

---

# RAPPORT BEVRAGING VDAB HUURDERS- VERPLICHTING

---



# 1 CONTEXT

## 1.1 DE HUURDERSVERPLICHTING

Sinds 1 januari 2023 geldt een nieuwe huurdersverplichting voor sociale huurders.<sup>1</sup> Alle niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij VDAB (art. 6.20, vierde lid VCW). Dit geldt zowel voor nieuwe als voor zittende huurders. Zittende huurders kregen tot en met 31 maart 2023 de tijd om aan de huurdersverplichting te voldoen.

Sociale huurders moeten zich inschrijven bij VDAB als zij (nu of in de toekomst):

- niet werken (als werknemer of zelfstandige)
- jonger dan 65 jaar zijn
- nog niet zijn ingeschreven als werkzoekende bij VDAB

Er zijn twee uitzonderingen voorzien. Deze sociale huurders worden tijdelijk of definitief niet beschouwd als een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel. Het gaat om:

- huurders die leefloon van het OCMW ontvangen. Het OCMW volgt deze stappen met hen op.
- huurders die arbeidsongeschikt of invalide zijn of die een erkende handicap hebben.

De verhuurder gaat na of de huurder aan deze verplichting voldoet, op het moment van toewijzing van de sociale woning en voert daarna een driejaarlijkse controle uit op het naleven van de huurdersverplichting.

De verhuurder doet dit aan de hand van een webdienst die koppeling maakt met verschillende authentieke bronnen, desgevallend geïntegreerd in de lokale software van de woonmaatschappij. Deze bevraging geeft in de meeste gevallen onmiddellijk resultaat of de sociale huurder al dan niet voldoet aan de huurdersverplichting. Sommige zaken kunnen individueel nog verder worden toegelicht door de betrokken huurders.

Als een huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting, verwittigt de verhuurder de toezichthouder die een administratieve geldboete kan opleggen.

## 1.2 DE BEVRAGING VAN DE VERHUURDERS

Om zicht te krijgen op de resultaten van de nieuwe huurdersverplichting werd op 19 juli 2023 de vraag verstuurd naar alle woonmaatschappijen om te rapporteren over:

- Hoeveel huurders zij intussen controleerden op de nieuwe huurdersverplichting,
- Hoeveel huurders voldoen, en om welke reden,
- Hoeveel huurders niet voldoen,
- Hoeveel van de huurders die niet voldeden extra tijd kregen om zich in regel te stellen,
- Hoeveel van deze huurders zich nadien in regel stelden, en

<sup>1</sup> Minderjarige of meerderjarige inwonende gezinsleden (bijwoners) worden niet beschouwd als huurder en vallen dus niet onder de toepassing van de huurdersverplichtingen

- Hoeveel dossiers men al doorgaf aan de toezichthouder voor verder gevolg.

De verhuurders kregen initieel tijd tot 31 augustus 2023 om de bevraging in te vullen maar deze termijn werd verlengd tot 30 september 2023. In de maand oktober 2023 ontving het agentschap Wonen in Vlaanderen nog bijkomende reactie van 2 verhuurders.

## 2 RESULTATEN VAN DE BEVRAGING

### 2.1 ALGEMEEN

In totaal vulden 45 sociale verhuurders de bevraging in. 36<sup>2</sup> hiervan zijn woonmaatschappijen, 2 voormalige SVK's, 2 lokale besturen en 5 OCMW's. Uit de binnengekomen resultaten blijkt dat nog niet alle woonmaatschappijen de controle hebben afgerond. De resultaten van de bevraging geeft dan ook nog maar een tussentijdse stand van zaken weer. Zo is bij ongeveer de helft van de verhuurders nog een bijkomende termijn lopende voor de huurders die bij de eerste controleronde niet voldeden, sommige verhuurders plannen na de nieuwe fusie nog een nieuwe controle, enzoverder.

De cijfers van de woonactoren werden aangevuld met informatie van de toezichthouder. Deze informatie is eveneens maar een voorafname van wat nog zal volgen. Enerzijds omdat nog niet alle verhuurders hun controles hebben afgerond, anderzijds omdat de toezichthouder zelf nog maar recentelijk de eerste dossiers heeft binnengekregen en deze aan het verwerken is.

De resultaten van deze bevraging geven een algemeen beeld van hoe de huurdersverplichting werd geïmplementeerd. Het voorlopig resultaat van de bevraging wordt in het volgend hoofdstuk besproken.

### 2.2 CIJFERS

#### 2.2.1 Aantal gecontroleerde huurders

Op het moment van rapportering hadden de verhuurders die de bevraging invulden 164.501 sociale huurders gecontroleerd.

