



Vlaams
Parlement

ingediend op **390** (2019-2020) – Nr. 1
24 juni 2020 (2019-2020)

Voorstel van resolutie

van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau

over de aanpassing van de grenswaarden
voor de berekening van de patrimoniumkorting
aan de evolutie van de marktwaarde
tussen 2008 en 2020

TOELICHTING

In 2008 werd ervoor gekozen om te werken met notarisschattingen om de marktwaarde van een sociale huurwoning te bepalen. Die marktwaarde bepaalt de hoogte van de patrimoniumkorting.

De patrimoniumkorting is een ondersteuning voor wie in een sociale woning woont met een lage marktwaarde. Een sociale huurder die een kleiner of verouderd appartement huurt, zal daardoor minder huur betalen dan een sociale huurder met hetzelfde inkomen die een grotere of modernere gezinswoning huurt.

De patrimoniumkorting is dus een zeer belangrijk instrument om een eerlijke prijs te bepalen op basis van de waarde van de woning. Het mechanisme is simpel en rechtvaardig: hoe minder de woning waard is, hoe hoger de patrimoniumkorting.

De berekening van de patrimoniumkorting is gebaseerd op de notariële schattingen van 2008, op basis waarvan de grenswaarden werden bepaald. Die grenswaarden zijn vastgelegd in artikel 43 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode: "Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 115 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro."

Voor marktwaarden die zich ergens tussen de bovenstaande grenswaarden bevinden, evolueert de patrimoniumkorting lineair, volgens de volgende formule: $\text{patrimoniumkorting} = 115 \text{ euro} \times (650 \text{ euro} - \text{marktwaarde}) / (650 \text{ euro} - 250 \text{ euro})$.

Die bepaling moest zorgen voor een zekere spreiding van de huurprijzen. Een huurder die een woning met een duidelijk lagere marktwaarde huurt, zal daardoor minder betalen dan als hij een duurder woning zou huren. Dat is veel rechtvaardiger dan een huurprijs die alleen op het inkomen van de huurder gebaseerd is en waarbij voor elke woning dezelfde huurprijs wordt gevraagd. Een verouderde woning die dringend aan renovatie toe is, zou dan evenveel kosten als een net gerenoveerde woning.

Zowel de notariële schattingen als de grenswaarden voor de berekening van de patrimoniumkorting werden de afgelopen jaren geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. De grenswaarden zijn daardoor in 2020 verschoven: een marktwaarde kleiner of gelijk aan 283 euro, betekent 144 euro patrimoniumkorting. Een marktwaarde groter of gelijk aan 736 euro, betekent een patrimoniumkorting van 0 euro.

Sinds 1 januari 2020 zijn de schattingen van de notaris uit 2008 vervangen door actuele schattingen via de sociale huurschatter. De grenswaarden in de berekening van de patrimoniumkorting zijn daar voorlopig nog niet aan aangepast. Dat is vreemd, omdat de huurprijzen in Vlaanderen de voorbije twaalf jaar sterker zijn gestegen dan de gezondheidsindex. De grenswaarden moeten die evolutie dan ook volgen. De grenswaarden moeten daarvoor aangepast worden aan de evolutie van de markthuurlaag tussen 2008 en 2020. Als dat niet gebeurt, zullen steeds minder huurders een beroep kunnen doen op de patrimoniumkorting. Dat is onrechtvaardig en voor een grote meerderheid van de huurders betekent dat niets minder dan een verborgen huurprijsverhoging.

Die vaststelling wordt bevestigd door het rapport Huurprijs KSH van 22 april 2020 van het agentschap Wonen Vlaanderen (Kaderbesluit Sociale Huur: besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode):

- “Je ziet duidelijk dat de basishuurprijzen onder de 450 euro grotendeels verdwijnen uit het patrimonium.” (Rapport Huurprijs KSH – analyse wijzigingen, p. 10);
- “Zo zie je dat de basishuurprijzen in het eerste deciel in 2019 na toepassing van het schattingsmodel van gemiddeld 389 euro naar 508 euro is gestegen, een verschil met 31%.” (Huurprijs KSH – analyse wijzigingen, p. 11).

De minister kent de problematiek, want in zijn reactie op het besloten rapport van de Vlaamse Ombudsdienst gaf hij het volgende aan:

- “Daar waar bij de notarisschattingen nog 22% van de sociale huurwoningen een marktwaarde onder de 500 euro had, is dat na toepassing van het schattingsmodel maar 9% meer.”;
- “Wat de hiermee samenhangende opmerking betreft over de patrimoniumkorting. Het spreekt voor zich dat de voornoemde verwachte verschuiving in marktwaarden gevolgen heeft voor de bepaling van de patrimoniumkorting en bij uitbreiding de minimale huurprijs. Momenteel zijn die grenswaarden gezet op een maximale patrimoniumkorting van 144 euro voor marktwaarden gelijk aan of lager dan 283 euro. Voor dat segment bedraagt de minimale huurprijs het minst, namelijk 126 euro. Zoals uit de grafiek blijkt komen marktwaarden van die grootteorde niet langer voor in het sociaal patrimonium.”

Tijdens de gedachtewisseling over het rapport van Wonen-Vlaanderen over de analyse van de gewijzigde sociale huurprijsberekening, bevestigde Dominique Van Hollebeeke van het agentschap Wonen-Vlaanderen de verschuiving van de marktwaarden. Hij bevestigde ook dat bij niet-aanpassing van de grenswaarden voor de berekening van de patrimoniumkorting, in de toekomst steeds minder huurders een patrimoniumkorting zullen krijgen.

Met dit voorstel van resolutie vragen de indieners aan de Vlaamse Regering om de grenswaarden voor de berekening van de patrimoniumkorting aan te passen aan de evolutie van de marktwaarde tussen 2008 en 2020 zodat het hierboven geschetste probleem wordt opgelost.

Maxim VEYS
Kurt DE LOOR
Conner ROUSSEAU

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat:
 - 1° de basishuurprijs in de berekening van de sociale huurprijs sinds 1 januari 2020 niet langer bepaald wordt op basis van notariële schattingen uit 2008, maar op basis van een inschatting van de huidige markthuur met de nieuw ingevoerde huurschatter;
 - 2° de grenswaarden in de formule voor de berekening van de patrimoniumkorting gebaseerd zijn op de notariële schattingen uit 2008;
 - 3° de grenswaarden in de formule voor de berekening van de patrimoniumkorting geëvolueerd zijn volgens de gezondheidsindex en niet volgens de evolutie van de markthuur;
 - 4° door de reële evolutie van de markthuur, versterkt door het ingevoerde gebruik van de huurschatter, de basishuurprijzen onder de 450 euro grotendeels verdwijnen uit het patrimonium en de voor de patrimoniumkorting gehanteerde grenswaarden dus helemaal niet meer representatief zijn voor de huidige spreiding van de marktwaarden;
 - 5° als de grenswaarden in de formule voor de berekening van de patrimoniumkorting niet worden aangepast aan de evolutie van de markthuur tussen 2008 en 2020, steeds minder huurders een beroep zullen kunnen doen op de patrimoniumkorting, wat een verborgen maar onmiskenbare huurprijsverhoging inhoudt voor de overgrote meerderheid van de huurders;
- vraagt de Vlaamse Regering om de grenswaarden voor de berekening van de patrimoniumkorting aan te passen aan de evolutie van de marktwaarde tussen 2008 en 2020.

Maxim VEYS
Kurt DE LOOR
Conner ROUSSEAU