

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



Zitting 2008-2009

21 april 2009

GEDACHTEWISSELING

**over de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur
en de nieuwe socialehuurprijsberekening**

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.

INHOUD

	Blz.
I. Uiteenzettingen door de administratie	5
1. Het kaderbesluit Sociale Huur	5
1.1. Reglementering	5
1.2. Definities referentiehuurder, inkomen, huurder	5
1.3. Taalbereidheidsvoorwaarde, inburgeringsvoorwaarde, taaltest door de verhuurder	6
1.4. Inschrijvingsregister	7
1.5. Voorrangregels	7
1.6. Weigeringsgronden	7
1.7. Versnelde toewijzing	8
1.8. Het gemeentelijk toewijzingsreglement	8
1.9. Basisbegeleidingstaken, verhaal, huurcontracten	9
1.10. Beëindiging van contract	9
1.11. Huurprijsberekening	10
1.12. Overgangsbepalingen	10
1.13. Typehuurcontracten	10
2. De huurprijsberekening	11
2.1. Situering en doelstelling	11
2.2. Berekeningswijze sociale huurprijs	11
3. De resultaten van de gegevensverzameling	12
3.1. De algemene huurprijsrevolutie	12
3.2. De huurprijsrevolutie volgens inkomenscategorie	12
3.3. De omvang van de huurprijsrevolutie	13
3.4. De woonquote	13
3.5. Samenhang	14
3.6. Vaststellingen	14
II. Uiteenzetting door de heer Eric Wilms, vertegenwoordiger van PASH	14
1. Kruispuntbank	15
2. Referentiehuurprijs	15
3. De marktwaarde	15
4. De vergelijking tussen de formules van 2007 en 2009	16
5. De begrenzings	16
6. Aftrek personen ten laste	16
7. Tendensen	16
8. Aanbevelingen	17

III. Reactie van de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.....	17
IV. Vragen en opmerkingen van leden.....	18
Bijlage: De resultaten van de evaluatie van de nieuwe berekeningswijze van de sociale huurprijs zoals gepresenteerd door de heer Ronald Van Paassen.....	25

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 2 april 2009 een gedachtewisseling over de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur (KSH) en de nieuwe socialehuurprijsberekening.

Titel VII van de Vlaamse Wooncode, die de verhuring van woningen in de sociale sector regelt, is op een aantal punten gewijzigd door het decreet van 15 december 2006 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.¹ Deze decretale bepalingen zijn in het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (het kaderbesluit Sociale Huur) verder uitgewerkt. Het kaderbesluit is op 12 oktober 2007 door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd en het is op 1 januari 2008 in werking getreden.² Kort na de inwerkingtreding hield de commissie al een gedachtewisseling over het nieuwe Sociale-huurbesluit met inbegrip van de nieuwe socialehuurprijsberekening.³

De heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, kondigde aan dat een globale evaluatie van het kaderbesluit zou gebeuren twee jaar na de definitieve goedkeuring ervan.⁴ Intussen was het kaderbesluit en de eraan verbonden nieuwe socialehuurprijsberekening het onderwerp van talrijke vragen en interpellaties.

Aan de gedachtewisseling werd deelgenomen door mevrouw Anita Smets en de heren Sandy Feret en Ronald Van Paassen, ambtenaren van de afdeling Woonbeleid van het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO), en door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering. De commissie hoorde eveneens de heer Eric Wilms, vertegenwoordiger van het Platform van Antwerpse Sociale Huurders (PASH).

¹ B.S. 19 februari 2007. Voor de parlementaire behandeling van het decreet zie: *Parl. St.* VI. Parl. 2005-06, nrs. 824/1-9.

² Voor de krachtlijnen van het kaderbesluit zie: Beleidsbrief Wonen. Beleidsprioriteiten 2008-2009, ingediend door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 1931/1, p. 52-59.

³ *Parl. St.* VI. Parl. 2007-08, nr. 1599/1.

⁴ *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 1931/1, p. 45.

I. UITEENZETTINGEN DOOR DE ADMINISTRATIE

1. Het kaderbesluit Sociale Huur

Mevrouw Anita Smets: Ik zal eerst de huidige reglementering in het kader van sociale verhuring toelichten, en vervolgens de wijzigingen die het laatste besluit van 6 februari 2009 heeft aangebracht.

1.1. Reglementering

Ik begin met een overzicht van wat er op dit moment bestaat aan regelgeving inzake de Vlaamse sociale verhuring. Ten eerste hebben we titel VII van de Vlaamse Wooncode. Dat is de decretale grondslag. Dat is dan verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, beter bekend als het kaderbesluit Sociale Huur, dat inmiddels al drie wijzigingen heeft ondergaan: ten eerste door het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, het eerste optimalisatiebesluit, vervolgens door het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2008 en ten slotte door het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009, het tweede optimalisatiebesluit.

Er zijn ook al een aantal uitvoeringsbesluiten en ministeriële besluiten (MB) die het kaderbesluit Sociale Huur verder uitwerken: het ministerieel besluit van 21 december 2007 (het algemene ministerieel besluit, intussen gewijzigd bij MB van 2 en 6 februari 2009), het MB van 30 juli 2008 (met betrekking tot het inschrijvingsregister, gewijzigd bij MB van 2 en 6 februari 2009), het MB van 19 december 2008 (met betrekking tot verhuring buiten stelsel), en het MB van 22 december 2008 (met betrekking tot het rekeningstelsel voor sociale verhuurkantoren).

1.2. Definities referentiehuurder, inkomen, huurder

Dan kom ik nu aan de wijzigingen in het kaderbesluit Sociale Huur. Er is een nieuw begrip ingevoerd, namelijk het begrip ‘referentiehuurder’ (artikel 1, 8°bis, KSH). Dat was noodzakelijk om duidelijkheid te scheppen in de onderlinge verhouding tussen de huurders, wat van belang was voor de definitie van ‘inkomen’, omdat daar een aantal uitzonderingen in staan. Het inkomen van ascendenten wordt maar voor de helft meegerekend, en het inkomen van de familieleden van eerste en tweede rang die erkend

zijn als ernstig gehandicapt of meer dan 65 jaar zijn, wordt niet meegerekend.

Het was niet duidelijk wie die ascendenten waren. Daardoor kon het dat de ouders van een kind dat meerderjarig werd en huurder categorie D werd, plots ascendenten werden. Hun inkomen zou dan slechts voor de helft meegerekend worden.

De referentiehurder is de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft als toekomstige referentiehurder, en de partner van die persoon. Als die personen tijdens de duur van het huurcontract overlijden of uit het huurcontract worden geschrapt, moeten de overblijvende huurders een andere huurder categorie A, B of C daartoe aanwijzen.

Wat het inkomen betreft, is er een afstemming gekomen tussen de definitie van ‘actueel besteedbaar inkomen’ en die van ‘inkomen’. Dezelfde uitzonderingen zijn nu aangenomen. Er is ook verduidelijkt dat de voorwaarde ‘het ononderbroken deel uitmaken van het gezin’ voor ongehuwde kinderen, jonger dan 25 jaar, pas geldt vanaf de meerderjarigheid. Het inkomen van die kinderen wordt dus niet meegerekend bij de berekening van de huurprijs.

De definitie van ‘huurder’ is ook wat gewijzigd, namelijk wat betreft het huurdersstatuut van de feitelijke partner die na de aanvang tot het contract toetreedt (artikel 1, 10° en artikel 1bis, KSH). Voor de wijziging van het besluit kreeg die pas een huurdersstatuut van categorie C na zes maanden, na de zogeheten aftastperiode. Het nadeel was dat die persoon dus pas na zes maanden getoetst werd aan de toelatingsvoorwaarden. Als die persoon dan niet voldeed, moest hij eigenlijk de woning verlaten. De persoon in kwestie had gedurende zes maanden ook geen huurdersverplichtingen.

Nu treden die personen toe als huurder categorie D en promoveren ze na twaalf maanden tot huurder categorie C, op voorwaarde dat ze minstens twaalf maanden op voorhand – dus op het moment dat ze toetreden – aan de verhuurder melden dat ze de feitelijke partner zijn. Na twaalf maanden kan men dan tekenen als huurder categorie C.

Daar zijn een aantal voordelen aan verbonden. Als men huurder categorie C is, krijgt men dezelfde rechten als de wettelijke partner. Dat betekent dat men als laatste kan blijven wonen. Men moet de woning met andere woorden niet verlaten als de partner overlijdt of als die uit de huurovereenkomst wordt geschrapt. Bovendien kan men ook genieten van het decretale kooprecht van de zittende huurder.

1.3. Taalbereidheidsvoorwaarde, inburgeringsvoorwaarde, taaltest door de verhuurder

Wat de taalbereidheid betreft, is er een bijkomend attest waarmee men kan bewijzen dat men voldoet aan de voorwaarde, namelijk een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat er geen passend aanbod is van een cursus Nederlands als tweede taal, NT2 (artikel 15, KSH).

In het ministerieel besluit van 21 december 2007 zijn de beroepsmatige redenen toegevoegd waarom men tijdelijk niet kan deelnemen aan een cursus NT2 (artikel 3, KSH). Voorts is er voor de personen die 600 uren cursus moeten volgen – de analfabeten en de trage lezers – nu een versoepeling ingebracht van de minimale aanwezigheid van 80 percent, in die zin dat men alleen 80 percent aanwezig moet zijn tijdens de eerste vier modules van de cursus. Dat komt neer op 240 uur (artikel 3/2, KSH). Dus alleen dan wordt men afgetoetst.

Ook met betrekking tot de inburgeringsvoorwaarde als inschrijvingsvoorwaarde zijn een paar nieuwe attesten toegevoegd (artikel 5, KSH). De regeling volgt wat er gebeurt op het terrein van de inburgering (ministerieel besluit Inburgering van 22 december 2008). Het gaat om het attest van uitstel van aanmelding, het attest van heraanmelding, het attest van uitstel van ondertekening van het inburgeringscontract en het attest van tijdelijke opschorting van het inburgeringscontract. Met die attesten kan men ook aantonen dat men voldoet aan de inburgeringsvoorwaarde (KSH, artikel 16).

Wat betreft de taaltest door de verhuurder, zijn de artikelen 4bis en 4ter ingevoerd in het kaderbesluit Sociale Huur, waardoor het mogelijk is dat de sociale verhuurder of zijn gemachtigde in naam van het Huis van het Nederlands een verklaring aflegt waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder voldoende kennis van het Nederlands heeft. Dat gebeurt na een eenvoudige taaltest, de zogenaamde sneltest. De sociale verhuurder of zijn gemachtigde krijgt daarvoor een opleiding door de Huizen van het Nederlands. Die opleiding wordt minstens eenmaal per jaar georganiseerd. Op aanvraag kunnen er nog extra opleidingen worden gegeven.

Als de sociale verhuurder een redelijke twijfel of het vermoeden heeft dat de kandidaat-huurder niet voldoet, dan moet hij doorverwijzen naar het Huis van het Nederlands, dat dan de vaststelling moet doen. Een sociale verhuurder kan dus alleen vaststellen dat men voldoet aan de vereiste basiskennis van het Nederlands.

1.4. *Inschrijvingsregister*

Er zijn eveneens wijzigingen aangebracht in verband met de actualisering van het inschrijvingsregister (artikel 8, KSH). Voor de wijziging van het kaderbesluit moesten een actualisering van de gegevens en een toetsing van het inkomen gebeuren voor alle kandidaat-huurders die meer dan zes maanden zijn ingeschreven. Na de wijziging moet men die kandidaat-huurders toetsen die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven. Men moet er dus minder toetsen. Indien die personen al controle hadden in het kalenderjaar ervoor, moeten ze ook niet meer worden meegenomen in de actualisering. Hier is dus sprake van een administratieve lastenverlaging voor de verhuurder.

Ook wat de keuze van de kandidaat-huurder qua ligging en type woning betreft, zijn er wat wijzigingen (artikel 10, KSH). De voorkeur qua ligging en type van de woning door de kandidaat-huurder moet voldoende ruim zijn. Hier is wel een uitzondering ingeschreven voor de zorgbehoevenden en de mantelzorgers, die hun keuze gericht mogen maken om dichter in de buurt van de zorgbehoevende te kunnen wonen.

Het is aan de verhuurder om er autonoom over te beslissen of die keuze voldoende ruim is. Hij kan de voorkeur weigeren als hij van mening is dat het een te beperkt aandeel van zijn patrimonium is of dat de keuze een toewijzing onmogelijk maakt. De kandidaat-huurder kan daar verhaal tegen indienen als hij het niet eens is met de verhuurder. Het verhaal wordt ingediend bij de toezichthouder.

