

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 241

van **GUY D'HAESELEER**

datum: 26 januari 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Sociale huisvesting - Implementatie onderbezettingsvergoeding

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 voerde onder impuls van de minister onder meer de tijdelijke sociale huurcontracten in en voor de al lopende huurcontracten een 'onderbezettingsvergoeding'. Huurders die in een sociale huurwoning met 'overtollige' kamers wonen, kregen voortaan de keuze: een aanbod van een nieuwe (kleinere) woning aanvaarden of een maandelijkse boete betalen in functie van het aantal overtollige kamers.

Een overtollige kamer is elke extra kamer boven op het aantal huurders (inclusief minderjarige kinderen en gemelde personen) + 1. Deze vergoeding bedraagt (in 2017) 30 euro per overtollige kamer. Het nieuwe artikel 37 van het kaderbesluit dat de onderbezettingsvergoeding invoerde trad in werking op 1 maart 2017.

De beleidsbrief Wonen 2017-2018 bepaalt tevens: "Van de sociale verhuurders wordt verwacht in hun internhuurreglement duidelijk aan te geven hoe ze de onderbezetting van hun patrimonium zullen aanpakken."

Ondertussen ontvang ik veel berichten van huurders die zich tekortgedaan voelen door de door de minister ingevoerde onderbezettingsvergoeding. Ze hebben immers vaak geïnvesteerd in de huurwoning die ze nu plots moeten verlaten en hebben vaak ook hun meubels aangekocht in functie van hun huurwoning.

1. Passen alle huisvestingsmaatschappijen de nieuwe regeling met betrekking tot de onderbezettingsvergoeding reeds toe? Indien niet, waarom niet?
2. Geven alle huisvestingsmaatschappijen volgens de minister voldoende duidelijk aan hoe ze de onderbezetting van hun patrimonium aanpakken? Indien niet, hoeveel niet? Worden ter zake nog andere initiatieven genomen dan de gedwongen verhuizing/onderbezettingsvergoeding? Welke?
3. In antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 250 van 14 januari 2016 deelde de minister mee dat er op 31 december 2014 15.209 sociale huurders waren waarbij het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal gezinsleden groter was dan 1. Dat kwam overeen met 10,8% van de sociale huurders.

Wat is de huidige stand van zaken? Hoeveel woningen gelden er nu (nog) als onderbezet? Wat is de evolutie en in welke mate is dit een gevolg van de invoering van de onderbezettingsvergoeding?

4. Hoeveel sociale huurders verhuisden inmiddels ten gevolge van de nieuwe regeling (om een boete te vermijden) reeds naar een kleinere woning? Graag cijfers per huisvestingsmaatschappij.
5. Hoeveel sociale huurders betalen momenteel reeds de onderbezettingsvergoeding? Graag cijfers per huisvestingsmaatschappij.
6. Hebben huurders recht op een vergoeding voor de schade die ze lijden ten gevolge van de nieuwe regeling (vermits ze bijvoorbeeld nieuwe meubels dienen aan te kopen, voor gedane investeringen in de woning)? Waarom (niet)? Kunnen huisvestingsmaatschappijen deze vergoeding desgevallend op vrijwillige basis toekennen? Waarom (niet)?
7. Hoe evalueert de minister de nieuwe regeling met betrekking tot de aanpak van onderbezetting? Overweegt zij desgevallend nog aanpassingen te doen aan deze regeling, teneinde bijvoorbeeld onbillijke situaties te vermijden?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 241 van 26 januari 2018

van **GUY D'HAESELEER**

1-2. Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 dat de onderbezettingsvergoeding invoerde, trad in werking op 1 maart 2017. Elke sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) is sindsdien verplicht een beleid te voeren om de bezettingsgraad van haar sociaal huurpatrimonium te optimaliseren. De SHM dient in haar intern huurreglement te vermelden op welke wijze ze de onderbezetting zal aanpakken. De afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen Vlaanderen heeft de opvolging van die verplichting opgenomen in het project basistoezicht sociale huur voor 2018.

3. Op 31 december 2016 waren er 15.482 sociale huurders met een woning met meer dan 1 slaapkamer op overschot, ofwel 10,8 % van de sociale huurders.

De toestand op 31 december 2017 die nodig is om de gevolgen van de invoering van de onderbezettingsvergoeding te meten, is nog niet gekend. Deze cijfers worden verwacht in de loop van mei 2018.

4. Deze cijfers zijn niet beschikbaar. De reden waarom een huurder verhuist, wordt niet centraal bijgehouden.

5. Deze cijfers zijn nog niet beschikbaar.

6. Artikel 25 van de typehuurovereenkomst bepaalt dat de huurder alleen veranderingen mag aanbrengen aan de woning als hij daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft gekregen, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder die veranderingen overnemen zonder vergoeding, tenzij de partijen dat anders zijn overeengekomen. Als de huurder zonder toestemming veranderingen heeft aangebracht aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld. Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet niet in een vergoeding voor de aankoop van nieuwe meubels. Het al dan niet toekennen van een financiële tegemoetkoming in de verhuisbeweging behoort tot de autonomie van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

7. De nieuwe regeling m.b.t. de aanpak van onderbezetting is zoals reeds aangehaald, nog maar in voege sinds 1 maart 2017. Het is nog te vroeg om reeds effecten te zien op de bezettingsgraad van het sociaal huurpatrimonium, laat staan al aanpassingen voor te stellen.