

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 341

van **GUY D'HAESELEER**

datum: 8 april 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Verhuur via sociaal verhuurkantoor (SVK) - Klachten

Op de website van Wonen Vlaanderen wordt omschreven 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. In het 'Jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst 2021' staat vermeld dat de ombudsdienst ongerust is "over het nog kleine maar toch stijgende aantal klachten van verhuurders-eigenaars die aanvoeren dat hen bij aanvang van het contract een té rooskleurig beeld werd voorgehouden van de verhuring. (...) De grote nood aan het realiseren van bijkomende sociale woningen mag er niet toe leiden dat eigenaars over de streep getrokken worden met onrealistische beloftes of zonder afdoende geïnformeerd te zijn over de eigenheden van de verhuur van hun woning via het SVK. Zo niet dreigt men op termijn het draagvlak bij eigenaars voor de verhuur aan de SVK's in het gedrang te brengen."

De minister gaf tijdens de commissie Wonen van 31 maart 2022 aan dat hij vermoedt dat verhuurders meestal wel goed geïnformeerd worden door de SVK's. Tevens stelde hij dat sociale woningen die verhuurd worden via een SVK het snelst groeiende segment

vormen binnen de sociale huisvesting, met een jaarlijkse stijging van ongeveer 10 procent.

In 2019 werden van de 541 hoofdhuurcontracten die het einde van de negenjarige huurperiode bereikten, er 468 of 86,5% verlengd.

1. Hoeveel huurwoningen worden er jaarlijks verhuurd via een SVK sinds 2019 tot heden?
2. Hoeveel eigenaars hebben jaarlijks sinds 2019 tot 2021 geopteerd om geen nieuw contract met een SVK aan te gaan na het bereiken van het einde van de negenjarige huurperiode ? Graag opsplitsing per jaar en per SVK.
3. Welke trend kan de minister uit deze cijfers afleiden? Kan de minister hieruit afleiden dat de ongerustheid van de Vlaamse Ombudsdienst omtrent het informeren van verhuurders vanuit SVK's terecht is?
4. Welke concrete maatregelen zal de minister nemen betreffende deze ongerustheid van de Vlaamse Ombudsdienst en de klachten van de verhuurders?

ANTWOORD

op vraag nr. 341 van 8 april 2022

van **GUY D'HAESELEER**

1. In de bijlage vindt u in het eerste tabblad het aantal woningen dat door SVK's wordt ingehuurd sinds 2019 tot en met 2021. U vindt ze in de tabel 'Som van HHC' en daaronder ook in de grafiek, opgedeeld per provincie. Per provincie is het aantal ingehuurde woningen door SVK's gestegen sinds 2019. Dit is een verderzetting van de stijgende trend die zich in de jaren daarvoor ook stelde.
2. In het tweede tabblad van de bijlage vindt u een overzicht van de hoofdhuurcontracten die inwerking traden in 2010, 2011 en 2012 en die tegen het einde van de negenjarige periode werden opgezegd door de eigenaar-verhuurder. U vindt dit overzicht ook per SVK en per jaar. Ik dien hierbij te vermelden dat de cijfers van één SVK nog niet zijn ingediend (SVK De Poort) en dus niet opgenomen in het overzicht.

Deze cijfers over de opzeg door de eigenaar-verhuurder tegen het einde van de negenjarige periode vermelden echter niet de exacte reden van opzeg. Dit kunnen diverse redenen zijn. Tegen het einde van de negenjarige periode kan een eigenaar zonder motief een hoofdhuurcontract opzeggen. Daarom moeten SVK's hierover niet rapporteren en is er geen overzicht van alle redenen waarom eigenaars beslissen om het hoofdhuurcontract niet stilzwijgend te verlengen. Soms laten SVK's toe dat een eigenaar tussentijds een hoofdhuurcontract opzegt, bv. voor persoonlijk gebruik of wegens grondige renovatiewerken. Deze opzegmogelijkheden voor de verhuurder moeten wel staan in het hoofdhuurcontract. Wanneer een eigenaar beslist om het hoofdhuurcontract tussentijds op te zeggen, dan moet de eigenaar wel een motivatie meegeven en moeten de SVK's dit wel rapporteren.