Er zijn een paar wijzigingen in de gronden tot schrapping uit het inschrijvingsregister (artikel 12, KSH). De schrapping heeft voortaan alleen gevolgen bij de verhuurder waar de schrappingsgrond zich voordoet. Voor de wijziging moest die schrapping in principe doorgevoerd worden bij alle verhuurders waar de persoon was ingeschreven. De schrapping op basis van het niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden zal zich voortaan alleen bij de actualisatie kunnen voordoen, en alleen de inkomensvoorwaarden worden getoetst. Voor de wijziging konden alle inschrijvingsvoorwaarden te allen tijde worden getoetst. Nu niet meer. Schrapping is maar mogelijk als er een periode van minstens drie maanden is tussen twee aanbiedingen. Voor de wijziging was er geen termijn tussen de aanbiedingen.

Nu kan de kandidaat-huurder verzoeken om toch een aanbod te krijgen in de periode van drie maanden,

maar als hij dan weigert, leidt dat wel tot een schrapping. Wat ook nieuw ingevoegd is, is het op wacht zetten van de kandidatuur. Als een kandidaat-huurder meent gegronde redenen te hebben om een tijdje geen woning aangeboden te krijgen, kan hij daarom verzoeken aan de verhuurder. Als de toezichthouder oordeelt dat de verhuurder op onvoldoende gemotiveerde verzoeken ingaat, kan hij beslissen om maximaal een jaar elk verzoek aan hem te laten voorleggen.

1.5. *Voorrangregels*

Er zijn ook enkele wijzigingen aan de voorrangregels. In artikel 19 worden de absolute voorrangregels van het eerste toewijzingssysteem gesitueerd. Het eerste toewijzingssysteem passen de sociale huisvestingsmaatschappijen toe. Er is een verduidelijking, namelijk dat het voldoende is dat een van de kandidaat-huurders minstens 55 jaar oud is voor voorrang voor een aangepaste woning. Als men het aanbod weigert van een woning op basis van een voorrangregel vermeld in artikel 19, eerste lid, ten vijfde, en ten zesde – dat gaat over onbewoonbaar en ongeschikt verklaarde woningen – kan men geen tweede keer aanspraak maken op die voorrangregel. Voor de wijziging kon men nooit een tweede keer daarop aanspraak maken bij elke voorrangregel.

Er zijn eveneens wijzigingen bij de optionele voorrangregels, de regels dus waarvoor de verhuurder kan kiezen (artikel 20, 1, 2°, KSH). De verhuurder kan voortaan alleen nog opteren om voorrang te geven aan kandidaat-huurders die nog geen huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben met een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Voor de wijziging was het ook mogelijk om te kiezen om voorrang te verlenen aan kandidaat-huurders die nog geen socialehuurwoning hadden. Nadeel hieraan was dat daarmee de doorstroming van woningen van een sociaal verhuurkantoor (SVK) naar woningen van SHM's werd geblokkeerd.

1.6. *Weigeringsgronden*

Als de kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, kan de verhuurder op bepaalde gronden toch weigeren (artikel 22, KSH). In het kader van de beëindiging van de vorige huurovereenkomst wegens wanbetaling, was er voor de wijziging geen weigering mogelijk als die persoon in budgetbegeleiding of -beheer was of toegelaten was tot collec-

tieve schuldenregeling. Dat is wat gedifferentieerd. Voortaan zal er geen weigering mogelijk zijn als men toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling en een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling is opgesteld. Men kan niet weigeren als men in budgetbegeleiding en -beheer is, maar er moet dan minstens 75 percent van de schulden bij de verhuurder zijn afgelost. Men kan wel weigeren als de persoon in budgetbeheer en -begeleiding nog geen 75 percent van de schulden bij de verhuurder heeft afgelost.

In artikel 22, derde lid, is er ook een wijziging in de formulering. Voor de wijziging stond er dat men een kandidaat-huurder kan weigeren voor zover hij in de afgelopen drie jaar klaarblijkelijk zwaarwichtige feiten had gepleegd. Dat is anders geformuleerd en er staat dat een weigering mogelijk is voor zover de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging zal vormen voor de psychische en fysieke integriteit van de bewoners. De verhuurder zal ook uitdrukkelijk moeten motiveren waarom hij van oordeel is dat de proefperiode niet volstaat.

1.7. *Versnelde toewijzing*

Ook bij de versnelde toewijzingen zijn wijzigingen aangebracht (artikel 24, KSH). Er is verduidelijkt dat de versnelde toewijzing niet alleen een afwijkingsmogelijkheid is van de standaardtoewijzingsregels, maar eveneens van de toewijzingsregels in het kader van het lokaal toewijzingsreglement. Er is ook een toevoeging van een tijdslimiet van maximaal één jaar voor het voorleggen van beslissingen aan de toezichthouder, als die meent dat de versnelde toewijzingen onvoldoende gemotiveerd zijn.

De versnelde toewijzing voor daklozen kan voortaan door het OCMW alleen gevraagd worden aan verhuurders die het eerste toewijzingssysteem hanteren, omdat het tweede toewijzingssysteem, het puntensysteem, aan de dakloze al het maximale aantal punten voor woonnood geeft. Daar ook de voorrang kunnen aanvragen door het OCMW, doorbrak die logica. Bovendien kan de verhuurder die versnelde toewijzing ook weigeren, als in het lokaal toewijzingsreglement via het doelgroepenplan dergelijke voorrang aan de doelgroep daklozen wordt verleend.

1.8. *Het gemeentelijk toewijzingsreglement*

Zo kom ik bij het gemeentelijk toewijzingsreglement. Artikel 27, waarin de lokale binding is gesitueerd, is wat herschreven, met het oog op een transparanter systeem. Als gemeenten geen toewijzingsreglement

in het kader van de lokale binding opstellen, heeft de sociale verhuurder de mogelijkheid om die optionele voorrangregel, waar ook de lokale binding uit het standaardonderdeel in staat, toe te passen. Als de gemeente beslist om iets te doen aan de lokale binding, vervalt die mogelijkheid voor de verhuurder.

Er worden ook twee lokale bindingsfactoren toegevoegd: een voorrang voor de mantelzorger in de gemeente waar de zorgbehoevende woont en, omgekeerd, een voorrang voor de zorgbehoevende in de gemeente waar de mantelzorger woont. Voor de definitie van mantelzorger geldt de definitie van artikel 4 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende de zorgen bijstandsverlening ten aanzien van een of meer aanverwante personen met een verminderd zelfzorgvermogen.

De voorrang door lokale binding speelt binnen en na de toepassing van de absolute voorrangregels van het standaardonderdeel. Ook binnen de voorrangregels voor doelgroepen en als er afwijkende toewijzingsregels zouden zijn in het kader van leefbaarheid, speelt de voorrang voor iemand die een lokale binding kan aantonen met de gemeente.

De gemeente kan beslissen of ze een of meer bindingsfactoren toepast, er hetzelfde gewicht aan hecht of een rangorde aanbrengt en ze al dan niet toepast op alle socialehuurwoningen van de gemeente. Dat moet allemaal worden opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement.

In artikel 29 gaat het over de leefbaarheid in het kader van het gemeentelijk toewijzingsreglement. Er is een nieuwe regeling opgenomen voor het toepassen van verhoogde inkomensgrenzen. Een eerste voorwaarde om die toe te passen, is dat het gemiddelde inkomen van de huurders van de wijken of gebouwen waarvoor het leefbaarheidsplan is opgemaakt, lager is dan de inkomensgrens voor een alleenstaande.

Gemeenten met minder dan 6 percent socialehuurwoningen kunnen die verhoogde inkomensgrenzen toepassen op die wijken of gebouwen waarvoor een leefbaarheidsplan is opgemaakt. Gemeenten met 6 percent of meer socialehuurwoningen kunnen dat toepassen op alle socialehuurwoningen, dus ook degenen waarvoor geen leefbaarheidsplan is opgemaakt.

Er zijn wel een aantal beperkingen ingelast. De toepassing van de inkomensgrenzen mag er niet toe leiden dat meer dan 20 percent van de huurders een hoger inkomen zou hebben dan de normale inko-

mensgrenzen. Er mogen maximaal 20 percent toewijzingen per wijk of gebouw en maximaal 10 percent toewijzingen op jaarbasis zijn aan de kandidaat-huurders met een inkomen hoger dan de normale inkomensgrenzen.

1.9. Basisbegeleidingstaken, verhaal, huurcontracten

Met betrekking tot de basisbegeleidingstaken is in het kaderbesluit Sociale Huur een nieuw hoofdstuk ingelast. Hoofdstuk Vbis bestaat uit artikel 29bis. Het doel is verduidelijken dat de basisbegeleiding door de verhuurder algemeen geldt en niet alleen in het kader van een mogelijke ontbinding, zoals het voorheen geïnterpreteerd kon worden.

Wanneer kan een kandidaat-huurder verhaal indienen? Ook daar zijn er een aantal wijzigingen. In artikel 30 is de verhaalmogelijkheid tegen de beslissing om buitengerechtelijk te ontbinden, geschrapt, aangezien die beslissing niet meer kan worden genomen door de verhuurder.

Er zijn twee nieuwe verhaalmogelijkheden ingevoerd. Een tegen de beslissing van de verhuurder, als die beslist om een kandidaat-huurder niet in te schrijven of een persoon niet te laten toetreden tot een contract, en een tegen de weigering van voorkeur van ligging en type van de woning. Als een verhuurder weigert om een formele beslissing te nemen, bijvoorbeeld weigert in te schrijven, een toetreding weigert of een afwijking op de versnelde toewijzing weigert, maar dat niet op papier zet, kan de kandidaat-huurder zich rechtstreeks tot de toezichthouder richten om een beoordeling te vragen.

In plaats van zes maanden heeft de kandidaat-huurder voortaan een jaar om de toewijzing aan een andere kandidaat-huurder te betwisten, vanaf de datum van de toewijzing aan die andere kandidaat-huurder. Elke beslissing die aanleiding kan geven tot verhaal, moet duidelijk aangeven wat de verhaalmogelijkheid, de termijn en de vorm zijn waarin de kandidaat-huurder het verhaal kan doen gelden.

Bij de huurcontracten is toegevoegd dat de OCMW's en gemeenten, in geval van crisisopvang, kortere huurcontracten kunnen afsluiten (artikel 31, KSH). Er is toegevoegd dat de verplichte bijlagen die werden opgelegd vanuit de private huurwetgeving, niet meer

moeten worden toegevoegd aan het socialehuurcontract.

1.10. Beëindiging van contract

Er zijn een paar wijzigingen in verband met de beëindiging van een contract (artikel 32, KSH). De eigenmachtige ontbinding door de verhuurder is geschrapt ten gevolge van het arrest van 10 juli 2008 van het Grondwettelijk Hof. De proefperiode blijft wel bestaan. Het doel hiervan is een extra opvolging en bijsturing van de huurder. Op het einde van de proefperiode, na twee jaar, wordt een laatste keer de taal- en inburgeringsbereidheid als verplichting afgetoetst.

In artikel 33 gaat het over de opzegging door de huurder. Ook hier zijn er een paar wijzigingen. De opzegging door de huurder geldt alleen voor hemzelf. Dat was al zo. De wijziging is dat, zolang er nog huurders van categorie A, B of C blijven wonen in die woning, de huurder geen opzeggingstermijn moet respecteren. Alleen als de laatst overblijvende huurder van categorie A, B of C vertrekt, dan heeft die een opzeggingstermijn van drie maanden.

Er is ook een wijziging aangebracht doordat artikel 98 van de Vlaamse Wooncode is gewijzigd door het programmadecreet van 21 november 2008. Het gaat over de van rechtswege ontbinding van het huurcontract. Het was al zo dat het huurcontract zich van rechtswege ontbond als de laatste huurder van categorie A, B of C overleed. Wat nieuw is, is dat het huurcontract van rechtswege wordt ontbonden als de laatste huurder van categorie A, B of C het huurcontract opzegt en er nog huurders van categorie D zijn. Zij moeten dan de woning verlaten.

