

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 376
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 8 maart 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Verhuur aan sociaal verhuurkantoor (SVK) - Klachten

Op de website van Wonen-Vlaanderen wordt beschreven waarom een SVK een ideale partner is voor het verhuren van een woning:

"SVK's worden erkend door de Vlaamse overheid. U sluit een huurcontract af met een SVK, dat op zijn beurt de woning doorverhuurt aan sociale huurders. U ontvangt maandelijks de huur. Daaraan verandert niets. En u blijft genieten van alle voordelen en zekerheden uit de Woninghuurwet. Maar u krijgt wel extra zekerheid. Want het SVK betaalt altijd stipt de huur, ook als de woning niet verhuurd is. Bovendien krijgt u nooit te maken met wanbetalers. Het SVK is immers uw huurder, en komt alle huurdersverplichtingen na.

Uw voordelen:

- gegarandeerde huuropbrengsten;
- het vermijden van langdurige leegstand van uw woning en de bijbehorende leegstandsheffing;
- enkel belasting op het kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten;
- geen risico op langdurige en lastige gerechtelijke procedures;
- de garantie dat u uw woning op het einde van de overeenkomst weer in de oorspronkelijke staat terugkrijgt (rekening houdend met de normale slijtage);
- recht op premies;
- samenwerking met een professionele partner."

Ondanks al deze voordelen, hoor ik van verhuurdersorganisaties dat heel wat verhuurders toch geen al te positieve ervaring hebben met verhuur aan een SVK. Vaak zijn er problemen met noodzakelijke herstellingen, waarbij vele SVK's maximaal de kosten ten laste van de eigenaar leggen. Er was zelfs een geval waarbij de eigenaar gedwongen werd bepaalde grote werken uit te voeren. Het SVK dreigde tegenover de eigenaar dat ze de huurovereenkomst zouden beëindigen als de eigenaar niet aan de eisen voldeed.

Het contract tussen eigenaar en SVK is onderworpen aan het Woninghuurdecreet, wat inhoudt dat de huurder het contract altijd kan beëindigen met een vooropzeg van 3 maanden. De eigenaar is gebonden voor 9 jaar, want diens opzegmogelijkheden worden in 95% van de gevallen volledig uitgesloten. Ook bij verkoop moet de nieuwe eigenaar het contract met het SVK respecteren.

1. Is de minister op de hoogte van deze klachten bij de eigenaars? Komen die klachten vaak voor?
2. Hoeveel eigenaars hebben jaarlijks sinds 2016 tot 2020 ervoor geopteerd om geen nieuw contract met een SVK te sluiten na het verlopen van de termijn van 9 jaar? Wat waren de voornaamste redenen? Graag opsplitsing per jaar, per SVK en naar de reden van verzaken aan hernieuwing van het contract.
3. Welke maatregelen zal de minister nemen betreffende deze verzuchtingen van eigenaars?

ANTWOORD

op vraag nr. 376 van 8 maart 2021

van **GUY D'HAESELEER**

1. De aanleiding tot de vraagstelling geeft aan dat er "noodzakelijke herstellingen" moesten uitgevoerd worden aan een woning in huur door een SVK. Er werd evenwel niet aangegeven of het herstellingen betreft die behoren tot het eigenaarsonderhoud dan wel tot het huurdersonderhoud, dat opgenomen wordt door het SVK.

Indien de herstellingen behoren tot het eigenaarsonderhoud is het inderdaad de verantwoordelijkheid van de eigenaar om in te staan voor deze werkzaamheden. Woningen die omwille van bijvoorbeeld wijzigende wetgeving niet langer voldoen aan de minimale woonkwaliteitseisen en waar de eigenaar geen investeringen wenst te doen, worden aan het einde van het hoofdhuurcontract meestal niet (stilzwijgend) verlengd. Een SVK kan enkel woningen huren die voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen.

De SVK's staan in voor het huurdersonderhoud en moeten instaan voor de nodige herstellingen zodat de eigenaar de woning op het einde van de overeenkomst terugkrijgt in de oorspronkelijke staat, uiteraard rekening houdend met normale slijtage. SVK's doen - naar wat ik verneem - maximale inspanningen om een goed contact te hebben met eigenaars en in onderling overleg vragen of discussies m.b.t. wat er tot eigenaars- of het huurdersonderhoud behoort, uit te klaren.

2. In de bijlage 1 vindt u een overzicht per SVK en per jaar van alle hoofdhuurcontracten die eigenaars hebben opgezegd na het verstrijken van de termijn van 9 jaar. De cijfers van 2020 zijn nog niet beschikbaar. Tegen het einde van de negenjarige periode kan een eigenaar zonder motief een hoofdhuurcontract opzeggen. Daarom moeten SVK's hierover niet rapporteren en kan ik u geen overzicht geven van alle redenen waarom eigenaars verzaken aan de stilzwijgende verlenging van het hoofdhuurcontract.

Ik stel wel vast dat het overgrote deel van de hoofdhuurcontracten wordt verlengd. Van de 541 hoofdhuurcontracten die in 2019 het einde van de negenjarige huurperiode bereikten, werden er 468 of 86,5% verlengd. Het aantal panden in beheer van het SVK blijft ook jaarlijks stijgen.

3. Een eigenaar heeft heel wat financiële voordelen als hij zijn pand verhuurt aan een SVK. Zo zijn er verschillende renovatiepremies voor eigenaars die hun woning verhuren aan een SVK. Daarnaast kan een eigenaar sinds 2019 beroep doen op de doorbetalingsgarantie, wanneer hij de huurprijs of de huurschade die werd bepaald in een vonnis, niet zou ontvangen van een SVK. Dit is een extra zekerheid, bovenop de zekerheid die het SVK biedt dat de huur steeds betaald wordt, ook in een leegstandsperiode.

Daarnaast zijn er ook verschillende fiscale voordelen voor eigenaars. Bij de aankoop van een woning om te verhuren aan een SVK, kan een eigenaar - mits enkele voorwaarden - genieten van een verlaagd btw-tarief van 12% (bij nieuwbouw) of verlaagde registratierechten van 7%. Ook bij sloop en wederopbouw om te verhuren aan een SVK geldt op dit moment een verlaagd btw-tarief van 6%. Daarnaast hebben eigenaars jaarlijks recht op een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing.

De private huurwetgeving blijft echter wel van toepassing. Een eigenaar blijft verantwoordelijk voor zijn eigenaarsverplichtingen en moet de nodige onderhouds- en herstellingswerken uitvoeren die ten laste zijn van de eigenaar. Sommige SVK's proberen ook hier de eigenaar zoveel mogelijk te ontlasten, door werken voor rekening van de eigenaar uit te voeren of reeds offertes op te vragen bij verschillende bedrijven. Op deze manier faciliteren deze SVK's de uitvoering van de werken die behoren tot het eigenaarsonderhoud.

Eigenaars die ontevreden zijn kunnen gebruik maken van de klachtenprocedure en een klacht indienen bij het SVK. Een eigenaar kan ook een klacht indienen bij de Vlaamse ombudsdienst. De SVK's rapporteren eveneens jaarlijks over de SVK klachtenbehandeling aan de Vlaamse ombudsdienst. Als eigenaars van mening zijn dat het optreden van het SVK ingaat tegen de beginselen van goed bestuur, kan de eigenaar een melding maken bij de afdeling Toezicht.

BIJLAGE

[Overzicht einde hoofdhuurcontracten na 9-jarige periode \(2016 - 2019\)](#)