

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

23 april 2009

VERZOEKSCHRIFT

over de berekening van sociale huurprijzen

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door mevrouw Michèle Hostekint**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijk, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, Dirk de Kort, Ward Kennes;

mevrouw Dominique Guns, de heren Hugo Philtjens, Bob Verstraete;

de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, de heer Jan Roegiers.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem, N.;

de dames Cindy Franssen, Vera Jans, Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de dames Hilde Eeckhout, Anne Marie Hoebeke, Laurence Libert;

de heer Chokri Mahassine, mevrouw Els Robeyns, de heer Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

mevrouw Vera Dua;

de heer Mark Demesmaeker.

DAMES EN HEREN,

1. Procedure

Op 13 januari 2009 werd bij de voorzitter van het Vlaams Parlement een verzoekschrift ingediend over de berekening van sociale huurprijzen (Verzoekschrift nr. 22 (2008-09)).

Het verzoekschrift werd op 15 januari 2009 ontvangen, verklaard door de voorzitter van het Vlaams Parlement en voor verdere behandeling verwezen naar de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen. Het verzoekschrift werd aan de commissieleden overgezonden.

De commissie nam op 5 februari 2009 het verzoekschrift in behandeling. De commissie besliste de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, bijkomende informatie te vragen over het verzoekschrift.

Op 23 april 2009 besprak de commissie het antwoord van de minister, nadat zij op 2 april 2009 een gedachtewisseling had gehouden over de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur en de nieuwe socialehuurprijsberekening¹.

2. Inhoud van het verzoekschrift

De verzoeker stelt vast – op basis van de concrete situatie van zijn gepensioneerde ouders – dat de huurprijs van sociale woningen sterk gestegen is, meer dan de indexaanpassing van het belastbaar inkomen op basis waarvan de huur wordt berekend. De parameters bij de gehanteerde formule voor de berekening van de huurprijs zijn gewijzigd zodat een totaal ander en onvergelijkbaar resultaat verkregen wordt. Verzoeker klaagt er overigens over dat de berekeningswijze jaarlijks verandert. Hij verzoekt om een betere oplossing.

3. Bespreking

De heer *Jan Penris*, voorzitter, verwijst naar de uitleg daarover verstrekt door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering. Zonder afbreuk te doen aan de opmerkingen gemaakt tijdens voormelde

gedachtewisseling, scharen de *leden* zich unaniem achter de uitleg verstrekt door de minister. De commissie besluit de brief van de minister op te nemen als bijlage bij het verslag.

4. Conclusie

De commissie sluit zich unaniem aan bij de uitleg van de minister.

De verslaggever,

Michèle
HOSTEKINT

De voorzitter,

Jan
PENRIS

¹ Verslag: *Parl. St. Vl. Parl.* 2008-09, nr. 2235/1.

BIJLAGE

Vlaamse regering
**Kabinet van de Vlaamse minister van
Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid,
Wonen en Inburgering**

Nota aan de heer Jan Penris
Voorzitter Commissie voor Wonen, Stedelijk
Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen

Kreupelenstraat 21
1000 BRUSSEL
Tel.(02)552.65.00 – Fax (02) 552.65.01
E-mail:kabinet.keulen@vlaanderen.be

uw bericht van
16 februari 2009

uw kenmerk

ons kenmerk
K 02.5-I-09-0828
K02.5-U-09-0446

bijlagen

vragen naar / e-mail
Dirk.schoofs@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
025532247

datum
02/03/2008

Betreft: Reactie op het verzoekschrift over de berekening van de sociale huurprijzen.

Geachte mijnheer de voorzitter,

Met het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 werd de gangbare huurprijsberekening grondig gewijzigd. Er wordt gestreefd naar een meer uniforme, transparante en objectieve berekening, zonder dat de betaalbaarheid in het gedrang komt. Om de nieuwe en de oude huurprijsberekening zo geleidelijk mogelijk in elkaar te laten overvloeien werd voorzien in een overgangssysteem dat loopt tot 2011, waarna de nieuwe berekening op kruissnelheid zal worden toegepast.

In het verzoekschrift wordt gewezen op een sterke stijging van de huurprijs bij een gepensioneerd koppel. De Vlaamse Regering is zich terdege bewust van de problematiek van de betaalbaarheid in de sociale huur. Met het hernieuwde sociaal huurregime wordt de betaalbaarheid structureel gegarandeerd en wordt toegewerkt naar een eerlijke en voor iedereen duidelijke huurprijsberekening. Als vertrekpunt voor de berekening wordt de marktwaarde van de woning genomen. Dit vormt het objectieve uitgangspunt voor de berekening. De marktwaarde wordt door de notaris in alle objectiviteit en neutraliteit geraamd. Voorheen gold de normale huurwaarde die door de sociale verhuurder werd geschat, en vaak niet werd aangepast aan de stijgende levensduurte.

Na het bepalen van de marktwaarde, als geobjectiveerde basis, wordt het gezinsinkomen van de huurder in rekening gebracht. De huurprijs wordt begrensd op maximaal 1/55 van het inkomen van de huurder en eventueel worden kortingen gegeven volgens de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning.