De ontbinding vindt in principe plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de huurder van categorie A, B of C of de opzegging heeft vernomen. Er zijn uitzonderingen. Als A, B of C overlijdt en er zijn geen huurders van categorie D, dan gaat de ontbinding plaatsvinden op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van overlijden. Dat is interessant voor de erfgenamen omdat ze dan niet langer de huurprijs moeten doorbetalen. Een tweede uitzondering is er wanneer een huurder van categorie

D sneller de woning wil verlaten dan de zes maanden waarop hij in principe recht heeft. Hij kan dat, op voorwaarde dat hij dit drie maanden op voorhand meldt en dat er minimum drie maanden liggen tussen de eerste datum die volgt op het overlijden of de opzegging en de ontbinding van het huurcontract.

Er is ook een bijzonder geval geregeld. Een huurder die de woning verlaat en die de huurovereenkomst niet opzegt, maakt het de overblijvende huurders heel lastig. Ze moeten mee de huurprijs blijven betalen alsof de huurder er nog is. Vandaar dat er een oplossing is gezocht. Ten aanzien van deze huurder zal de huurovereenkomst van rechtswege worden ontbonden. Die ontbinding vindt plaats de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin die feiten bewezen zijn. De overblijvende huurder zal dat aan de verhuurder moeten bewijzen. De huurder wordt verwittigd door de verhuurder, voor zover het adres bekend is. Als de huurder die vertrokken is gehuwd is, dan moet de overblijvende huurder aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is.

1.11. Huurprijsberekening

Er zijn nog een aantal wijzigingen in het kaderbesluit betreffende de huurprijsberekening. In verband met de geschatte marktwaarde (artikel 39, KSH) is er toegevoegd dat, als de verhuurder niet akkoord gaat met die geschatte marktwaarde, hij dan een verzoek kan richten aan de VMSW voor een nieuwe schatting (VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen). Als blijkt dat de nieuwe schatting niet dezelfde is als de schatting van de notaris, dan wordt er een onderling overleg georganiseerd tussen de verhuurder, de VMSW en de notaris om tot een marktwaarde te komen.

Over de onderbezettingsvergoeding (artikel 50, KSH) stond er vroeger dat het vooropgesteld aantal bewoners moest worden vastgesteld volgens de richtlijnen van de VMSW bij het ontwerp van nieuwe sociale woningen. Die richtlijnen bleken in de praktijk niet toepasbaar te zijn op bestaande woningen, vandaar dat er bepaald is dat de minister nu de wijze van vaststelling gaat bepalen. Er komt dus een ministerieel besluit. Er is bovendien gesteld dat de onderbezettingsvergoeding alleen zal worden aangerekend als de huurder weigert om zich kandidaat te stellen voor een aangepaste woning in dezelfde omgeving. De huurprijs mag maximaal drie percent hoger liggen dan de huurprijs die hij betaalt voor de onderbezette woning.

Er zijn ook een aantal wijzigingen aangebracht aan de overgangsregeling van de huurprijsberekening, naar aanleiding van de evaluatie vorig jaar (artikel 70, KSH). De bijsturing van de marktwaarden is nog mogelijk in 2009. Er stond bepaald dat het niet meer kon en dat ze definitief moesten worden vastgesteld vanaf 1 januari 2009. Dit is dus een jaar uitgesteld. De bovengrens voor de huurprijs in 2009 blijft gelijkgesteld aan 1/59e van het inkomen. Er stond bepaald dat het 1/57e ging zijn. In 2010 is het gelijkgesteld met 1/57e, waar er bepaald stond dat het 1/55e moest zijn.

1.12. Overgangsbepalingen

Er zijn in artikel 73 een paar nieuwe overgangsbepalingen toegevoegd. Voor asielzoekers die ingeschreven zijn voor 1 januari 2008 en die nog in de gegrondheidsfase van de oude asielprocedure zouden zitten, is bepaald dat er hen geen woning wordt aangeboden zolang er geen uitspraak is over hun asielaanvraag. Anders zouden ze worden geschrapt omdat ze niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Ze worden dus eventjes ‘on hold’ gezet.

De categorisering van huurders bestond vroeger niet. Men moet dat ook toepassen op oude contracten van voor 2008. Dat is in de afgelopen periode gebeurd. Hoe het moet worden toegepast, is nu juridisch verankerd. Ook het begrip ‘referentiehuurder’ moet worden toegepast op contracten, afgesloten voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2009.

1.13. Typehuurcontracten

Ten slotte moesten de typehuurcontracten worden aangepast ten gevolge van de wijzigingen van de nieuwe invulling van het begrip ‘huurder categorie C’, ten gevolge van de nieuwe beëindigingswijzen die zijn opgesomd en ten gevolge van het arrest van het Grondwettelijk Hof. Omdat er heel wat wijzigingen waren, is ervoor geopteerd om ze integraal te vervangen.

De heer Jan Penris, voorzitter: Mevrouw Smets, dit was een zeer interessante uiteenzetting. Hiermee hebben we een overzicht van de veranderingen. Het goede nieuws is dat dit decreet een levend decreet is dat, rekening houdend met de realiteit, nog kan worden gewijzigd.

Mevrouw Smets, ik heb misschien één technische vraag. Als de huurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde, bij wie kan hij dan terecht? Bij zijn maatschappij? Als die maatschappij weigert op het verzoek van de betrokkene in te gaan, welke beroepsprocedures heeft de huurder dan nog?

Mevrouw Anita Smets: Het gaat om het patrimonium van de verhuurder, de SHM. Die woning wordt geschat. Er is in het kaderbesluit Sociale Huur niet voorzien in een beroepsprocedure voor de huurder.

De voorzitter: Men moet dus rekenen op de goodwill van de maatschappij?

Mevrouw Anita Smets: Er zijn objectieve criteria. Er is een notaris bij betrokken.

De voorzitter: In laatste instantie is er de ombudsman.

2. De huurprijsberekening

De heer Sandy Feret: Ik zal eerst een overzicht geven van de huurprijsberekening zelf en wat er is gewijzigd. De heer Ronald Van Paassen zal nadien de resultaten bespreken.

Ik begin met de evaluatie van de huurprijsontwikkeling, een vergelijking van 2008 met 2009. Waarom is er een wijziging gebeurd in de berekeningswijze van de sociale huurprijs? Welke gegevens hebben we verwerkt en hoe hebben we ze verzameld? Mijn collega bespreekt daarna de resultaten en de vaststellingen.

2.1. Situering en doelstelling

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 heeft een kaderbesluit Sociale Huur vastgelegd waarin de vaststelling van de huurprijs is geregeld. Er is een overgangsmaatregel tot 31 december 2010. Daarna, vanaf 2011, treedt de volledig nieuwe huurprijsberekening in werking.

Waarom heeft men dit gedaan? De doelstelling is het maximaal garanderen van de betaalbaarheid van de kwaliteitsvolle huurwoning voor de betrokken sociale huurder. Dat betekent dat er een koppeling is van de huurprijsberekening met het inkomen en de gezinslast. Men laat de woningkwaliteit meewegen, uitgedrukt in marktwaarde, om te bepalen wat een kwaliteitsvolle woning is. Hoe hoger het inkomen is, hoe hoger dus de huurprijs zal zijn waarbij het maximum de marktwaarde zal zijn. Men heeft ervoor

gekozen om per sociale huurder ook een differentiatie toe te laten. Een huurder die de keuze krijgt tussen bepaalde woningen van verschillende kwaliteit, zal een navenante huurprijs betalen naargelang de kwaliteit van die woning. Verder zal er een minimum-huurprijs zijn, tussen 100 en 200 euro.

2.2. Berekeningswijze sociale huurprijs

Het nieuwe systeem, waarin al die doelstellingen precies zijn geformuleerd, treedt in werking vanaf 1 januari 2011. Vanaf 1 januari 2008 is er een overgangsfase tot en met 31 december 2010.

Wat was er voor het kaderbesluit Sociale Huur? De oorspronkelijke formule gaf een inkomenscoëfficiënt, gecorrigeerd met de gezinskorting, en dat werd dan vermenigvuldigd met de referentiehuurprijs. Die formules werden jaarlijks geïndexeerd. De referentiehuurprijs werd vastgesteld op basis van de bouwkost van de sociale woning. Die formule was in 2007 als volgt:

$$\text{sociale huurprijs} = (I + 1.773\text{€} - g) / 18.608\text{€} \times \text{RH}.$$

In de formule is 'I' het inkomen, 'g' de gezinskorting en 'RH' de referentiehuurprijs.

Nu wou men in die formule ook de mogelijkheid inbouwen om rekening te houden met de marktwaarde. Zo komen we tot de definitieve formule. De aangepaste huur, vanaf 2011, zal zijn: het inkomen gedeeld door 55, min de gezinskorting en min de patrimoniumkorting ('p'). De patrimoniumkorting is de parameter die rekening zal houden met de marktwaarde.

De sociale huurprijs zoals die uiteindelijk in 2011 zal worden berekend:

$$\text{sociale huurprijs} = I / 55 - g - p.$$

De begrenzingen, om dan uiteindelijk tot de reële huurprijs te komen, zijn de volgende. Er is een maximaal inkomen gedeeld door 55. Dat is nogal evident, want je vertrekt van het inkomen gedeeld door 55. Een tweede maximum is de marktwaarde. De sociale huurder zal nooit meer moeten betalen dan de marktconforme prijs. Verder is er het minimum waarover ik eerder al sprak. Dat zal tussen de 100 en de 200 euro bedragen. Ik merk nog even op dat alle bedragen die ik hier noem, jaarlijks worden geïndexeerd.

Hoe gaan we van de oude formule naar de nieuwe formule? We splitsen de oude formule op in twee

stukjes: een eerste term, die zeer analoog is met de oude formule, en een tweede stukje, dat rekening houdt met het inkomen. Vervolgens worden daar de gezinskorting en een energiekorting van afgetrokken. Dat heeft als effect dat de referentiehuurprijs zwaarder zal doorwegen en rekening zal kunnen houden met de marktwaarde.

De formule voor 2008 was:

$$\text{sociale huurprijs} = (I + 5.650\text{€}) / 24.811\text{€} \times \text{RH} + (I - 13.750\text{€}) / 220\text{€} - g - e.$$

‘RH’ is de referentiehuurprijs, ‘g’ is de gezinskorting (15 euro per persoon ten laste en de helft voor de afwijkingen op de definitie), en ‘e’ is de energiekorting (waaraan nog geen invulling werd gegeven).

Het jaar daarop, in 2009-2010, krijgt de component referentiehuur meer doorslag. Wat heeft dat als effecten? De bovengrens is de basishuur; dat is de voormalige normale huur. De halve referentiehuurprijs dient hier als absolute ondergrens. Voorheen was dat de halve basishuur. En er is een beperking in het aandeel van het inkomen: voor 2008 is dat 1/59e van het inkomen, voor 2009 ook, en vanaf 2010 is dat 1/57e. Uiteindelijk komen we dan tot de formule met 1/55e.

3. De resultaten van de gegevensverzameling

Er werd een overzicht gemaakt van wat die nieuwe huurprijsberekening als effect heeft in de praktijk. Daarvoor hebben we bij alle SHM's de gegevens opgevraagd over hun sociale huurders. We hebben de gegevens van 2008 en 2009 gevraagd over het inkomen, het aantal personen ten laste, de marktwaarde en de reële huurprijs. Er is een vrij grote respons gekomen op die bevraging. 76 sociale huisvestingsmaatschappijen hebben hun data overgemaakt. We hebben uit die cijfers een selectie moeten nemen. De huurder moest namelijk dezelfde zijn in 2008 als in 2009. Anders kun je die panden niet vergelijken, aangezien het inkomen zwaar doorweegt in de reële huurprijs. Uiteindelijk kwamen we zo tot ruim 60 percent van alle sociale huurders, namelijk 86.451 huurders.

De heer Jan Penris: U hebt de sociale huisvestingsmaatschappijen aangeschreven. Zijn er maatschappijen die geweigerd hebben om aan die enquête deel te nemen?

De heer Sandy Feret: Er is geen enkele weigering geweest. Van bepaalde maatschappijen hebben we gewoon geen data ontvangen. Daar is ook deels een technische verklaring voor te geven, namelijk dat de data niet beschikbaar waren.

De heer Ronald Van Paassen: Ik zal een algemeen overzicht proberen te geven van de belangrijkste resultaten van de gegevensverwerking en -analyse. Ik wil erop wijzen dat dit een algemeen, gemiddeld beeld geeft van de huurprijsontwikkeling in de sociale huisvesting tussen 2008 en 2009, op basis van gegevens over ongeveer 60 percent van de sociale huurders in Vlaanderen.

