

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 118

van **TOM DE MEESTER**

datum: 13 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Huurprijs sociale woningen - Impactanalyse van de nieuwe berekeningsmethode

Sinds januari 2020 wordt de huurprijs van sociale huurders op een nieuwe manier berekend. Via de 'sociale huurschatter' wordt de marktwaarde van de woning niet langer gebaseerd op berekeningen van een notaris, maar op een aantal vooropgestelde criteria, waaronder de al dan niet gunstige ligging van de woning. Daarnaast zorgt de 'energiedecorrectie' ervoor dat wie in een energiezuinige woning woont een bijkomende toeslag moet betalen. Ten slotte worden vanaf dit jaar de inkomens van alle bewoners van een sociale woning meegeteld in de huurprijsberekening, zelfs als het gaat om al dan niet gehandicapte kinderen met een inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT). In de berekening van die tegemoetkoming wordt al rekening gehouden met andere inkomens binnen een gezin.

De aankondiging van de nieuwe berekeningswijze leidde de afgelopen maanden tot heel wat ongerustheid bij sociale huurders. Eind 2019 zei de minister dat hij geen zicht had op de precieze impact van de wijzigingen van sociale huurprijzen over heel Vlaanderen, omdat het de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) zelf zijn die de berekening moesten maken. Bij de meeste huisvestingsmaatschappijen werden de nieuwe huurprijzen pas in januari 2020 bekend. De ongerustheid bleek terecht te zijn: een beperkt aantal sociale huurders zag de huurprijs licht dalen, maar globaal genomen ging het voornamelijk om een stijging. Volgens schattingen zou er een globale stijging komen van 5 procent over heel Vlaanderen. Maar in sommige gevallen, bijvoorbeeld bij de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting, blijkt het nu over een prijsstijging van gemiddeld ongeveer 7,5 procent te gaan. Bij Ninove Welzijn gaat het zelfs over een gemiddelde stijging van zo'n 10 procent. In de plenaire vergadering van 8 januari gaf de minister aan dat er een evaluatie zou komen van de impact van deze nieuwe berekening.

1. Welke gegevens zullen precies verzameld en geanalyseerd worden in de impactanalyse van de nieuwe huurprijsberekening?

Gaat het naast de evolutie van de huurprijzen ook over de verhouding van de huur tot het inkomen, het aandeel stijgingen van de huurprijs ten opzichte van het geheel, de belangrijkste redenen voor stijging enzovoort? Zullen deze gegevens publiek gemaakt worden? Zo ja, wanneer?

2. Er zijn reeds vele schrijnende gevallen bekend als gevolg van de nieuwe berekeningsmethode. Het gaat onder meer om mensen met gehandicapte kinderen die in een instelling verblijven, maar waarvoor toch een forse prijsverhoging werd doorgevoerd.

Is de minister van plan om de nieuwe huurprijsberekening te herzien op basis van de betreffende impactanalyse? Zo ja, kan er duidelijkheid gegeven worden over de timing van een eventuele herziening?

ANTWOORD

op vraag nr. 118 van 13 januari 2020

van **TOM DE MEESTER**

1. Het gaat in de eerste plaats om de standaardbevraging via XML naar de huurdersgegevens van 2019, aangevuld met de gegevens voor de maand januari 2020. Deze bevraging levert informatie over de gezinskenmerken (personen ten laste, inkomen en gezinsleden), de woningkenmerken (marktwaarde en bepaalde woningkenmerken) en de huurprijs. Omdat via deze bevraging niet voldoende zicht is op de bron van het inkomen, is er extra gevraagd om die gegevens apart aan te leveren. Op basis hiervan zal mijn administratie over de nodige gegevens beschikken om een grondige analyse van de effecten van de wijzigingen in de huurprijsberekening te voeren. Ik ben bereid de resultaten van de analyses publiek te maken. Ik verwacht het rapport medio maart.
2. Op basis van een eerste analyse heb ik de Vlaamse regering voorgesteld een aanpassing aan de huurprijsberekening door te voeren voor bijwonende familieleden van eerste, tweede en derde graad met een ernstige handicap. Op 4 februari 2020 heeft de Vlaamse regering haar goedkeuring verleend. De aanpassing bestaat uit twee maatregelen, die retroactief zullen worden toegepast vanaf 1 januari 2020:
 - Het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, wordt vrijgesteld voor de huurprijsberekening. De vrijstelling is gelijk aan het geïndexeerde bedrag van de inkomensvervangende tegemoetkoming toegekend aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.
 - Familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die een ernstige handicap hebben, krijgen een dubbele gezinskorting. Het betreft hier dan de familieleden die niet-kinderbijslaggerechtigd zijn. Voor de categorie kinderen die kinderbijslaggerechtigd zijn, is er al een dubbele gezinskorting.