

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 40
van **MAXIM VEYS**
datum: 6 november 2019

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale woningen - Nieuwe huurprijsberekening

Vanaf 1 januari 2020 wordt opnieuw een wijziging van kracht in de berekening van de huurprijzen van sociale woningen. Op basis van de sociale huurschatter zullen volgens simulaties heel wat huurprijzen wijzigen.

Alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kregen hiertoe een rapport per woning, waarin de woningkenmerken worden aangegeven die significant zijn voor de berekening van de marktwaarde. De SHM's zijn niet verplicht om die te bezorgen aan de huurders. Ze zijn wél verplicht die aan te leveren indien de huurder daarom vraagt. Indien de huisvestingsmaatschappij niet akkoord gaat met de bepaling van de marktwaarden, kan ze in gesprek gaan met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) om dit te staven. Een afwijking van maximaal 10% is mogelijk.

Ook de energiecorrectie is nieuw. Hier gaat het om een hoger bedrag dat toegevoegd wordt aan de huurprijs, om de energiezuinige investeringen makkelijker te laten recupereren door de SHM's en een incentive te creëren voor de SHM's om energiezuinig te renoveren.

Tot slot worden ook de inkomens meegenomen in deze oefening.

1. Voor hoeveel mensen betekent dit een prijsverhoging? Hoeveel bedraagt die prijsverhoging en voor welk deel van de sociale huurders?
2. Hoeveel SHM's zijn van plan om het woningkenmerkenrapport te bezorgen aan de huurders? Welke?
3. Hoeveel SHM's hebben de nieuwe marktwaarde reeds betwist? In hoeveel gevallen ging de VMSW akkoord met een afwijking? Over hoeveel woningen gaat het in dezen?
4. Voor hoeveel woningen wordt een energiecorrectie gevraagd? Wat zijn de bedragen van de verhogingen, en voor hoeveel sociale huurders verandert er iets na 31 december 2019?
5. Voor hoeveel gezinnen/woningen betekent het anders in rekening brengen van de inkomens een verhoging? Hoe hoog is die verhoging gemiddeld, en om hoeveel gezinnen gaat het?
6. Gecombineerd (bovenvermelde drie factoren): voor hoeveel van de sociale huurders zal de huurprijs hoger zijn vanaf 1 januari 2020?

ANTWOORD

op vraag nr. 40 van 6 november 2019

van **MAXIM VEYS**

1. Het effect van de nieuwe berekening is inmiddels grotendeels gekend bij de SHM's, maar is nog niet gerapporteerd bij VMSW. De SHM's kunnen die data pas rapporteren aan de hand van de berekende huurprijs vanaf januari 2020. De VMSW zal de data van januari 2020 vervroegd opvragen om een grondige analyse mogelijk te maken.
2. De regelgeving impliceert dat de SHM de huurder informeert over de nieuwe huurprijsberekening. VMSW heeft daarom een huurschatterrapport gemaakt met daarin voor elke woning de woningkenmerken op basis waarvan de huurschatter de marktwaarde berekent. Dit rapport kan dan meegegeven worden aan de huurder, samen met de huurprijsberekening. De VMSW heeft geen zicht op het effectief bezorgen van dit rapport aan de huurders.
3. De VMSW ontving tot op heden (22/11/2019), van 18 SHM's een vraag in verband met de nieuwe marktwaarde. Voor 13 SHM's werd een afwijking toegestaan, meestal slechts voor een gedeelte van het aantal woningen waarvoor dit werd gevraagd.

Voor 5.907 woningen hebben er SHM's een afwijking van de nieuwe marktwaarde gevraagd. Voor 2.785 woningen stond de VMSW een afwijking toe.

4-6. Zie mijn antwoord op vraag 1.