Ik zal achtereenvolgens ingaan op de algemene huurprijsrevolutie, de huurprijsrevolutie volgens inkomenscategorie, de omvang van de huurprijsrevolutie in euro, de woonquote en de samenhang tussen de verschillende parameters.⁵

3.1. De algemene huurprijsrevolutie

Een eerste tabel geeft het aantal en aandeel weer van de sociale huurders die geconfronteerd worden met een stijging, respectievelijk daling van de huurprijs. Van de volledige groep van huurders waarover we gegevens hebben, zien we dat voor 57.727 huurders de huurprijs gestegen is in 2009 ten opzichte van 2008. Er is een daling bij ruim 25.000 huurders, en er is een beperkte groep voor wie de huurprijs gelijk is gebleven in 2008 en 2009.

3.2. De huurprijsrevolutie volgens inkomenscategorie

Er is ook een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de huurders die volgens hun inkomen nog tot de doelgroep van de sociale huur behoren, en anderzijds diegenen die een inkomen hebben dat hoger ligt dan de inkomensgrens van de sociale huisvesting. Dan zien we dat van diegenen die niet meer tot de doelgroep behoren, bijna 90 percent een huurprijsstijging heeft ervaren in 2009 in vergelijking met 2008. Bij de groep die volgens het inkomen wel nog tot de doelgroep behoort, is dat ongeveer 60 percent.

⁵ De tabellen waarnaar de heer Van Paassen verwijst, zijn opgenomen als bijlage.

De grafiek geeft het aantal huurders weer dat geconfronteerd wordt met een daling of een stijging van de huur, ingedeeld volgens inkomenscategorie. Als algemene tendens zien we dat het aantal en aandeel huurders met een huurprijsdaling relatief het hoogst is bij de laagste inkomenscategorieën. Bij de laagste drie inkomstencategorieën – met een inkomen tot 15.000 euro – zitten we met een aandeel van huurders met een huurprijsdaling van ongeveer 50 percent. Naarmate de huurder in een hogere inkomenscategorie zit, neemt ook de kans op een huurprijsstijging toe.

Ik geef u ook de aantallen en percentages mee, opgesplitst volgens inkomenscategorie. In de drie laagste inkomenscategorieën, waarin bijna 50 percent van de huurders zich bevinden, daalt de huurprijs voor ruim 42 percent van de huurders. Ook in de daaropvolgende categorie, van 15.000 tot 17.500 euro, wordt nog een relatief hoog aantal huurders met een huurprijsdaling geconfronteerd, namelijk 26 à 27 percent. Niettemin diende toch meer dan de helft van alle sociale huurders in de drie laagste inkomenscategorieën in 2009 een hogere huurprijs te betalen dan in 2008.

Naarmate het inkomen verder toeneemt, stijgt het aantal en aandeel sociale huurders die geconfronteerd worden met een huurprijsstijging. Als we kijken naar de relatief hogere inkomenscategorie – de inkomens vanaf 25.000 euro per jaar – zien we dat meer dan 85 percent van deze huurders in 2009 een hogere huurprijs betaalt dan in 2008.

In dezelfde tabel zien we ook de gemiddelde huur en de mediaanhuurprijs voor 2009. Beide nemen op een min of meer gelijkmatige wijze toe naarmate men in een hogere inkomenscategorie terecht komt. De gemiddelde huurprijs voor de sociale huurders met de laagste inkomens, dus onder de 15.000 euro per jaar, is relatief laag, namelijk maximaal 195 euro per maand. Als we dan kijken naar de relatief hogere inkomenscategorie, vanaf 25.000 euro per jaar, zien we dat zij een huurprijs betalen tussen 402 en 491 euro per maand.

3.3. *De omvang van de huurprijsrevolutie*

In een volgende grafiek hebben we de omvang van de huurprijsrevolutie trachten weer te geven. Ook hier hebben we opgedeeld volgens inkomstencategorie. Bij de laagste inkomstencategorieën zien we dat het aandeel van de huurprijsdalingen ongeveer rond 50 percent ligt. Dat aandeel neemt evenwel af naarmate het inkomen toeneemt.

In de drie laagste inkomstencategorieën zien we dat 34,3 percent van de huurders in 2009 een huurprijs betaalt die tussen 0 en 25 euro lager ligt, en 10 percent een huurprijs die tussen de 25 en de 100 euro lager ligt dan in 2008. 25 percent van diezelfde groep betaalt in 2009 een huurprijs die tussen 0 en 10 euro gestegen is. 23,5 percent betaalt een huurprijs die tussen 10 en 20 euro gestegen is. Een kleine groep van ongeveer 6 percent betaalt een huurprijs die tussen 20 en 60 euro gestegen is in 2009.

In totaliteit zien we dat ruim drie vierde van alle huurders geconfronteerd wordt met een huurprijsverandering, gelegen tussen een daling van 25 euro en stijging van 40 euro – een relatief matige huurprijsverandering dus. 22 percent van alle huurders betaalt een huurprijs die gedaald is met 0 en 25 euro, 17 percent betaalt tussen 0 en 10 euro meer huur, 22 percent betaalt tussen 10 en 20 euro meer, bijna 15 percent betaalt tussen 20 en 40 euro meer.

Dan is er nog een relatief beperkte groep die met hogere huurprijsveranderingen wordt geconfronteerd. Ongeveer 9 percent betaalt tussen 25 en meer dan 100 euro minder en heeft dus een vrij forse huurprijsdaling. Zowat 15 percent betaalt tussen 40 en 150 euro meer huur.

Vervolgens hebben we een grafiek die een algemeen beeld geeft van de samenhang tussen de percentuele huurwijziging, en dat ten opzichte van de percentuele inkomenswijziging. We stellen vast dat de percentuele inkomensverandering duidelijk in dezelfde richting evolueert als de percentuele huurprijsverandering, en dat de percentuele inkomensstijging proportioneel groter is dan de percentuele huurprijsstijging.

3.4. *De woonquote*

Dan komen we bij de woonquote. Dat is het aandeel van het maandelijkse inkomen dat wordt uitgegeven aan de naakte woonkosten, dus zonder de kosten voor energie en andere nutsvoorzieningen. Op basis van de huurprijsberekening, met de begrenzing waar de heer Feret al naar verwees, kan dat nooit meer bedragen dan 1/59e van het jaarinkomen. Dat betekent dat de begrenzing van de woonquote op ongeveer 21 percent zit. En we zien ook dat de laagste inkomenscategorie een woonquote heeft van ongeveer 21 percent.

De daaropvolgende inkomenscategorieën, tot en met een inkomen van 35.000 euro, hebben een woonquote

tussen 17 en 18 percent. De relatief hogere inkomens hebben een wat lagere woonquote, wat natuurlijk ook eigen is aan de berekeningswijze van een woonquote, die altijd in verhouding is met het inkomen.

In de tabel zien we ook het gemiddeld verschil tussen de huur in 2008 en 2009 en het gemiddeld verschil in marktwaaarde tussen 2008 en 2009. We stellen vast dat het gemiddeld verschil in huurprijs negatief is voor de laagste drie inkomenscategorieën, tot een inkomen van 15.000 euro per jaar. Het gemiddeld verschil is positief daarna en neemt verder toe naargelang de inkomenscategorie.

Als we kijken naar het gemiddeld verschil in marktwaarde, zien we dat die gestegen is voor alle inkomenscategorieën en het verschil in stijging is relatief beperkt. Er zit een variatie op van ongeveer 20 euro, als we de laagste met de hoogste inkomenscategorieën vergelijken.

3.5. *Samenhang*

We hebben ook gekeken naar de samenhang tussen de verschillende parameters die de huurprijsberekening beïnvloeden. We weten dat er een huurprijsstijging is voor 57.727 huurders. We weten ook dat 55.973 huurders een inkomensstijging kenden. Dat betekent 97 percent. Ruim 44.000 huurders hebben een marktwaardestijging gekend van de woning die ze bewonen. Dat is 76 percent.

Een andere parameter die een invloed kan hebben op de huurprijsberekening, is het aantal personen ten laste. Dat is bij de overgrote meerderheid van de huurders gelijk gebleven en slechts bij ruim 2000 huurders is het gedaald.

Bij 42.502 huurders, dat is 73 percent van de huurders die een huurprijsstijging hebben gekend, is zowel het inkomen als de marktwaarde gestegen. Dat is een deel van de indicatie voor de huurprijsstijging.

Momenteel zijn we evenwel niet in staat om de relatieve impact van het inkomen respectievelijk de marktwaarde op de huurprijsstijging correct te bepalen.

3.6. *Vaststellingen*

Ik wil nog kort de belangrijkste vaststellingen overlopen. We stellen vast dat twee derde van de sociale huurders in 2009 geconfronteerd wordt met een stijging van de huurprijs in vergelijking met 2008. Van

deze groep kent de overgrote meerderheid een inkomensstijging, 76 percent een marktwaardestijging en 73 percent zowel een inkomens- als marktwaardestijging – evenwel met de bedenking dat we geen duidelijk zicht hebben op het gewicht van de verschillende parameters.

42 percent van de huurders in de laagste inkomenscategorieën, tot 15.000 euro, betaalt een lagere huurprijs in 2009. 30 percent betaalt een huurprijs die tussen 10 en 60 euro gestegen is. De gemiddelde huurprijs bedraagt voor deze laagste inkomenscategorieën maximum 195 euro. 85 percent van de huurders in de relatief hogere inkomenscategorieën, vanaf 25.000 euro, betaalt een hogere huurprijs. De gemiddelde huurprijs bedraagt tussen 402 en 491 euro.

In totaal wordt drie vierde van de sociale huurders geconfronteerd met een eerder gematigde huurprijsverandering in 2009, in vergelijking met 2008, gelegen tussen een daling van 25 euro en een stijging van 40 euro. Bij 9 percent ligt de huurprijs tussen 25 en meer dan 100 euro lager en bij 15 percent tussen 40 en 150 euro hoger.

We hebben ook vastgesteld dat de huurprijsdalingen zich relatief het meest manifesteren bij de laagste inkomenscategorieën en de huurprijsstijgingen bij de hoogste inkomenscategorieën. Het aantal en aandeel huurders dat in 2009 een hogere huurprijs dient te betalen, stijgt samen met de inkomenscategorie. De woonquote blijft relatief laag, omwille van de begrenzing van de huurprijs tot 1/59e van het jaarinkomen, maar de hoogste woonquote, die van 21 percent, is te zien bij de laagste inkomenscategorie.

De eerste algemene vaststellingen lijken aan te geven dat de huurprijsontwikkeling evolueert in de richting van de vooropgestelde doelstellingen. Het is evenwel nog te vroeg om hierover ten gronde uitspraak te doen, aangezien de nieuwe berekening pas volledig van toepassing is vanaf 2011.

II. UITEENZETTING DOOR DE HEER ERIC WILMS, VERTEGENWOORDIGER VAN PASH

De heer Eric Wilms: Ik dank u om ons in staat te stellen een evaluatie te maken van wat we hebben vastgesteld in verband met de nieuwe huurprijsberekening en wat dat betekent voor de sociale huurders.

Ik ben al dertig jaar sociale huurder in de Antwerpse Bouwcoöperatieve. Ik zit hier namens het Platform

van Antwerpse Sociale Huurders (PASH), een organisatie van negentien bewonersgroepen in het Antwerpse. Samen met de Vereniging Inwoners Van Sociale woningen (VIVAS), een netwerk van sociale huurders in Vlaanderen, hebben we gewerkt rond de huurprijsberekening.

We wilden inzicht krijgen in wat het betekent op het terrein. We hebben er een actie rond opgezet en hebben onze medewerkers gevraagd om aan huurders kopieën van hun berekeningsblad te vragen, ook van de huurders voor wie de huurprijs zakte of gelijk gebleven is. Zo maken we niet alleen een lijst van de huurders voor wie de huurprijs is gestegen.

We zijn op zoek gegaan naar wat het bijzondere was in de nieuwe formules. We hebben uiteindelijk 106 bruikbare gegevens bijeen gekregen, van 2008 en 2009. We gaan dus geen algemene conclusies trekken. We hebben ons beperkt tot de zaken die eruit sprongen of die we bijzonder vonden.

Ik geef u een overzicht van de knelpunten, ingedeeld in acht onderdelen: kruispuntbank, referentiehuurprijs, marktwaarde, vergelijking van de formule van 2007 met die van 2009, de begrenzingsen, de aftrek voor personen ten laste, tendensen en aanbevelingen.

1. *Kruispuntbank*

We beginnen met de kruispuntbank. Een aantal huurders heeft ons niet alleen het berekeningsblad, maar ook hun belastingfiche bezorgd. Een groot deel van de huurders heeft de belastingfiche niet meegegeven, maar bij vijf gevallen was er een verschil tussen de gegevens op de belastingfiche en de gegevens die de sociale huisvestingsmaatschappij ontving van de kruispuntbank om de berekening te maken van de huur. We hebben de mensen aangeraden om naar de maatschappij te gaan en, als dat niet lukt, aan de belastingdienst te vragen wat het netto belastbaar inkomen is. Dat hebben die mensen dan ook gedaan. Van die vijf gevallen was er op zijn minst één waarbij er een verschil van 101 euro was, wat betekende dat er dus een foutief cijfer voor het netto belastbaar inkomen was gebruikt.

Voor ons is dan de eerste conclusie de vraag om de gegevens van de kruispuntbank na te kijken. We hebben ook van directies van huisvestingsmaatschappijen gehoord dat ook zij soms verbaasd waren over de grote stijging van het inkomen van hun huurders. De kruispuntbank wordt trouwens ook nog gebruikt

voor andere zaken. Ofwel was het een foute overdracht van de belastingen naar de kruispuntbank, ofwel zijn er andere fouten gebeurd, maar het is toch iets om na te kijken.

2. *Referentiehuurprijs*

De referentiehuurprijs als basis voor de huurprijsberekening is een tweede element. De referentiehuurprijs voor 2009 wordt berekend op basis van de referentiehuurprijs 2008 en de marktwaarde, geschat door de notaris, in 2009. Daarom vroegen we ook aan de huurders naar de twee berekeningswaarden, want met een van beide kunnen we maar een beperkte controle uitvoeren.

Eerst hadden we een fout gemaakt in onze berekening. Een aantal referentiehuren klopte niet met wat we berekend hadden. We zijn er toen achter gekomen dat de basishuurprijs niet altijd de marktwaarde is. Bij die maatschappijen waar huurders twee jaar na elkaar de maximum huurwaarde betalen, mag een maatschappij in drie stappen de berekening maken. De basishuurprijs stond vermeld, waar wij dachten dat het de marktwaarde was.

Ik dacht dat vier firma's de software mochten leveren aan de maatschappijen voor de huurprijsberekeningen. Bij twee of meer is nergens een vak vermeld voor de marktwaarde. Dat betekent dat heel wat huurders nu denken dat ze dat bedrag – en soms gaat het om een stijging van 70 euro, omdat ze de marktwaarde betalen door een hoog inkomen – ook zullen betalen in 2010 en 2011. Dat zal niet zo zijn. Voor die mensen zal de huurprijs nog twee keer met hetzelfde bedrag verhoogd worden. Het is een aanbeveling van ons om de marktwaarde op het berekeningsblad te zetten. We weten dat al veel huurders hebben geklaagd, maar dat zal volgend jaar nog veel erger zijn, want die mensen gaan schrikken.

3. *De marktwaarde*

De marktwaarde wordt bepaald door een staal door de notaris geschatte woningen, in vergelijking met de private huurmarkt. Voor de overige woningen hebben de maatschappijen op basis van dat staal zelf de marktwaarde bepaald. Hierover is er een waaier van opmerkingen die we van huurders hebben gekregen.

Het is niet erg transparant. De vergelijking met de woningen op de private huurmarkt hebben we nergens gekregen. Er werd op een aantal plaatsen naar

gevraagd, maar men heeft ons niet kunnen zeggen om welke woningen het ging. Dikwijls werden gerevoerde of goed onderhouden woningen en appartementen bezocht, dikwijls ook woningen waar personeel van de maatschappij zelf in woonde. Maar de marktwaarde voor hetzelfde type appartement is niet overal hetzelfde. Het gaat ook om een erg hoge marktwaarde, met verhogingen van meer dan 100 percent. Vroeger werd de basishuurprijs bepaald door de kostprijs, nu wordt de marktwaarde geschat. Was dan vroeger de schatting niet correct? De hoogste geregistreerde marktwaarde is 1024 euro. En er zullen er allicht nog hogere zijn.

Hoewel de mogelijkheid bestond voor de maatschappijen om die grote verhogingen af te toppen en te spreiden over drie jaar – in die mogelijkheid heeft de wetgever voorzien – hebben we toch geconstateerd dat er veel maatschappijen die ‘driestappenregeling’ niet toepassen. We hebben een grafiek gekregen van een huisvestingsmaatschappij, waarin er niet één maar meerdere verhogingen staan van 500 euro per maand. Die maatschappij heeft ook alles in één stap toegepast. Dat is toch heel veel. Het maakt bij ons de bedenking los waarom die drie stappen niet verplicht worden gemaakt. Men kan er desnoods een getal of een percentage op plakken vanaf wanneer het verplicht zou moeten zijn.

4. *De vergelijking tussen de formules van 2007 en 2009*

De nieuwe formule op zich, los van de verhoging van de marktwaarde, is iets voordeliger, behalve voor gezinnen met drie of meer kinderen ten laste. We hebben gemerkt dat de oude huurberekening een lager getal gaf dan de nieuwe formule. De nieuwe formule werkt wel, maar er is toch een bedenking bij voor gezinnen met drie of meer kinderen ten laste.

De begrenzing van 10 percent stijging of daling van de huurprijs ten opzichte van 2007 heeft volgens ons niet gewerkt. Als de marktwaarde stijgt voor alle huurders die het maximum betalen, dan is dat vaak een verhoging van 20 percent en dan werkt de formule niet. Voor die huurders is deze begrenzing niet geschikt.

5. *De begrenzingen*

Een andere begrenzing is de begrenzing op 1/59e, wat omgerekend 20,34 percent van het maandinkomen is. Deze begrenzing werkt perfect, behalve voor de mensen met lage inkomens. Ik koppel er onmiddellijk aan

dat de huur niet minder mag bedragen dan de helft van de referentiehurprijs. Als de helft van de referentiehurprijs een groter bedrag is dan 1/59e, dan heeft de huurder weinig boodschap aan die begrenzing.

De begrenzing van de helft van de referentiehurprijs als minimum heft in feite de begrenzing van 1/59e op. Dit zorgt ervoor dat een aantal huurders met een zeer laag inkomen – we hebben opgezocht wie die huurders zijn en in onze steekproef gaat het om 6 van de 106 – meer dan 20,34 percent van hun maandinkomen aan huur moeten spenderen. Het is dus pijnlijk voor die mensen. Ze hebben al weinig om van te leven en als ze dan voor de reële huur veel moeten betalen – voor een appartement komen er nog eens huurlasten bij – dan houden ze niet veel meer over.

Uit de volledige lijst van een Oost-Vlaamse maatschappij kon worden opgemaakt dat meer dan 11 percent van de huurders boven die begrenzing van 20,34 percent zit. Ik geef toe dat het plaatselijke vaststellingen zijn, maar voor die mensen is dat helemaal niet zo leuk. Het gemiddelde inkomen van die categorie van mensen bedroeg minder dan 10.000 euro per jaar. Het gemiddelde inkomen van de maatschappij bedroeg 16.700 euro, wat ook nog vrij laag is.

6. *Aftrek personen ten laste*

De aftrek voor personen ten laste levert de gezinnen die ervoor in aanmerking komen, minder korting op dan in 2007. Het systeem van 2007 hield rekening met het inkomen en met het aantal kinderen ten laste. Dat gaf een beter resultaat. De huurders die het maximum betalen genieten hier weinig of niet van. Dit is misschien minder erg omdat ze heel veel zouden betalen als de begrenzing van 1/59e er niet was. Maar de allerarmsten, zij die worden afgetopt op de helft van de referentiehurprijs, hebben er ook geen voordeel bij. Zij halen geen profijt uit de aftrek van personen ten laste. Bovendien moeten deze mensen vaak in een groter huis wonen omdat ze meer slaapkamers nodig hebben. Het is voor hen een tamelijk zware belasting.

7. *Tendensen*

We kunnen de volgende tendensen vaststellen. Er zijn zeer grote huurprijsstijgingen bij gezinnen met twee inkomens uit arbeid. Een bedenking is dat de huur wordt berekend op het netto belastbaar inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger het percentage

belasting waarop ook huur betaald wordt. Ook deze vaststelling moeten we maken.

Veel sociale huisvestingsmaatschappijen maken geen gebruik van de mogelijkheid om de verhoging te spreiden over drie jaar. We hebben bij een aantal naar hun motivatie gevraagd: “De raad van bestuur heeft het zo beslist” en “Jullie betaalden vroeger veel te weinig”. Dat is natuurlijk kort door de bocht voor de mensen die een verhoging van meer dan 200, 300 of 400 euro per maand kregen.

Bij sommige maatschappijen wordt het voor sommige huurders wel toegepast en voor anderen niet. Door het al of niet toepassen van die maatregel is er een ongelijke behandeling van de huurders. Een aantal maatschappijen past deze maatregel wel toe, andere niet.

Sommige SHM's hebben een alternatieve manier gevonden om hoge prijsstijgingen af te toppen. Ze geven kortingen of ‘huursubsidies’. Het gaat niet om de wettelijk geregelde huursubsidies. We kennen een aantal voorbeelden: een stijging van 100 euro was goed voor een korting van 4 euro. Dat is een beetje lachwekkend.

Hoewel het de bedoeling is om met de nieuwe formule de huurders met de laagste inkomens te beschermen – en dan spreken we echt over mensen met een leefloon of mensen met een inkomen lager dan het leefloon, want die bestaan ook nog – hebben zij niet zoveel voordeel bij de nieuwe huurprijsberekening.

Door de stijging van de marktwaarde stijgt ook de referentiehuurprijs, wat de absolute ondergrens optrekt. Voor een gezin met drie of meer kinderen, dat uiteraard ook groter en duurder woont, wordt het aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget vrij hoog.

De bedenking kan worden gemaakt dat in de definitieve formule van 2011, de patrimoniumkorting, de aftrek voor personen ten laste en de energiekorting, voor de hoge maar vooral voor de lage inkomens weinig soelaas zal bieden. De toeslag voor de rationele bezetting zal echter wel bij de huurprijs wordt geteld, voor zover we dat goed hebben begrepen.

8. *Aanbevelingen*

PASH onderschrijft de aanbevelingen die een aantal organisaties in een knipperlichtnota hebben geformuleerd. Ik vermoed dat de minister en de parlementsleden ze ook hebben ontvangen. De organisaties

zijn: het Algemeen Christelijk Werknemersverbond (ACW), de Gezinsbond, het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, Samenlevingsopbouw, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) en de Vereniging Inwoners Van Sociale woningen (VIVAS).

Tot slot doen PASH en VIVAS een afzonderlijke aanbeveling. We zouden voorstellen om met terugwerkende kracht aan alle huurders met een huurprijs van meer dan 20,34 percent van hun maandinkomen, een toelage te geven die het verschil bijpast zodat ook deze huurders op zijn minst worden begrensd op 1/59e van hun jaarinkomen.

III. REACTIE VAN DE HEER MARINO KEULEN, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, STEDENBELEID, WONEN EN INBURGERING

Minister Marino Keulen: Ik ben meteen op de vraag van het parlement ingegaan om een evaluatie te maken. Sommigen zeiden dat ik goed gek was om dat te doen voor de verkiezingen, maar ik leef volgens het principe ‘Meten is weten’. Je moet eventuele problemen ook niet uit de weg gaan.

Ik denk dat dit een heel genuanceerd verhaal is. 61 percent of twee derde van de huurders betaalt meer. Als men de samenhang met het gestegen inkomen en de stijging van de markthuurwaarde bekijkt – vergeet niet dat we uit een aantal gouden economische jaren komen – dan is het logisch opgebouwd. Als men over percenten spreekt – dat heb ik na 22 jaar actieve politiek geleerd – dan moet men ook altijd kijken naar de absolute cijfers. Als je gisteren één euro verdiende en vandaag twee euro, dan is je inkomen met 100 percent gestegen maar in beide gevallen ben je een arme duts. Men moet ook kijken naar de absolute cijfers om te kunnen oordelen.

Drie vierde of 75 percent van de huurders betaalt tussen 25 euro minder of 40 euro meer per maand. Dat is de fluctuatie. Het heeft vooral te maken met de stijging van de inkomens. 35 percent van de huurders betaalt minder. Daar zullen weinig opmerkingen over komen in de bespreking. Het kan gaan van 100 euro tot enkele euro's per maand minder. Dat heeft te maken met de echte basisdoelstelling van de sociale huisvesting: ervoor zorgen dat de zwaksten kwalitatief en betaalbaar kunnen huren. Betaalbaar betekent dan goedkoop kunnen huren.

