

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 119
van **SARAH SMEYERS**
datum: 13 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Herziening sociale huurprijzen - Impact

Vanaf 1 januari 2020 zal de huurprijs van de ruim 155.000 Vlaamse sociale woningen anders worden berekend. De nieuwe berekening komt er in de eerste plaats om het systeem zelf betaalbaar te houden en is ook nodig om de noodzakelijke en dure investeringen in degelijke sociale woningen mogelijk te maken. Voortaan zal men rekening houden met drie parameters: de marktwaarde, de energiekosten en de inkomens van alle meerderjarige bewoners van een huurwoning.

Eerste berekeningen leveren een zeer wisselend beeld op. Voor sommige woningen verandert er niets aan de huurprijzen terwijl in andere gevallen sprake is van een daling of stijging. Voor de meeste huurders zouden de verschillen beperkt of de prijzen zelfs goedkoper zijn, maar voor een beperkt aantal blijkt er een aanzienlijke wijziging op te treden. De grootste stijgingen zouden vooral te wijten zijn aan de extra inkomens die in het verleden niet werden meegerekend. Ondertussen is ook duidelijk dat de sociale huurprijs na herberekening nog steeds aanzienlijk lager blijft liggen dan de huurprijs voor een gelijkaardige woning op de private huurmarkt.

Dat de huurprijzen herberekend zouden worden, was al langer aangekondigd en komt er ook op uitdrukkelijke vraag van de sector. De minister benadrukte ondertussen dat het wel belangrijk is dat daarover goed wordt gecommuniceerd met de huurders en zei daarvoor te rekenen op de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM). Daarnaast zei de minister ook vast te houden aan de ingangsdatum van 1 januari 2020. Ook de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) vindt dat we "nu beter even doorbijten" omdat het met een overgangperiode "niet duidelijk zou zijn waar dat zou eindigen". De VVH vindt het verder ook "niet verkeerd dat wie inkomsten heeft en mee gebruik maakt van een sociale woning, ook mee betaalt".

Tijdens de plenaire vergadering van 4 december 2019 stelde ik hierover, samen met college Vera Jans, al een actuele vraag. Ik onderschreef toen de visie van de minister dat fundamentele rechtvaardigheid aan de basis ligt van deze beslissing. Aangezien de aanpassing van de huurprijzen al sinds 1 januari 2020 van kracht is, heb ik alvast volgende vragen.

1. Wat zijn de resultaten per SHM van de nieuwe huurprijsberekening?
2. Hoeveel huurders betalen een hogere huurprijs? Wat is de precieze reden van deze stijging (gezinsinkomen, schatting door de huurschatter,...)?
3. Hoeveel huurders betalen een lagere huurprijs? Wat is daarvan de reden?

4. Hoe hoog is de gemiddelde energierectific?
5. Wat betekent deze herberekening voor de huurinkomsten van de SHM's? Graag een herberekening ten opzichte van 2019.

MATTHIAS DIEPENDAELE

MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD

op vraag nr. 119 van 13 januari 2020

van **SARAH SMEYERS**

Mijn administratie heeft de nodige data verzameld bij de SHM's om een grondige analyse van de effecten van de wijzigingen in de huurprijsberekening te voeren. Deze worden nu verwerkt tot een dataset die het mogelijk maakt om analyses te maken op het effect van de ingevoerde wijzigingen per SHM. Ik verwacht een rapport medio maart. Dat rapport zal een antwoord moeten bieden op de gestelde vragen.