige betaling niet problematisch wordt, en anderzijds dat bijkomende kosten die verband houden met de huurachterstal, de hoofdsom van de schuld niet teveel verzwaren.

1. In hoeveel gevallen in de periode 2014-2016 is er sprake van een huurachterstal bij sociale verhuurmaatschappijen?
2. Hoe definieert de minister problematische huurachterstal en in hoeveel gevallen in de periode 2014-2016 is er sprake van problematische huurachterstal?
3. Welke instrumenten passen de sociale huisvestingsmaatschappijen toe om huurachterstal te remediëren? Beschikt de minister over cijfers die aangeven in welke mate sociale huisvestingsmaatschappijen deze instrumenten toepassen? Vindt de minister dat sociale huisvestingsmaatschappijen over voldoende instrumenten beschikken om snel te remediëren bij huurachterstallen? Welke bestaande instrumenten zou de minister daarbij willen hervormen of extra creëren?
4. In welke mate wordt er een beroep gedaan op gerechtsdeurwaarders en incassobureaus door sociale huisvestingsmaatschappijen en beschikt de minister over gegevens die aangeven welke kostprijs deze instrumenten uitmaken? Worden deze kosten altijd doorgerekend aan de (ex-) huurders?
5. In welke mate wordt intrest aangerekend op de huurachterstand? Beschikt de minister over gegevens die aangeven welk aandeel van de schuldenlast bij sociale huisvestingsmaatschappijen dergelijke intresten betreft?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 351 van 2 februari 2017

van **JORIS VANDENBROUCKE**

1. De gegevens over de huurachterstallen waarover de Vlaamse overheid beschikt, zijn afkomstig uit de jaarrekeningrapportering van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Op dit moment beschikt de VMSW nog niet over informatie betreffende het boekjaar 2016.

Deze rapportering bevat informatie over de totaliteit van de huurachterstallen van de SHM's, niet over huurachterstallen van individuele huurders. Bovendien omvatten de cijfers eveneens andere achterstallen dan alleen huur. Ook achterstallen van huurlasten of energierekeningen die via de SHM verlopen zijn hierin inbegrepen, evenals eventuele achterstallige huurschade.

2. Iedere SHM voert een eigen beleid rond huurachterstal. Rekening houdend met de financiële kwetsbaarheid van de sociale huurders, is iedere huurachterstal problematisch. Het duidt vaak op een onderliggend ander probleem, waarvoor SHM's niet altijd een oplossing kunnen bieden. Van SHM's wordt daarom verwacht dat zij in eerste instantie huurders met huurachterstallen tijdig en nauwgezet opvolgen en zo nodig, in overleg met de betrokkene, naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstantie voor budgetbegeleiding doorverwijzen.

Voor de financiële leefbaarheid van de verhuurder is de achterstal problematisch wanneer de kans bestaat dat de huurder de achterstal niet meer binnen een redelijke termijn kan terugbetalen. Uit de praktijk blijkt dat die kans sterk toeneemt wanneer de huurachterstal oploopt tot meer dan twee maanden huur.

Op basis van de boekhoudkundige rapportering door de SHM's hebben we een inzicht in de huurachterstallen die de SHM niet heeft afgeboekt. Uit deze cijfers kan opgemaakt worden dat de gemiddelde totale achterstal in verhouding tot alle in een bepaald jaar aan huurders aangerekende bedragen licht gedaald is van 2,40% in 2014 naar 2,34% in 2015.

3. Uit de visitatierapporten en de intervisie die hierover onder begeleiding van de VMSW gehouden werd, blijkt dat SHM's verschillende manieren van aanpak hanteren. Globaal gezien gaan zij te werk als volgt:

- ☐ Ze spelen erg kort op de bal. Ze contacteren de huurders zo vlug mogelijk en niet enkel via (aangetekende) brief, maar ook via een persoonlijk gesprek;
- ☐ Ze zorgen voor een haalbaar afbetalingsplan;
- ☐ Ze verwijzen de huurders door naar andere instanties die hen kunnen helpen zoals OCMW, CAW, ... Ze hebben ook samenwerkingsafspraken met deze instanties;
- ☐ Soms worden de betalingsproblemen besproken in een lokale adviescommissie. In deze commissie wordt samen met de huurder en de betrokken instanties gezocht naar een oplossing.

Iedere SHM stelt evenwel een eigen procedure op voor het opvolgen van huurachterstallen. Mogelijke stappen in zo een procedure zijn:

- ☐ opvolgen betalingen
- ☐ eerste aanmaning

- o samen met huurder zoeken naar oplossing
 - o samenwerking met andere diensten (OCMW, CAW, ...)
- ☐ tweede aanmaning
 - o samen met huurder zoeken naar oplossing
 - o samenwerking met andere diensten (OCMW, CAW, ...)
- ☐ derde aanmaning met aankondiging gerechtelijke stappen
- ☐ opzeg + voorafgaande bemiddeling OCMW (cfr. artikel 33, §3 van het Kaderbesluit Sociale Huur) of, oproeping in verzoening bij de vrederechter (de vrederechter kan ook bemiddelen bij procedure ten gronde)
- ☐ procedure ten gronde tot ontbinding en uithuiszetting

Ik ben van oordeel dat hiermee de SHM's over voldoende wettelijke en andere instrumenten beschikken om de huurachterstallen op te volgen, en dat zij die kunnen inzetten in functie van de lokale noden.

4. Bij een effectieve uithuiszetting wordt steeds beroep gedaan op een gerechtsdeurwaarder. De kosten hiervoor worden in de mate van het mogelijke doorgerekend aan de ex-huurder. Mijn administratie beschikt echter niet over cijfers die aangeven in welke mate SHM's een beroep doen op gerechtsdeurwaarders of incassobureaus. Mijn administratie beschikt niet over gegevens m.b.t. de aangerekende kostprijs van de diensten van een gerechtsdeurwaarder of een incassobureau.
5. SHM's kunnen op grond van artikel 11 van de typehuurovereenkomst een intrest aanrekenen van 10% op achterstallige huur, kosten en lasten. Mijn administratie beschikt niet over informatie m.b.t. de mate waarin SHM's gebruikmaken van deze mogelijkheid.

BIJLAGE

Overzicht bedragen gewone en de dubieuze vorderingen per SHM voor de jaren 2014 en 2015