Door de overschakeling van het oude naar het nieuwe systeem kunnen wijzigingen in de te betalen huurprijs optreden. Om de overgang zo geleidelijk mogelijk te laten verlopen, werd voorzien in een aantal overgangsmaatregelen. Zo is onder meer bepaald dat huurprijschommelingen ten hoogste 5% per jaar mogen bedragen. Het gaat hier wel om ongewijzigde situaties. Wanneer het inkomen van de huurders verhoogt, kunnen toch grotere schommelingen stijgingen optreden. Dit geldt ook voor wijzigingen in de marktwaarde van de woning.

In de situatie van het gepensioneerd koppel waarvan sprake in het verzoekschrift, is het inkomen mits indexatie inderdaad hetzelfde gebleven. Er kan wel worden vastgesteld dat de marktwaarde met 17% is gestegen. Een dergelijke stijging is niet noodzakelijk uitzonderlijk of vreemd.

De marktwaarde wordt geschat op basis van een representatief staal aan woningen die door de notaris werd geschat. Op basis van verschillende kenmerken (ligging, tuin, garage, grootte van de woning, isolatiepeil, conformiteit elektriciteit, centrale verwarming,...) schat de notaris de huurprijs van deze woning op de private huurmarkt. De sociale verhuurder extrapoleert deze waarde naar de andere gelijkaardige woningen. Een kleinere woning of een woning in minder goede staat zal uiteraard een minder hoge markthuurwaarde kennen. Vroeger moesten de sociale verhuurders de maximumhuurprijs zelf bepalen, maar ook op basis van dezelfde gegevens waarover de notaris beschikt.

Ten opzichte van het vroegere systeem is de schatting van de sociale verhuurder vervangen door deze van de notaris. In sommige gevallen heeft de verhuurder in het verleden de woningen te laag geschat, waardoor een inhaaloperatie nodig was. Een dergelijke correctie doet zich ook voor in het geval van het betrokken gepensioneerd koppel. De inkomensbegrenzing voor het jaar 2009 (1/59^{ste} van het gezinskomen) werd niet overschreden, zodat er wel nog degelijk sprake is van een correcte en sociale huurprijs. Wel is een correctie op basis van de daadwerkelijke marktwaarde doorgevoerd.

De vastlegging van een juist ingeschatte marktwaarde is in dit kader een noodzakelijke stap om te komen tot een geobjectiveerde sociale huurprijs waar rekening wordt gehouden met het inkomen van de huurder enerzijds en een financieel leefbare huisvestingssector anderzijds.

Tot slot en voor alle duidelijkheid nog een toelichting bij de cijfers van de concrete huurprijsberekening:

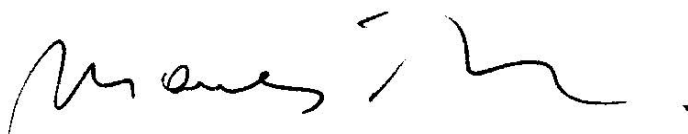
- Bij toepassing van de huurprijsformule 2008 bedraagt de "voorlopige huurprijs": 398,28 euro. Voor deze woongelegenheid werd de maximale huurwaarde bepaald op 350 euro zodat de maandelijks te betalen huurprijs afgetopt werd op 350 euro. In 2008 werd deze maximale huurwaarde nog bepaald door de sociale verhuurder,
- Bij toepassing van de huurprijsformule 2009 bedraagt de "voorlopige huurprijs": 403,53 euro. Voor deze woongelegenheid werd de maximale

huurwaarde bepaald op 410,19 euro zodat hier geen aftopping van toepassing is en de te betalen huurprijs 403.53 euro bedraagt. In 2009 werd voor de eerste maal de maximale huurwaarde bepaald op basis van de schattingen van notarissen en extrapolatie door de sociale verhuurder.

De oorzaak van de huurprijsverhoging ligt heel duidelijk in de bepaling van de ingeschatte marktwaarde. Er van uitgaande dat de geobjectiveerde marktwaarde 2009 met als basis de schattingen van notarissen, een correcte marktwaarde weergeeft, betekent dit dat in 2008 de marktwaarde te laag werd ingeschat door de verhuurder en hierdoor de huurder een zekere prijsverhoging ondervonden heeft in 2009. Specifiek in deze gevallen voorziet de regelgeving (artikel 70 van het kaderbesluit sociale huur) dat de verhuurder de prijsverhoging in drie stappen kan doorvoeren bij wijze van overgang. Het behoort evenwel tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder om deze overgang al of niet toe te passen.

Anderzijds gaat het hier ontegensprekelijk nog over een betaalbare huurprijs. De woonquote voor betrokkenen bedraagt 18,5%. Ter vergelijking: op de private huurmarkt bedraagt de gemiddelde woonquote 29,5%, in de sociale huisvesting bedraagt de gemiddelde woonquote 22,3%.

Hoogachtend,



Marino KEULEN,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering