

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 151
van **SARAH SMEYERS**
datum: 4 december 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - Evolutie huurachterstallen

Hoewel sociale huisvestingsmaatschappijen inspanningen leveren om huurachterstallen te voorkomen, te beperken en aan te zuiveren, worden ze toch geconfronteerd met de problematiek van huurachterstal en huurderving.

Kan de minister, voor de jaren 2018 tot en met november 2020, per jaar, volgende vragen beantwoorden?

- a) Hoe groot waren de huurachterstallen? Graag de cijfers per SHM.
- b) Op welk bedrag worden de niet-recupereerbare en dubieuze huurachterstallen geraamd? Graag de cijfers per SHM.
- c) In welke mate heeft de coronapandemie een invloed gehad op de huurachterstallen? Ook hier graag de cijfers per SHM.

ANTWOORD

op vraag nr. 151 van 4 december 2020

van **SARAH SMEYERS**

a) De rapportering over de huurachterstallen maakt deel uit van de jaarrekeningrapportering. De SHM's rapporteren hierover aan de VMSW in functie van de goedkeuring van hun jaarrekening door de algemene vergadering. De VMSW heeft op basis hiervan cijfers over de huurachterstallen betreffende de boekjaren 2018 en 2019. De informatie over boekjaar 2020 zal aan de VMSW worden gerapporteerd als onderdeel van de jaarrekeningrapportering van boekjaar 2020, die aan de VMSW zal gerapporteerd worden in de loop van de eerste helft van 2021.

In de bijlage vindt u per SHM de volgende informatie over de huurachterstallen:

- Tabel 1: procentuele huurachterstallen van de boekjaren 2018 en 2019;
- Tabel 2: huurachterstallen in absolute bedragen, opgedeeld in gewone, niet-dubieuze huurachterstallen en dubieuze huurachterstallen.

b) In de bijlage vindt u per SHM de volgende informatie over de niet-recupereerbare en dubieuze huurachterstallen:

- Tabel 2: dubieuze huurachterstallen in absolute bedragen van de boekjaren 2018 en 2019;
- Tabel 3: de volgende kosten en opbrengsten over de verliezen en recuperatie van verliezen van dubieuze huurachterstallen:
 - o Geboekte waardeverminderingen betreffende dubieuze huurachterstallen in boekjaren 2018 en 2019;
 - o Geboekte terugnemingen van waardeverminderingen betreffende dubieuze huurachterstallen in boekjaren 2018 en 2019;
 - o Gerealiseerde minderwaarden bij de definitieve afboeking van dubieuze huurachterstallen in 2018 en 2019 (= verlies vastgesteld bij de definitieve afboeking, aanvullend op de voorheen geboekte waardeverminderingen die voor deze dubieuze huurachterstallen waren geboekt);
 - o Gerealiseerde meerwaarden bij de definitieve afboeking van dubieuze huurachterstallen in 2018 en 2019 (= bedrag dat meer werd ontvangen dan het openstaande saldo van dubieuze huurachterstallen, rekening houdende met het geraamde verlies van de waardevermindering die voorheen in min werd aangelegd voor deze dubieuze huurachterstallen).

c) Vermits de SHM's nog geen jaarrekeningrapportering over boekjaar 2020 hebben ingediend, zijn er nog geen cijfers uit de boekhouding van de SHM's beschikbaar aan de hand waarvan de impact van de coronapandemie op de huurachterstallen kan gemeten worden.

De VMSW heeft in 2020 twee maal de SHM's en SVK's bevraagd over de invloed van de coronamaatregelen op de dagelijkse werking. In augustus 2020 werd de tweede bevraging georganiseerd. De bevraging werd ingevuld door 31 SHM's met huuractiviteit en 19 SVK's. Ook de impact op de huurachterstallen werd bevraagd.

Bij de SHM's die antwoordden op deze enquête werd in maart en april duidelijk meer huurachterstal genoteerd. Het aantal huurders dat de huur (gedeeltelijk) niet betaalde, kende daarentegen een dalend verloop in de periode van april tot juli. Een mogelijke

verklaring hierbij is dat vervangingsinkomsten niet onderhevig zijn aan schommelingen tijdens de coronacrisis.

Ongeveer de helft van de respondenten geeft voor juni en juli aan dat er in vergelijking met dezelfde periode 2019 meer huurachterstal is, maar de andere helft geeft aan dat er minder huurachterstal is dan in dezelfde periode van vorig jaar. Dit is opvallend gezien de verwachte negatieve impact van corona op de huurachterstallen.

Wat de redenen van de huurachterstand betreft, gaf 71% van de SHM-respondenten aan dat men de procedures voor huurachterstal strikt kon naleven. 29% gaf aan hiertoe momenteel niet in staat te zijn. De voornaamste redenen waarom de huurachterstal niet effectief aangepakt kon worden, waren dat deurwaarders geen vonnissen uitvoerden en dat gedwongen invorderingen niet konden gebeuren.

BIJLAGE

[Cijfers per SHM over de huurachterstallen van de boekjaren 2018 en 2019](#)