3. Ik begrijp de ongerustheid van de Vlaamse Ombudsdienst. Het gaat echter niet om een hoog aantal klachten. Meer concreet gaat het in 2021 over 21 dossiers, waarvan 3 dossiers klachten zijn van eigenaar-verhuurders. Het onderwerp van die klachten zijn: de staat van de huurwoning bij het einde van het hoofdhuurcontract, het onderhoud van de woning en het onderhoud van een (sier)tuin.

Hoewel ik dit signaal van de Vlaamse Ombudsdienst ernstig neem, vind ik het riskant om trends af te leiden bij dergelijke kleine aantallen klachten. Schommelingen in het aantal beëindigde hoofdhuurcontracten kunnen daarnaast ook verschillende redenen hebben: meer hoofdhuurcontracten die aflopen in vergelijking met voorgaande jaren, marktevoluties waardoor verkoop of private verhuur aantrekkelijker is geworden, woningen die niet voldoen aan de (nieuwe) kwaliteitsvereisten en waarbij de eigenaar niet wenst te investeren in aanpassingen...

De Vlaamse SVK's hebben inderdaad de opdracht om een aantrekkelijke en betrouwbare kandidaat-hoofdhuurder te zijn en om correcte, volledige informatie en goede ondersteuning te geven aan particuliere eigenaars. Het is cruciaal dat de wederzijdse verwachtingen van in het begin correct, volledig en scherp worden gesteld. Dat is het uitgangspunt en een voortdurend werkpunt.

Ik neem de aanbeveling van de Vlaamse Ombudsdienst zeker ter harte. De kern van een goed en professioneel inhuurbeleid en inhuurpraktijk door een SVK is om goede wederzijdse afspraken te maken en deze te herhalen, zodat de verwachtingen in

overeenstemming zijn met de eerdere gemaakte afspraken en met wat realistisch is. Het is alleszins niet de bedoeling om SVK-verhuring mooier aan de man te brengen dan het in de realiteit is. Aangezien SVK's meer dan 12.000 woningen in beheer hebben, heb ik er vertrouwen in dat dit voor de overgrote meerderheid van de eigenaar-verhuurders goed verloopt. Waar dit minder goed verloopt, vertrouw ik op de SVK's om deze problematiek aan te pakken, dossier per dossier en het zo voor vele particuliere eigenaars aantrekkelijk blijft om te verhuren aan een SVK.

4. HUURpunt VZW is als federatie van de Vlaamse SVK's op de hoogte van het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst en heeft de kwestie intern al opgenomen om de aandacht van de SVK's te vestigen op deze problematiek. HUURpunt zal een medewerker van de Vlaamse Ombudsdienst uitnodigen op een volgende algemene vergadering om hierover een toelichting te geven.

Er bestaat een cascadesysteem voor eigenaars die ontevreden zijn over het SVK waaraan ze hun woning verhuren en die een klacht willen indienen. Ze kunnen gebruik maken van de klachtenprocedure en een klacht indienen bij het SVK zelf. Als de eigenaar van mening is dat de klacht door het SVK niet goed wordt behandeld, kan de eigenaar ook een klacht indienen bij de Vlaamse ombudsdienst. De SVK's rapporteren eveneens jaarlijks over de klachten die ze ontvangen aan de Vlaamse ombudsdienst. Als eigenaars van mening zijn dat het optreden van het SVK ingaat tegen beginselen van goed bestuur, kan de eigenaar een melding maken bij de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Bij eventuele klachten blijven de SVK's vanzelfsprekend open staan voor bemiddeling van de Vlaamse Ombudsdienst om geschilpunten uit te spreken en uit te klaren.

In het Prestatiehandboek voor de toekomstige Woonmaatschappij zijn duidelijke strategische en operationele doelstellingen en indicatoren opgenomen die gaan over dit inhuurbeleid en ook over huurdersbegeleiding.

BIJLAGE

[Tabblad 'Aantallen' met een overzicht van het aantal hoofdhuurcontracten per provincie sinds 2019. Tabblad 'Opzeggingen' met een overzicht van de hoofdhuurcontracten die tegen het einde van de negenjarige periode werden opgezegd door de eigenaar-verhuurder sinds 2019.](#)