Op 31/12/2022 waren er in totaal zo'n 185.678<sup>3</sup> sociale huurders (referentiehuurders én echtgenoten, feitelijke samenwonende partners en wettelijke samenwoners) in Vlaanderen. Dit wil zeggen dat 88,5% van de sociale huurders reeds werd gecontroleerd. Vermoedelijk werden zo goed als alle sociale huurders gecontroleerd, maar door het ontbreken van rapportering van een aantal woonmaatschappijen, beschikken we niet over de concrete cijfers hiervan. We kunnen dus enkel over 88,5% van het totaal aantal sociale huurders uitspraken doen.

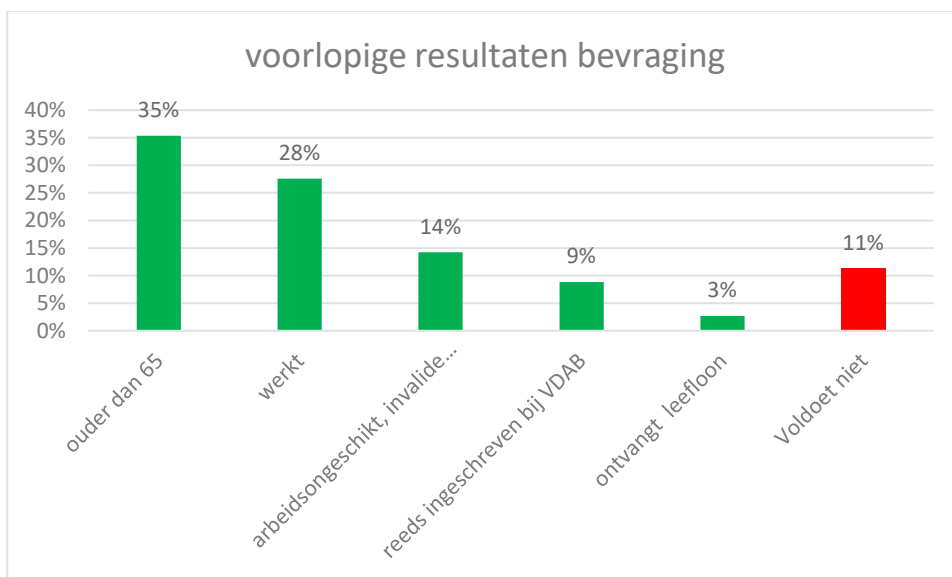
<sup>2</sup> De resultaten van één woonmaatschappij werden buiten beschouwing gelaten omdat zij door softwareproblemen niet betrouwbaar zijn en één woonmaatschappij vulde slechts enkele velden in waardoor de bekomen gegevens niet heel gedetailleerd zijn.

<sup>3</sup> Dit cijfer ligt wellicht iets hoger omdat er een aantal van 1.525 bijwonende personen zonder familieverband zijn, waarvan niet met zekerheid kan worden gezegd of zij al dan niet partner zijn. Wellicht is een deel daarvan feitelijk samenwonende partner van de referentiehuurder.

## 2.2.2 Al dan niet voldoen aan de huurdersverplichting

De verhuurders hadden op het moment van rapportering 164.501<sup>4</sup> sociale huurders gecontroleerd, waarvan 146.620 huurders bleken te voldoen aan de huurdersverplichting (89%). 18.700 huurders voldeden op moment van de bevraging niet aan de verplichting (11%).

Van de 146.620 huurders die aan de huurdersverplichting voldeden, was dit om de volgende redenen: 45.553 (28%) werken (als werknemer of als zelfstandige), 14.654 huurders (9%) zijn ingeschreven bij VDAB, 58.448 huurders (35%) zijn ouder dan 65 jaar, 23.499 huurders (14%) zijn arbeidsongeschikt, invalide of ernstig gehandicapt en 4.466 huurders (3%) ontvangen een leefloon.



De cijfers komen overeen met de bevindingen uit het Groot Woononderzoek 2018<sup>5</sup>. Uit dat onderzoek bleek al dat een goed kwart van de sociale huurders (26%) is tewerkgesteld, wat maar half zo veel is als in de totale bevolking (53% tewerkgesteld). Dit aandeel gaat samen met een relatief hoog aandeel werklozen (13% bij sociale huurders tegenover 3% in de bevolking) en een hoog aandeel huishoudens waarvan de referentiepersoon ziek of arbeidsongeschikt is (20% tegenover 5%)<sup>6</sup>. Daarnaast ligt ook het aantal ouderen in lijn met de verwachting, namelijk een derde van de sociale huurders is 64-plusser en op (brug)pensioen, wat in lijn ligt met de verdeling over alle huishoudens in Vlaanderen.

