

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 484

van **AN MOERENHOUT**

datum: 16 juni 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huurders - Transparante huurlasten

Wanneer een rechthebbende een sociale huurwoning huurt, betaalt die een gereguleerde huurprijs berekend op basis van onder andere diens inkomen en gezinssituatie. Dat moet garanderen dat zij menswaardig kunnen leven. Daarnaast betalen zij vaak echter ook hoge huurlasten die, zo blijkt uit het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst, niet transparant zijn en waarover mensen soms pas na lang aandringen en zelfs ombudsbemiddeling de nodige toelichting krijgen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

1. Is de minister zich bewust van deze situatie?
2. Om welke huurlasten gaat het? Hoe hoog lopen die gemiddeld op? Hoe verhouden de huurlasten zich gemiddeld tot het inkomen van de sociale huurder en de gereguleerde huurprijs?
3. Zal de minister maatregelen treffen om ervoor te zorgen dat er meer transparantie komt over huurlasten in de eengemaakte woonmaatschappijen? Zo ja, welke?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 484 van 16 juni 2022

van **AN MOERENHOUT**

1. Huurlasten kunnen een impact hebben op de betaalbaarheid van wonen van sociale huurders. Ik ben me er dan ook van bewust dat huurders vragen kunnen hebben bij de afrekening van de huurlasten. Het vormt een uitdrukkelijke opdracht voor SHM's om sociale huurders op dit punt maximale transparantie en ondersteuning te bieden.

De aanrekening en afrekening van huurlasten vormen een vast onderdeel van de globale onderzoeken van de afdeling Toezicht. In de periode 2016-2020 werd tijdens die onderzoeken bij sociale huisvestingsmaatschappijen nagegaan of:

- de jaarlijkse afrekening met de aangerekende huurlasten werd opmaakt én of die afrekening alle wettelijke verplichtingen vermeldt;
- alle aangerekende kosten ten laste vallen van de huurders. Als niet alle kosten ten laste van de huurders werden doorgerekend ging de toezichthouder ook na of de beslissing om die kosten niet door te rekenen voldoende gemotiveerd was;
- de aangerekende kosten correct verdeeld werden over de huurders;
- de kosten die doorgerekend werden ook gestaafd werden met facturen, kostennota's,...

De meeste vaststellingen hadden betrekking op de informatieverstrekking aan de huurders, de aanrekening en verdeling van kosten en de staving van de aangerekende kosten.

Van de 78 sociale huisvestingsmaatschappijen die sociale woningen verhuren kregen er 62 een goede beoordeling, 14 een beoordeling voor verbetering vatbaar en 2 een slechte beoordeling. Dat betekent dat er bij 16 actoren meer substantiële inbreuken werden vastgesteld. Op basis van deze vaststellingen zijn uiteindelijk 3 sociale huisvestingsmaatschappijen onder verhoogd toezicht geplaatst.

In 2021 is een nieuwe ronde van globale onderzoeken opgestart. Huurlasten maken terug deel uit van de te onderzoeken domeinen. Op 698 vaststellingen bij 18 maatschappijen in 2021, gaan er 46 over huurlasten. Hiervan zijn er 43 licht en niet-substantieel van aard, 3 waren substantieel. Er werd geen enkele zware inbreuk vastgesteld. Naar aanleiding van deze onderzoeken werd één actor, voor wat betreft huurlasten, onder verhoogd toezicht geplaatst.

De vaststellingen in verband met de huurlasten kunt u nalezen in volgend rapport: [Globaal onderzoek sociale huisvestingsmaatschappijen](#).

Ook sociaal verhuurkantoren ondergaan een globaal onderzoek. De vaststellingen in verband met de huurlasten kunt u nalezen in volgend rapport: [Globaal onderzoek sociaal verhuurkantoren](#).

2. Bij een sociale huisvestingsmaatschappij zijn de huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, opgenomen in artikel 1, §1, van bijlage 27 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De huurlasten in het kader van een verhuur via een sociaal verhuurkantoor zijn geregeld in artikel 36 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Mijn administratie heeft geen tussen woonactoren vergelijkbare gegevens over de

huurlasten, noch over de verhouding van de huurlasten tot het inkomen van de sociale huurder en de gereguleerde huurprijs.

3. Ik plan momenteel geen specifieke of bijkomende maatregelen. Actoren die het niet goed (genoeg) doen op vlak van huurlasten worden onder verhoogd toezicht geplaatst en nauwer opgevolgd. Zo wordt de werking van de maatschappij naar de toekomst toe verbeterd. Ook de komst van de woonmaatschappijen zal leiden tot een verdere professionalisering van de sector.