Tezelfdertijd moeten we als beleidsverantwoordelijken ook zorgen voor leefbare huisvestingsmaatschap-

pijnen. Dat mogen we niet vergeten. Als men zegt dat de zwakste huurders een vijfde van hun inkomen aan wonen besteden, dan is dat wel door de VOB, de koepel van de huurdersbonden, vooropgesteld. Ik wou ook dat het minder was, maar met alle respect, het is iets wat ook te verdedigen is en wat altijd als norm is gehanteerd. Iedereen moet voor zichzelf eens berekenen wat het aandeel van zijn inkomen voor wonen is. Ik ben dan de eerste om te waarschuwen voor percenten. Als je de wedde hebt van een parlements lid en je besteedt 35 percent van je inkomen aan wonen, dan blijft er genoeg over om behoorlijk te leven. Ik weet ook dat, als je moet rondkomen met een bestaansminimum en als je daarvan 21 percent aan wonen moet besteden, je dan een pak geld kwijt bent. Als je zou moeten huren op de privémarkt, dan zou het wel 30 percent of meer kunnen zijn. Ze zouden dan nog minder overhouden voor de noodzakelijke levensfuncties.

Sterkere huurders betalen gemiddeld 17 tot 18 percent van hun inkomen aan huur. Ik wil die mensen aanraden om ook eens op de private huurmarkt te gaan kijken.

Dit systeem moet je ook bekijken in samenhang met het nieuwe financieringsstelsel voor de sector van de sociale huisvesting. Voor maatschappijen die functioneren binnen de normen van de huurprijsberekening en binnen de normen van de werkingskosten, worden eventuele tekorten door Vlaanderen bijgepast. Dit is de ‘gewestelijke sociale correctie’.

De zwaksten betalen gemiddeld 158 euro huur per maand. Ik weet dat het die mensen pijn kan doen. De sterkeren betalen tussen de 400 en 500 euro. Als je dit vergelijkt met de private huursector, dan denk ik dat je in Antwerpen of waar dan ook, onder de 550 of 600 euro nauwelijks iets vindt. Men mag mij altijd zeggen dat dit niet waar is, maar dan wil ik samen met u op bezoek gaan. Je zult moeilijk iets goedkoper dan 600 euro vinden, zeker als we praten over woningen. De private huurmarkt is duurder en kwalitatief vaak minder goed.

Het oude systeem dat we hebben vervangen, was pas heel pervers. De huurprijzen konden nooit lager zijn dan de helft van de basishuurprijs en ook nooit hoger dan de markthuurprijs. Omdat die vaak kunstmatig laag werd gehouden, was het in het verleden zo dat de zwaksten altijd de stijgingen moesten betalen. Dat gaat er nu uit en dat vind ik een goede evolutie. Het overgangssysteem is er tot 2011.

We houden nu meer rekening met de inkomens. Vroeger werd er verhoudingsgewijs eigenlijk veel meer rekening gehouden met de waarde van de woning, zeker als het ging over de laagste inkomens, in het licht van mogelijke huurprijsstijgingen.

Aan de mensen van PASH en VIVAS wil ik het volgende zeggen: ze weten dat ik zelf altijd een groot pleitbezorger ben geweest van bewonersparticipatie. Ik ben ook de eerste geweest die meermaals met u rond de tafel is gaan zitten, en ik blijf dat ook doen. Uw werk is heel verdienstelijk. Dat meen ik oprecht. Er is sprake van 106 reacties. In Antwerpen zijn 17.000 gezinnen sociale huurder. Bij dergelijke reacties moeten we steeds bedenken dat het weliswaar over reële feiten gaat, maar dat het ook vooral de extremere situaties zijn die mensen aankaarten. Ik wil opnieuw met de beide organisaties rond de tafel zitten om te bekijken wat daar concreet aan de hand is.

De grote evaluatie van dit nieuwe systeem is gepland in juli 2009. Ik ben de eerste om toe te geven dat dit zeker niet volmaakt zal zijn. Er is de lijn dat we trachten de zwakkeren te beschermen en ook enigszins rekening houden met de maatschappelijke context dat we ook goede en degelijke woningen verhuren. We moeten ook altijd de vergelijking durven te maken met de privéhuurmarkt. Met de woonquote van 21 percent, en voor de hoogste inkomens 11 percent, durf ik naar buiten te komen. Dat debat durf ik te voeren. Dan denk ik aan tweeverdieners die gaan huren op de privéhuurmarkt en die slechts 11 percent van hun inkomen aan huur moeten betalen. We moeten dat ook bekijken in juli. Maatschappijen hebben de kans om dat in drie stappen te doen. Sommige doen dat in één keer. Daarin zijn ze autonoom. Ik wil dat allemaal bekijken, maar de lijn is een rechtvaardige lijn: zwakkeren beschermen en de iets sterkeren iets meer laten betalen. Ten opzichte van de privéhuurmarkt zitten we goed, zowel als het gaat over de betaalbaarheid als over de kwaliteit.

IV. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN LEDEN

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik wil uiteraard alle sprekers bedanken voor de boeiende uiteenzetting. Ik dank ook de minister omdat hij vandaag nog in deze commissie die evaluatie heeft willen brengen. Dat is zeer belangrijk. Het is goed dat we vandaag die cijfers hebben gekregen, hoewel ik het vrij ingewikkeld vond en ik moeite had om er de juiste conclusies uit te trekken.

Er zijn cijfers van 76 sociale huisvestingsmaatschappijen binnengekomen. Op welk totaal is dat? Ik heb daar niet meteen een precies uitzicht op.

Minister Marino Keulen: We hebben nu in totaal, denk ik, 92 of 93 huisvestingsmaatschappijen. Dit is een representatief staal. Er zijn weinig statistische data waarbij 60 percent van het potentieel werd beoordeeld. Vandaag worden we als politieke partijen in opiniepeilingen op een veel kleiner staal afge-rekend.

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik wil allerm minst de representativiteit ervan in twijfel trekken. Voor alle duidelijkheid: ik blijf achter de doelstellingen staan. Daarover bestaat geen twijfel. We gaan hier allen voor hetzelfde. De doelstellingen van het nieuwe Socialehuurbesluit waren zeer duidelijk: de huurprijs-berekening moet transparant zijn en de huur voor sociale huurders, en zeker voor de meest woonbehoef-tigen, moet vooral betaalbaar zijn. Ik geloof dus ook in die nieuwe huurprijsberekening. Daar zit het probleem helemaal niet. Dat blijkt trouwens ook uit de berekeningen die de heer Wilms heeft voorgelegd. Het blijkt dat de problemen niet rijzen bij de nieuwe huurprijsberekening op zich, maar wel enigszins bij de vaststelling van die markthuurwaarden. Dat kan ik daaruit toch afleiden.

Ik blijf hier dus achter staan, maar ik zie eigenlijk twee problemen. Er is dat van de transparantie en de perceptie voor de sociale huurders. Er zijn het voor-bije jaar al heel wat kleinere en grotere protesten geweest bij sociale huurders. Mensen voelden zich ongelukkig en wisten ook niet waaraan de stijging van die huurprijzen te wijten was. Daarvoor moeten we vooral oog hebben. Ook gaat het over zeer voor-lopige conclusies. In de tabellen die daarnet werden getoond, werd gesteld dat we de weerslag niet kennen op de huurprijs van de stijging van zowel de markt-huurwaarden als de inkomens. Dan is het zeer moeil-ijk om een definitieve conclusie te trekken.

De enige vaststelling die ik eigenlijk kan doen aan de hand van die cijfers, is dat er voor 75 percent van de sociale huurders een huurprijsstijging is. We weten niet wat de inkomensstijging is. Zeggen dat 97 per-cent van de huurders een hoger inkomen hebben, is zeer relatief.

Minister Marino Keulen: Dan gaat het over meer dan een indexering. Dat heeft eigenlijk gewoon te maken met de economie. Nu klinkt dat heel raar, maar een jaar geleden vroeg iedereen om arbeidskrachten, niet om jobs. Heel wat van die mensen hebben ook een baan gevonden. Het gaat dus niet over een indexe-

ring van hun uitkering. Het gaat echt over mensen die geld in hun portemonnee hebben gekregen.

Mevrouw Michèle Hostekint: 97 percent is uiteraard veel, maar we kunnen niet zien hoe groot die inko-mensstijging is. Er werd gezegd dat de impact van de marktwaardestijging en van de inkomensstijging op de huurprijs vandaag nog niet valt in te schatten. Dan kunnen we heel moeilijk definitieve conclusies trekken. Het is nodig die weerslag te kennen, als we definitieve conclusies willen trekken en vooral ook als we willen bijsturen.

Minister Marino Keulen: Neem van me aan: ik geef wat ik heb. Ik wil het immers ook zelf weten. Ik denk dat ik ook die reputatie heb na zes jaar in de rege-ring: wat dat betreft, ben ik de meest open minister ten opzichte van het parlement. Ik zie dat ook altijd als een kans. Wat we hier hebben, is toch al aanzien-lijk. De evaluatie is eigenlijk gepland voor juli. Ik heb zelf toegezegd dat er een eerdere evaluatie zou wor-den gemaakt. De voorzitter heeft me dat gevraagd, net als uzelf en nog een paar anderen. Men wou dat nog vroeger doen, maar dan hadden we eigenlijk niets gehad. Met alle respect, er is enerzijds het uit-spreken van een zin, het geven van een opdracht aan de regering, en anderzijds het materieel organiseren. Alle leden kennen dit parlement heel goed. We moes-ten dat eerst allemaal op het terrein georganiseerd krijgen. We hebben hier iets dat toch al aanleiding kan geven tot een ernstige inhoudelijke discussie.

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik verwijt u dat ook helemaal niet. Ik heb u daarnet uitdrukkelijk bedankt voor het feit dat we hier vandaag die evaluatie kun-nen maken en dat we die cijfers vandaag krijgen. Ik zeg alleen dat we de weerslag moeten kennen als we willen bijsturen. Wanneer zullen we die gegevens kun-nen krijgen? Wanneer kunnen we daar een definitieve uitspraak over doen?

Minister Marino Keulen: De grote evaluatie is in juli.

Mevrouw Michèle Hostekint: Ik zie nog een tweede probleem: de problematiek van de laagste inkomens. Dat blijkt ook uit cijfers die hier zijn voorgelegd door PASH. We hebben altijd gezegd dat vooral de meest woonbehoeftigen, vooral de mensen met de lage inkomens, eigenlijk zouden moeten kunnen profiteren van dit Socialehuurbesluit. Ik zie dat hier eigenlijk niet uit blijken. Integendeel, we zien dat die woonquotes toch nog altijd het hoogst liggen bij die laagste inkomenscategorie. Bovendien zal die ver-houding ook niet merkkelijk veranderen, zelfs met die patrimoniumkorting. Als we dat doortrekken, blijkt

dat ook voor 2011 zo te zijn. Het zijn niet de laagste inkomens die in de slechtste woningen zitten.

Minister Marino Keulen: Dat was ook altijd mijn betrachting. De verlagingen zitten vooral bij de laagste inkomens, en zo hoort het ook. Nogmaals, er is sprake van een woonquote van 21 percent. Ik heb zes jaar aan tafel gezeten met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB). Dat was altijd de referentie: een vijfde van zijn inkomen besteden aan wonen werd als redelijk beschouwd, ook voor de zwaksten. Ik zei dat niet. Het was de koepel van de sociale huurders die dat zei. Ik maak altijd de vergelijking met de privésector: daar zouden die mensen de helft van hun inkomen kwijt zijn, voor slechts de helft van de kwaliteit.

Mevrouw Michèle Hostekint: Mijnheer de minister, ik ben het daar helemaal mee eens. Ik betwijfel dat niet. Ik zeg alleen maar dat uit wat ik hier zie, blijkt dat de laagste inkomenscategorieën niet wezenlijk profiteren van de nieuwe huurprijsberekening. Ook blijkt dat het niet de hoogste inkomens zijn die de grootste verhogingen van die huurprijs zullen dragen. Vooral de middengroepen zullen lijden onder die stijging. De laagste inkomenscategorieën zullen er niet wezenlijk van profiteren. U moet me maar verbeteren als dat niet klopt, mijnheer de minister. Ik had ook een aantal simulaties laten maken, door een steekproef bij een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarbij waren de nieuwe markthuurwaarden berekend. Ik heb de vergelijking gemaakt tussen de huurprijsberekening van 2007 en de nieuwe huurprijsberekening van 2011, met de nieuwe markthuurwaarden. Dat gebeurde op basis van de gegevens van 2007, zij het geïndexeerd. De inkomenscijfers waren dus identiek, zij het geïndexeerd. We stellen hetzelfde vast: vooral de middengroepen profiteren ervan en niet de lagere inkomenscategorieën. Integendeel, zij krijgen percentsgewijs een grotere stijging te verwerken dan de huurders met de hoogste inkomens. Als dat niet klopt of als u andere conclusies trekt uit de cijfers die hier zijn voorgelegd, hoor ik het graag.

