

OPSCHRIFT

Vergadering van: 13 november 2014

Nummer: 2014_MC_00389

Onderwerp:
Huurachterstallen WoninGent. - Isabelle De Clercq

Raadslid(-leden):
Isabelle De Clercq - N-VA

Bevoegd:
Tom Balthazar

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

-

Vraag:

Uit recente cijfers blijkt dat WoninGent niet goed scoort wat betreft huurachterstallen: in 2013 bedroeg de gemiddelde huurachterstand 5,81%. Dat is een meer dan het dubbele van het Vlaamse gemiddelde van 2,59%.

1. Wat is de verklaring voor het relatief hoge percentage qua huurachterstallen?
 2. Wat is het aandeel hierin van de zogenaamde dubieuze huurachterstallen (die waarvan te vrezzen valt dat ze niet meer zullen kunnen worden geïnd)?
 3. Welke maatregelen worden er genomen om hier in de toekomst aan te verhelpen?
-

ANTWOORD

14 november 2014

Eerst en vooral wil ik u meedelen dat uw vraag in beginsel niet ontvankelijk is.

WoninGent is een autonome sociale huisvestingsmaatschappij onder toezicht van de Vlaamse Overheid en geen dienst van de stad Gent.

- **Wat is de verklaring voor het relatief hoge percentage qua huurachterstallen?**

Een verklaring voor het relatief hoge percentage huurachterstallen verschilt van huurder tot huurder maar significant is wel dat ongeveer een vijfde van de achterstal te maken heeft met Collectieve Schulden Regeling.

De sociale huurinkomsten zijn strikt gereguleerd en grotendeels gebaseerd op het inkomen en de gezinssituatie van de bewoners. 68% van de zittende huurders van WoninGent heeft een netto-belastbaar inkomen van € 16.197,33 of minder, waardoor zij een sterk verminderde huurprijs betalen.

Slechts 4% van de SHM's in Vlaanderen heeft huurders met een lager mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen dan WoninGent.

Als we kijken naar het profiel en inkomen van de huurders en kandidaat-huurders, kunnen we stellen dat de huurinkomsten in de toekomst vermoedelijk nog zullen dalen.

Bij de kandidaat-huurders ligt het inkomen nog lager dan dat van de huidige huurders. 74% heeft een netto-belastbaar inkomen van € 16.197,33 of minder. 43,5% van de kandidaat-huurders heeft zelfs een inkomen van € 11.197,33 of minder.

Daarenboven veroorzaakt een sterke vergrijzing van de zittende huurders ook bij hen een daling van inkomsten en dus huurprijzen. Eind 2013 was 45% van de huurders ouder dan 60 jaar.

In 2014 bedraagt de mediaan huurprijs voor appartementen € 179 per maand en voor een eengezinswoning € 237 per maand.

De sociaal gecorrigeerde huurinkomsten voor WoninGent liggen dus bij de laagste van Vlaanderen.

■ **Wat is het aandeel hierin van de zogenaamde dubieuze huurachterstallen (die waarvan te vrezen valt dat ze niet meer zullen kunnen worden geïnd)?**

Volgens de gegevens verstrekt door de directie van WoninGent is de totale huurachterstal van dezelfde grootteorde voor de zittende als voor de vertrokken (dubieuze) huurders.

■ **Welke maatregelen worden er genomen om hier in de toekomst aan te verhelpen?**

De huurachterstal van de zittende huurders blijft sinds oktober 2013 fluctueren tussen de 612 000 en 695 000 euro (garages inbegrepen).

Er is voor de bestrijding van die achterstal een **procedure** uitgewerkt die wordt opgevolgd door 2,5 VTE van de Verhuurdienst.

- De eerste stap in die procedure omvat het betrekken van het OCMW als bemiddelaar. Dit is in een hernieuwd protocol tussen het OCMW en de Gentse SHM's begin 2013 afgesproken. Deze bemiddeling vertaalt zich in de huidige cijfers van WoninGent als volgt: voor 236 huurders lopen er afbetalingsplannen en 150 worden momenteel door het OCMW onderzocht.

- In een volgende stap (als de bemiddeling niet helpt) wordt het dossier overgemaakt aan een advocaat om de uitzetting te vorderen. In 2014 (tot 30/09) waren er exact 20 uitzettingen.

Daarnaast is er voor 11 vonnissen verzet aangetekend.

Een merkbaar gevolg van deze procedure is een grote stijging van het aantal afbetalingsplannen en een drastische daling van het aantal uitzettingen.

Ook de **wijkmonitoren** worden ingeschakeld.

WoninGent zet vanaf haar ontstaan als fusiemaatschappij sterk in op sociale woonbegeleidingstaken. Niet alleen de vele kandidaat-huurders moeten worden begeleid, er is ook, structurele ondersteuning nodig voor de zittende huurders. De woonzekerheid van de bewoners, met het ermee gepaard gaande gunstige effect op hun besteedbare inkomen, wordt ondersteund door middel van intensieve opvolging.

Daarnaast organiseert WoninGent **informatiemomenten** over de huurlasten en –verbruiken en de mogelijkheden tot beperking hiervan door kosten- en energiebesparende acties. WoninGent activeert ook haar sociale huurders om zelf bepaalde onderhoudswerken uit te voeren die kostenbesparend werken.