## 2.2.3 Bijkomende termijn om zich in regel te stellen

De overgrote meerderheid van de verhuurders had via een herinneringsbrief extra tijd gegund aan de huurders om zich in regel te stellen, namelijk 36 van de 45 verhuurders. Van de negen verhuurders die geen herinneringsbrief hebben gestuurd waren er zes (allen een lokaal bestuur) die aangaven dat geen enkele

<sup>4</sup> Op de vraag 'Hoeveel sociale huurders werden er gecontroleerd' werd in totaal 156.705 gerapporteerd, maar wanneer je de optelsom maakt van de verschillende antwoordmogelijkheden was het resultaat 158.917. we zijn met dit laatste cijfer blijven werken.

<sup>5</sup> Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen

<sup>6</sup> Mogelijks zit er nog een aandeel huurders met een recht op uitzondering omwille van invaliditeit, ernstige handicap of arbeidsongeschiktheid in de cijfers van de huurders die niet voldoen omwille van enkele issues met de koppeling met de KSZ-bevraging (zie varia).

huurder niet voldeed en een herinnering dus niet nodig was. De andere twee verhuurders die geen herinneringsbrief hebben gestuurd gingen er van uit dat dit niet hoefde. Zij werden door toezicht verzocht in het vervolg toch een herinneringsbrief te sturen.

Zo komt het dat van de 18.700 huurders, die op moment van de bevraging niet aan de huurdersverplichting voldeden, 18.143 huurders nog bijkomend tijd hebben gekregen. Voor 10.930 is de termijn verstreken en hadden er zich alsnog 4.299 huurders zich in regel gesteld (39%). Dat betekent dat nog steeds een grote groep huurders zich niet in regel heeft gebracht ondanks de herinneringsbrief en extra termijn om zich in regel te brengen, namelijk 6.631 huurders (61%).<sup>7</sup>

Anderzijds zal het uiteindelijke aantal huurders dat niet aan de huurdersverplichting voldoet na het verstrijken van de bijkomende termijn bij alle verhuurders nog een stuk lager liggen.

## 2.2.4 Tussenkomst toezichthouder

De toezichthouder stelt sociale huurders, die na een controle via de KSZ<sup>8</sup>, nog steeds niet voldoen aan de huurdersverplichting, in gebreke. De huurder krijgt nog twee maanden de tijd om zich in regel te stellen.

Huurders die na die termijn nog niet in regel zijn, kunnen een administratieve geldboete opgelegd krijgen door de toezichthouder, op advies van een intern comité. De huurder kan de boete binnen de 60 dagen eventueel betwisten, om een kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling vragen, eventueel met een mondelinge hoorzitting. De toezichthouder neemt dan een beslissing, waartegen de huurder beroep kan aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Bij wanbetaling (na 90 dagen) kan overgegaan worden tot een gedwongen invordering via gerechtsdeurwaarder.

Op 24 oktober 2023 werden reeds 1.048 dossiers door 14 verschillende woonmaatschappijen overgemaakt aan de toezichthouder voor verder gevolg. Aangezien veel van deze dossiers pas heel recent werden overgemaakt zijn ze voor het merendeel nog in behandeling bij de toezichthouder.

Op een aantal van 235 dossiers (van 6 woonmaatschappijen) werden er na behandeling 199 ingebrekestellingen verstuurd, waarvan de termijn nog niet is verstreken (131 dossiers) of recent is verstreken (67 dossiers). Van de 67 dossiers waar de ingebrekestelling al is verstreken zouden 24 huurders volgens de woonmaatschappij nog steeds niet voldoen aan de huurdersverplichting. Na advies van het intern comité zal een boete worden opgelegd aan 22 huurders.

<sup>7</sup> De cijfers zijn wat verwarrend, maar het gaat allicht om zo'n 4.572 à 7.018 huurders. Als we het percentage van 58,85% doortrekken naar het totaal van 18.700, verhoogd met de 350 huurders zonder herinnering, dan zou dat een totaal van 11.582 huurders maken die uiteindelijk niet aan de huurdersverplichting voldoen. Het lijkt echter wat voorbarig om dit getal te hanteren, en er wordt best afgewacht hoeveel dossiers er effectief bij de toezichthouder worden ingediend en tot een sanctie leiden. Sommige verhuurders konden niet alle cijfers volledig invullen waardoor de cijfers op dit moment nog een vertekend beeld geven.

<sup>8</sup> Dit verklaart ook het verschil tussen het aantal bezorgde dossiers en het aantal ingebrekestellingen. In de ingebrekestelling wordt een termijn van 2 maanden voorzien voor de huurder om zich in regel te stellen.