De heer Dirk de Kort: Ik wil de sprekers bedanken, ook voor de toelichting bij het kaderbesluit van 12 oktober 2007. Het is een heel complexe materie. Zo worden bepaalde zaken opgefrist. Vanuit het beleid zijn we vragende partij dat met een aantal paramaters effectief rekening wordt gehouden: inkomen, waarde van de woning, gezinssamenstelling en kortingen. Die maken de huurprijsberekening moeilijker.

Bij de nieuwe regelgeving mogen we onze eigen uitgangspunten niet vergeten. We waren ervan overtuigd

dat door de lokale besturen beter te betrekken er een grotere draagkracht tot stand zou komen voor sociale huurwoningen. Misschien beschikt u, mijnheer de minister, over gegevens over de stand van zaken van de goedkeuring van toewijzingsreglementen van de lokale besturen.

Mijnheer de minister, u hebt ook verwezen naar de leefbaarheid van de huisvestingsmaatschappijen. Betekent het dat die huisvestingsmaatschappijen met een verhoging zitten van hun inkomsten en wordt die daadwerkelijk gebruikt voor een renovatie van een oud patrimonium, wat ten goede komt van de huurders? Dat kan een verlaging van de huurlasten voor de bewoners met zich meebrengen. We kunnen niet verder peilen naar en we hebben geen cijfergegevens van hoe er met de meeropbrengst bij de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt omgesprongen. Het is van belang om daarover meer inzichten te verwerven.

Ik sluit me aan bij de vragen in verband met de marktwaarde. Een van de belangrijkste oorzaken van de stijging is de marktwaarde. De transparantie omtrent de marktwaarde is moeilijk. Ik stel vast op het terrein dat het moeilijk is om toelichting te geven als daarover vragen worden gesteld. Dan verwijst men naar de berekening gemaakt door de notaris. Is er een vergelijking van hoe de diverse notarissen ermee zijn omgesprongen? Het zou belangrijk zijn om op dat vlak terug te koppelen naar de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op die manier kunnen zij antwoorden op de vragen van de huurders.

Ik heb de indruk dat de laagste inkomens en de grootste gezinnen minder goed uit deze regeling komen. Zeker de zeer grote gezinnen hadden vroeger ten opzichte van de aftrekregeling een positievere regeling dan de huidige.

De heer Jan Penris: Mijnheer de minister, wij praten af en toe eens met elkaar, zelfs tijdens de zitting. Toen de cijfers werden voorgelegd, fluisterde u me toe: "U bent nu euforisch, zeker?" Ik ben helemaal niet euforisch, ik ben blij dat we de cijfers hebben gekregen. U plaagt me inderdaad graag, ik doe dat ook wanneer ik kan. Ik ben niet euforisch omdat die cijfers bevestigen wat wij als politici te velde al lang vermoedden: er is met de nieuwe wetgeving een huurprijsstijging zichtbaar en voelbaar geworden bij de huurders. In bepaalde gevallen is die stijging bijzonder hoog. Dat tonen de cijfers vandaag hard en objectief aan.

U hebt gezegd dat het misschien niet verstandig is om met dat soort cijfers vlak voor de verkiezingen uit te

pakken. Het siert u dat u dat toch doet. Terecht geeft u ons de cijfers. Uw stelling is altijd: weten is meten. Het stelt ons ook in de gelegenheid om op basis van wat we nu weten, de nodige bijsturende stappen te nemen. Misschien is het maar goed dat we de cijfers voor de verkiezingen krijgen, zodat we er met zijn allen nog rekening mee kunnen houden.

U plaatst de cijfers in hun juiste kader. U zegt dat niet enkel met relatieve waarde rekening moet worden gehouden, maar dat ook absolute cijfers hun belang hebben. Dat ontken ik niet. U zegt ook dat de vergelijking maar eens moet worden gemaakt met de private markt. Ook dat ontken ik niet.

Maar, mijnheer de minister, het moet toch de hoofddoelstelling van een sociale huurmarkt blijven dat ze sociaal is, dat ze met andere woorden sociale prijzen aan haar klanten aanrekent. Ik heb de indruk dat – misschien ongewild – de verandering in de wetgeving tot asociale resultaten heeft geleid, niet voor alle maar voor heel wat huurders. Dat moeten we vermijden. Als het onvermijdbaar was, moeten we proberen dat recht te zetten.

Ik heb aandachtig geluisterd naar de mensen van PASH. Hun cijfermateriaal is misschien niet zo wetenschappelijk. Het gaat 'maar' over 106 op het totaal van 17.000 Antwerpse huurders. Maar met die 106 casestudy's hebben ze een aantal belangrijke pijnpunten blootgelegd. Met die pijnpunten moeten wij als beleidsmakers terdege rekening houden.

Het verhaal van wat de belastingfiche van de huurder vermeldt, tegenover wat de kruispuntbanken in sommige gevallen over diezelfde huurder vermelden, vond ik heel leerrijk en interessant. Wij krijgen er ook regelmatig in ons dienstbetoon vragen over. Ik zal ze aan u overmaken, want het gaat ook over Antwerpse gevallen. Dan moet u maar eens nagaan of het een van de 106 was. Het verhaal van de marktwaarde, waarover dikwijls de grootste onduidelijkheid blijft bestaan, is toch ook relevant te noemen. PASH heeft ontdekt dat de grote gezinnen in heel dit verhaal benadeeld worden. Dat moet ons toch aan het denken zetten. Ook het feit dat de laagste inkomens de grootste slachtoffers van bepaalde absolute grenzen worden, moet ons aan het denken zetten.

Collega's, dan hebben we het enkel over de huurprijs en de huurprijsberekening gehad. We hebben nog niet gesproken over de huurlasten. In heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen wordt er boven op de huurstijgingen ten gevolge van het nieuwe wetgevende kader ook nog eens vastgesteld dat de huur-

lasten sterk omhoog gaan. Daar zouden we rekening mee moeten houden.

Ik heb nog een technische vraag aan de diensten van de heer Van Paassen. Ik ben geen wiskundige of statisticus, maar in het vooruitzicht van de wijziging van de bovengrens van 1/59e naar 1/57e in 2010 en met een eindhorizon van 1/55e, ga ik ervan uit dat in de nabije toekomst nog meer sociale huurders geconfronteerd zullen worden met een stijging van de huurprijs. Is dat zo? Moeten we nog andere parameters in ogenschouw nemen? Is daar een projectie te maken?

Minister Marino Keulen: Ik blijf het een verdedigbaar verhaal vinden. Dit is een genuanceerd verhaal. Ik wil dat globaal antwoorden aan alle vraagstellers, mijnheer de Kort, mevrouw Hostekint en mijnheer Penris. De verlagingen zitten bij de zwakste huurders. Dat kun je ook statistisch bewijzen. De verhogingen zitten bij de sterkere huurders. Zwak en sterk staan dan in functie van het inkomen van die mensen. Kijk ook altijd naar de 158 euro die men gemiddeld betaalt als zwakste huurder en 400 tot 500 euro als sterkere huurder, met woonquotes tussen 21 en 11 percent: 11 percent voor de sterkere inkomens, 21 percent voor de zwakkere huurders. We blijven daarmee onze basisdoelstelling realiseren van sociale huisvesting binnen comfortabele en goede huurwoningen.

De grote evaluatie is er voor juli. Er is nogal wat heisa over de markthuurwaarde. De notarissen hebben vooraf duidelijke richtlijnen gekregen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) over parameters en dergelijke. Waar er echt problemen zijn, en zo krijgen we enkele gevallen binnen, zal er met de notaris, de VMSW en de huisvestingsmaatschappij rond de tafel worden gezeten om dat te bekijken. De notaris heeft de markthuurwaarde bepaald in vergelijking met een staal van private huurwoningen in de buurt.

Voor parameters zoals het inkomen, de waarde van de woningen en de grootte van de gezinnen hebben we uren en dagen rond de tafel gezeten met CD&V, sp.a en Open Vld. Het is niet Marino Keulen die dat uit zijn hoed heeft getoverd. Het is wel Marino Keulen die iets verdedigt dat hij heeft goedgekeurd en waar ook de rest van de meerderheid achter stond.

Mijnheer Penris, u hebt vaak genoeg gevraagd wanneer dat kaderbesluit Sociale Huur er zou komen met de nieuwe huurprijsberekening en wanneer het nieuwe financieringsstelsel er zou komen. We hebben op korte tijd heel grote stappen gezet. Dat waren allemaal dingen waar men al over sprak van in de tweede

helft van de jaren negentig. Het was absoluut noodzakelijk.

Betaalbare sociale huisvesting hangt voor mij ook samen met leefbare huisvestingsmaatschappijen. De huurder moet zeker worden verdedigd. Je praat over mensen, en dat gaat altijd voor. We hebben echter ook een verantwoordelijkheid tegenover die maatschappijen, tenzij men mij zegt dat ik het anders moet organiseren, maar dan moet men ook maar met een alternatief op de proppen komen.

Voor de goedkeuring van de lokale toewijzingsreglementen, mijnheer de Kort, kunt u kijken op de website Bouwen en Wonen. Ik denk dat het er nu hooguit een tiental zijn. Vooral de grotere steden hebben die stappen al gezet.

Mijnheer Wilms, ik vind PASH een schitterende organisatie. En als ik dat zeg, komt dat hier in de boeken en binnen 50 jaar kan men dat nog lezen. Dat vind ik in het verlengde daarvan ook van VIVAS. Ik pleit voor bewonersparticipatie. In het begin werd mij dat door iedereen afgeraden. Men zei me dat die bewoners alleen maar zouden komen zagen en klagen. Ik heb gezegd dat je daar als beleidsverantwoordelijke nog winst uit kunt halen. Het is trouwens altijd een zeer genuanceerd verhaal geweest.

Die 106 cases zijn reële situaties – ik wil die zeker niet relativeren – maar we mogen dat niet gebruiken als representatief voor de 17.000 huurders die in Antwerpen bij ons onderdak krijgen. Het zijn altijd de iets extremere gevallen die in beeld komen, maar ze zijn wel reëel.

Wat we nu hebben, moeten we in het achterhoofd houden en dan zien wat er in juli uit de bus komt. We zitten dan waarschijnlijk in volle formatie. Eigenlijk valt dat goed. Wonen is bij de laatste verkiezingen, lokaal, federaal of Vlaams, altijd een topprioriteit geweest. Daar kun je als minister van Wonen enkel blij over zijn. Bij de formatie, het opstellen van een regeerakkoord en het verdelen van middelen moeten we zien hoe we daarmee omgaan.

Wonen is in de voorbije legislatuur heel goed bediend. We hebben de grootste stijging van budgetten gehad: 57 percent. Dat is allemaal goed besteed. Vergeet nooit dat 80 percent van ons toch wel kolossale budget gaat naar sociale huisvesting in al haar hoedanigheden. Ik krijg soms het verwijt dat ik daardoor te weinig doe voor de andere segmenten op de markt van de huisvesting. Maar ik vind dat het beleid, en ik meen dat ook als liberaal, zich in de eerste plaats moet richten op degenen die het niet op eigen kracht

kunnen. Degenen die het op eigen kracht kunnen, moet je de ruimte laten om zich te ontwikkelen en ervoor te gaan. In de opbouw van een politieke agenda die zich nu concretiseert, valt dit goed.

De heer Sandy Feret: U vraagt iets over de bovengrens die wijzigt van 1/59e van het inkomen naar 1/57e van het inkomen. Die bovengrens moet plaats maken om op termijn de patrimoniumkorting te kunnen laten spelen. Als we kijken naar wat dat concreet betekent voor één bepaald inkomen, verwijs ik naar de formule voor de overgang van 2008. U ziet daar een term: -13.750 / 220 euro. Die term krijgt steeds meer gewicht, wat betekent dat daar een grotere aftrekpost zal zijn in de overgang naar de nieuwe formule. Voor 2009 was de noemer van de breuk al 110 euro. Daar wordt extra gewicht aan gegeven, waardoor er een nivellering is.

