

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 313
van **AN MOERENHOUT**
datum: 29 april 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Nieuwe huurprijsberekening - Modaliteiten

Op 1 januari 2020 trad de nieuwe huurprijsberekening in de sociale huisvesting in werking. Het rapport over die nieuwe berekening toont aan dat de nieuwe marktwaarde de belangrijkste reden is voor stijgende sociale huurprijzen.

De cijfers tonen ook aan dat de impact van die nieuwe marktwaarde veel groter is bij appartementen en studio's én dat de lagere basishuurprijzen uit de sociale huisvesting lijken te gaan. De basishuurprijzen van onder de 450 euro verdwijnen grotendeels uit het patrimonium. Hun aandeel zakt namelijk van 11% naar 3%. Vooral huurders met de laagste reële huurprijzen ondervinden de huurprijsstijgingen.

1. Het zijn de laagste huurprijzen die er uit lijken te gaan en dit is hoofdzakelijk te wijten aan de nieuwe marktwaardebepaling.

Hoe beoordeelt de minister die vaststelling? Hoe schat hij het risico in dat de meest kwetsbare sociale huurders disproportioneel geraakt worden door de nieuwe marktwaardebepaling? Hoe zal hij dit opvangen?

2. Wanneer is een evaluatie van de nieuwe marktwaardebepaling gepland?
3. a) Hoe verklaart de minister het verschil van de impact van marktwaardebepaling op huizen tegenover de impact ervan op appartementen en studio's?

b) Het is geen geheim dat het leven als alleenstaande over het algemeen duurder is. En alleenstaanden zullen vaker appartementen of studio's huren dan een huis. Het kan niet de bedoeling zijn de financiële nadelen die alleenstaanden ervaren in onze samenleving ook weerspiegeld te zien in de huurprijzen in de sociale huisvesting.

Welke maatregelen neemt de minister om na te gaan dat dit niet het geval zal zijn?

ANTWOORD

op vraag nr. 313 van 29 april 2020

van **AN MOERENHOUT**

1. Uit het rapport blijkt inderdaad dat de 30% laagste reële huurprijzen, berekend volgens het huurberekeningsstelsel 2019, de sterkste stijging hebben ondervonden, gaande van 18% stijging voor het eerste deciel tot 6% voor het derde deciel. In de hogere decielen waren de wijzigingen gematigder (2-4%). De verklaring hiervoor is te vinden in de marktwaardes die in dat lagere segment worden gehanteerd. Op basis van het rapport kan vastgesteld worden dat marktwaardes tot 350 euro in de private huurmarkt zo goed als niet meer aanwezig zijn. Deze stijging werkt door op vlak van hogere minimale huurprijzen en lagere patrimoniumkortingen. Uit de cijfers uit het rapport kan echter niet afgeleid worden dat de meest kwetsbare sociale huurders disproportioneel zouden geraakt zijn door de nieuwe marktwaardebepaling.
2. In de beleidsnota is opgenomen dat de marktwaardebepaling zal geëvalueerd worden in het licht van een huurprijsberekening die rekening houdt met reële marktconforme huurwaardes en de totale woonkosten. Ook de energiecorrectie en de regeling rond de billijke vergoeding voor zonnepanelen zullen dan mee bekeken worden. Tegelijk zal de sociale tegemoetkoming voor een sociale huurwoning bij een SHM en SVK verder naar elkaar toe evolueren.

Van zodra er een nieuw Steunpunt Wonen is, zal ik met hem bekijken wanneer ik deze evaluatieoefening kan opstarten. Het is alleszins de bedoeling om de resultaten hiervan mee te nemen in het beleidstraject dat gepland is in 2022-2023.

3. a) De marktwaardes bij appartementen liggen volgens het rapport 4,2% hoger dan voorheen, terwijl dat voor huizen 0,5% lager ligt, gemiddeld. Ik heb op heden geen sluitende verklaring hiervoor. Op basis van het voorbereidend en begeleidend onderzoek van het Steunpunt Wonen werd eerder het omgekeerde verwacht, namelijk een sterkere stijging van huizen ten opzichte van appartementen. Het onderzoek keek naar de verschillen tussen de basishuurprijzen op basis van de notarisschattingen en de geschatte waarden uit het schattingsmodel, maar er werd besloten dat de verschillen niet éénduidig te verklaren zijn.
- b) Uit het rapport kan niet afgeleid worden dat alleenstaanden financieel benadeeld worden in de sociale huur, ook niet door de nieuwe marktwaardebepaling. Uiteindelijk is de huurprijsberekening vooral progressief inkomensgerelateerd, en in mindere mate afhankelijk van de marktwaarde, die vooral via de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting corrigerend werkt om een verschil in woningkeuze te rechtvaardigen. Op dit moment heb ik echter geen verdere maatregelen genomen.