De heer Eric Wilms: Mijnheer de minister, de 106 records hebben we verzameld in een actie over heel Vlaanderen. We trekken daar geen algemene conclusies uit. We gaan enkel op zoek naar de grenzen van de formules. We hebben vastgesteld dat de twee begrenzings elkaar opheffen. Die vaststelling viel uit in het nadeel van lage en zeer lage inkomens.

Een tweede vaststelling is dat de marktwaaarde sterk gestegen is. Bij heel veel maatschappijen – dat kan ik zeggen omdat het over heel Vlaanderen ging en we ook de cijfers hebben gekregen die de huurdersbonden hebben verzameld – zie je dat de regel van één derde niet zo vaak wordt toegepast als de wet aanbeveelt.

We hebben van twee maatschappijen de conclusies uit hun cijfers gekregen. Een maatschappij uit Oost-Vlaanderen zegt dat meer dan 11 percent niet wordt afgetopt door de begrenzing op 1/59e. Die huurders hebben hier dus geen baat bij. Bij een andere, grote maatschappij uit de provincie Antwerpen maakt 5 percent van de mensen datzelfde fenomeen mee. Dat is toch vrij veel. Meerdere huurders bij die maatschappij kenden ook grote huurprijsstijgingen. Het waren stijgingen van 100, 200 tot 500 euro.

Minister Marino Keulen: Als we helemaal op kruissnelheid komen, wordt dat rechtvaardiger. Vroeger was dat erger. Als je een woning had met een marktwaaarde van 800 euro, betaalde je de helft van de basishuurprijs, namelijk 400 euro, ongeacht je inkomen. Nu wordt dat geblokkeerd tussen die vork van 100 tot 200 euro. Begin 2011 zal dat maximaal 200 euro zijn. In het oude systeem speelde het inkomen veel minder en veel meer de waarde van de woning. Die huurders moesten sowieso de helft van de basis-

huurprijs, 400 euro, betalen. Dat is een van de redenen waarom we het oude systeem hebben losgelaten.

De voorzitter: Ik dank iedereen voor de interessante bijdrages. Zeker in het licht van de verkiezingen zullen wij daar allen de gepaste conclusies uit trekken, mijnheer de minister.

De verslaggever,

Michèle HOSTEKINT

De voorzitter,

Jan PENRIS

BIJLAGE:

De resultaten van de evaluatie van de nieuwe berekeningswijze van de sociale huurprijs
zoals gepresenteerd door de heer Ronald Van Paassen

Resultaten

Algemeen en gemiddeld beeld van huurprijsontwikkeling in sociale huisvesting tussen 2008 en 2009 op basis van gegevens over 60 % van de sociale huurders

1. Algemene huurprijsevolucie
2. Huurprijsevolucie naar inkomenscategorie
3. Omvang huurprijsevolucie
4. Woonquote
5. Samenhang

Resultaten

1. Algemene huurprijsevolucie

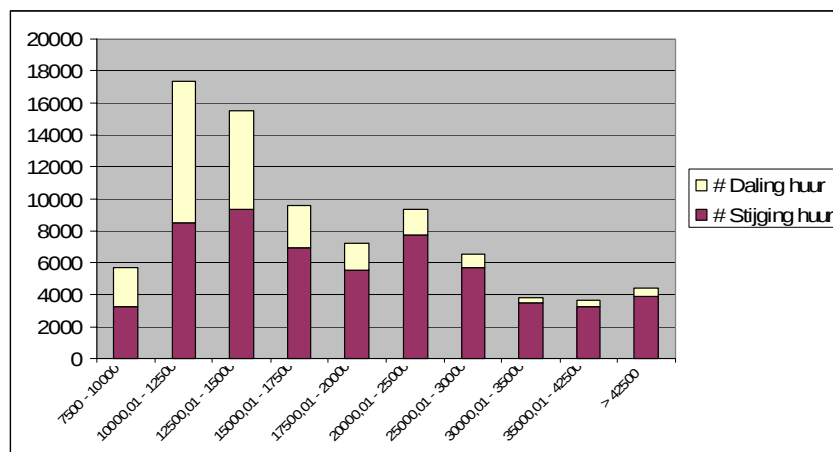
Aantal en aandeel sociale huurders die geconfronteerd worden met een stijging respectievelijk daling van de huurprijs

DOELGROEP	Aantal	# Stijging huur	# Daling huur	% Stijging	% Daling
Behoort niet tot doelgroep	18682	16328	2099	87,4	11,24
Behoort tot doelgroep	67769	41399	23295	61,09	34,37
Totaal	86451	57727	25394		

Resultaten

2. Huurprijssevolutie naar inkomenscategorie

Aantal huurders met huurdaling/huurstijging per inkomenscategorie



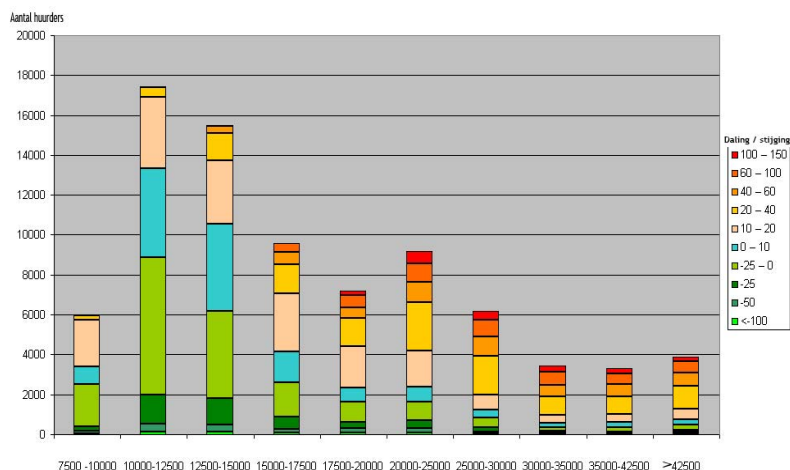
Resultaten

Aantal en aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met huurprijsstijging respectievelijk daling, naar inkomenscategorie

Inkomen 2009	#	# Stijging huur	# Daling huur	# % Stijging	# % Daling	Gem. huur 09	Mediaan huur 09
7500 - 10000	6276	3268	2431	52,07	38,73	158	152
10000,01 - 12500	18807	8495	8864	45,17	47,13	171	169
12500,01 - 15000	16096	9325	6156	57,93	38,25	195	201
15000,01 - 17500	9792	6950	2622	70,98	26,78	231	241
17500,01 - 20000	7309	5570	1630	76,21	22,3	271	281
20000,01 - 25000	9494	7735	1647	81,47	17,35	327	332
25000,01 - 30000	6634	5729	826	86,36	12,45	402	410
30000,01 - 35000	3883	3461	368	89,13	9,48	454	466
35000,01 - 42500	3702	3288	366	88,82	9,89	482	478
> 42500	4458	3906	484	87,62	10,86	491	480
Totaal:	86451	57727	25394				

Resultaten

3. Omvang huurprijsevolutie (euro) naar inkomenscategorie



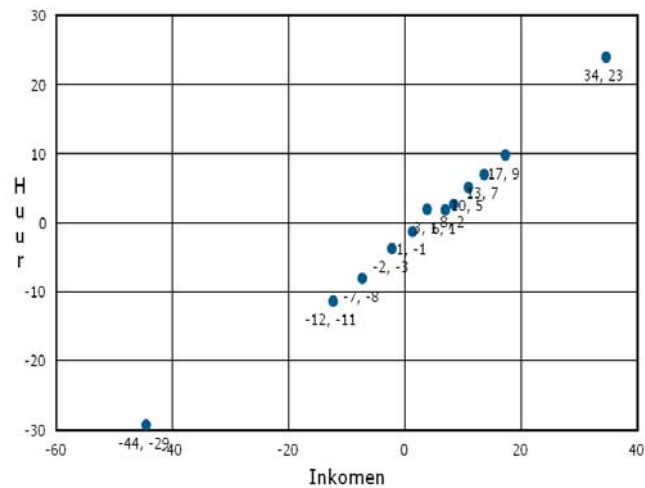
Resultaten

Huurprijsevolutie in euro naar inkomenscategorie

Daling/ Stijging	7500 - 10000	10000 - 12500	12500 - 15000	15000 - 17500	17500- 20000	20000 - 25000	25000 - 30000	30000 - 35000	35000 - 42500	42500
<-100	48	151	112	79	88	87	49	18	29	39
-100 - -50	109	395	358	207	201	231	95	69	54	86
-50 - -25	256	1448	1330	619	349	375	192	97	69	95
-25 - 0	2101	6888	4360	1717	992	954	490	184	214	264
0 - 10	905	4438	4376	1538	721	725	405	223	258	279
10 - 20	2337	3604	3191	2919	2085	1826	755	386	390	508
20 - 40	201	484	1354	1420	1398	2413	1948	901	876	1148
40 - 60	0	8	354	630	540	1027	979	600	605	660
60 - 100	0	4	69	436	613	907	817	644	544	575
100 - 150	0	1	1	18	216	619	446	332	262	230
Totaal:	5957	17421	15505	9583	7203	9164	6176	3454	3301	3884

Resultaten

Vergelijking van % huurwijziging t.o.v. % inkomenswijziging



Resultaten

4. Woonquote en gemiddelde verschil huurprijs en marktwaarde naar inkomenscategorie

Inkomen 2009	Huur als % inkomen	Gem. Verschil Huur	Gem. Verschil Marktwaarde
7500 - 10000	21	-1,04	18,76
10000,01 - 12500	18	-5,15	20,84
12500,01 - 15000	17	-0,59	27,75
15000,01 - 17500	17	8,88	27,58
17500,01 - 20000	17	16,91	35,27
20000,01 - 25000	18	29,68	31,95
25000,01 - 30000	18	42,65	36,59
30000,01 - 35000	17	57,77	35,82
35000,01 - 42500	15	55,8	35,9
> 42500	11	57,64	39,76

Resultaten

5. Samenhang

- Huurprijsstijging voor 57.727 huurders:
 - Inkomensstijging voor 55.973 huurders (97 %)
 - Marktwaaardestijging voor 44.070 huurders (76 %)
 - Aantal personen ten laste gedaald bij 2.305 huurders en bij 53.997 huurders (93,5 %) gelijk gebleven
 - Inkomen- en marktwaaardestijging bij 42.502 huurders (73 %)
- Momenteel kunnen we de relatieve impact van het inkomen resp. de marktwaaarde op de huurprijsstijging niet bepalen

Vaststellingen

- 2/3 van de sociale huurders wordt in 2009 geconfronteerd met een stijging van de huurprijs in vergelijking met 2008. Van deze groep kent 97 % een inkomensstijging, 76 % een marktwaaardestijging en 73 % een inkomen- en marktwaaardestijging.
- 42 % van de huurders in de laagste inkomenscategorieën (tot 15.000 euro) betaalt een lagere huurprijs. 30 % betaalt een huurprijs die tussen 10 en 60 euro gestegen is. De gemiddelde huurprijs bedraagt maximum 195 euro.
- 85 % van de huurders in de relatief hogere inkomenscategorieën (vanaf 25.000 euro) betaalt een hogere huurprijs. De gemiddelde huurprijs bedraagt tussen 402 en 491 euro.
- 3/4 van de sociale huurders wordt geconfronteerd met een eerder gematigde huurprijsverandering gelegen tussen een daling van 25 euro en een stijging van 40 euro. Bij 9 % ligt de huurprijs tussen 25 en >100 euro lager en bij 15 % tussen 40 en 150 euro hoger.

Vaststellingen

- De huurprijsdalingen manifesteren zich relatief het meest bij de laagste inkomenscategorieën, de huurprijsstijgingen bij de hoogste inkomenscategorieën.
- Het aantal en aandeel huurders dat in 2009 een hogere huurprijs dient te betalen stijgt samen met de inkomenscategorie.
- De woonquote blijft relatief laag, omwille van de begrenzing van de huurprijs tot 1/59^{ste} van het jaarinkomen, maar het hoogst (21 %) voor de laagste inkomenscategorie.
- De eerste algemene vaststellingen lijken aan te geven dat de huurprijsontwikkeling evolueert in de richting van de vooropgestelde doelstellingen. Het is evenwel nog te vroeg om hierover ten gronde uitspraak te kunnen doen, aangezien de nieuwe berekening pas volledig van toepassing is vanaf 2011.