



Vlaams
Huurdersplatform

Hoorzitting Commissie Wonen
4 juni 2020

Wijzigingen sociale huurprijsberekening

De sociale huurprijsberekening

- Markante krachtlijnen uit analyserapport Wonen–Vlaanderen
- Op zoek naar de beleidsfilosofie achter deze sociale huurprijsverhogingen
 - ➔ VHP-rapport 'De sociale huurprijs: op zoek naar een filosofie', blz. 32





Vlaams
Huurdersplatform

Marktwaarden

- Markwaarde: dalers en stijgers
- + 12,46 euro (gemiddelde stijging van 2% boven inflatie). Indien we focussen op stijgers: forse reële stijgingen
- Laagste deciel basishuurprijzen stijgen het sterkst: impact minimale huurprijs en patrimoniumkorting





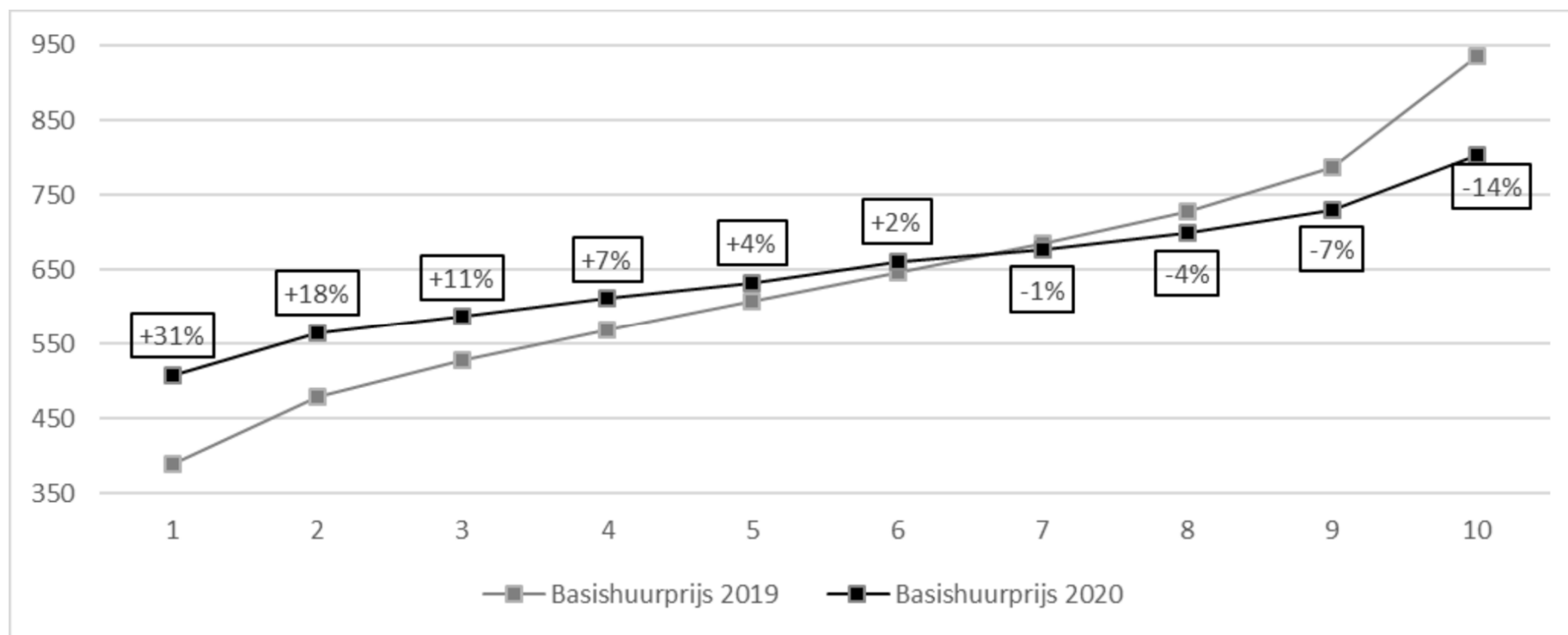
Beeld van de aanpassing: Marktwaaarde

- We stellen vast dat de laagste marktwaaardes het meest stijgen. De laagste 10% marktwaaardes zelfs met 31%, van 389 euro naar liefst 508 euro.
- De trend is duidelijk: de laagste en hoogste basishuurprijzen worden respectievelijk naar boven en naar beneden bijgesteld.
- Voor het vijfde tot en met het achtste deciel blijven de wijzigingen al bij al beperkt, rond de 4%.





Evolutie marktwaarden



Beeld van de aanpassing: Marktwaaarde

- Sociale huurschatterstool: werkwijze beperkte verklarende variabelen beter en transparanter, mits VMSW rapport voor huurders
- Huurschatterstool private huurmarkt: weerspiegelt perverse werking onderste segment: wanverhouding huurprijs – kwaliteit; zwaar gewicht ligging
- Vertaling kwaliteitskenmerken vanuit verhuurdersperspectief: huurder die verbeteringswerken uitvoert, interne staat woning afgeleid van staat vloer, ... → niet wetenschappelijk gefundeerd





Vlaams
Huurdersplatform

Effecten op reële huurprijs

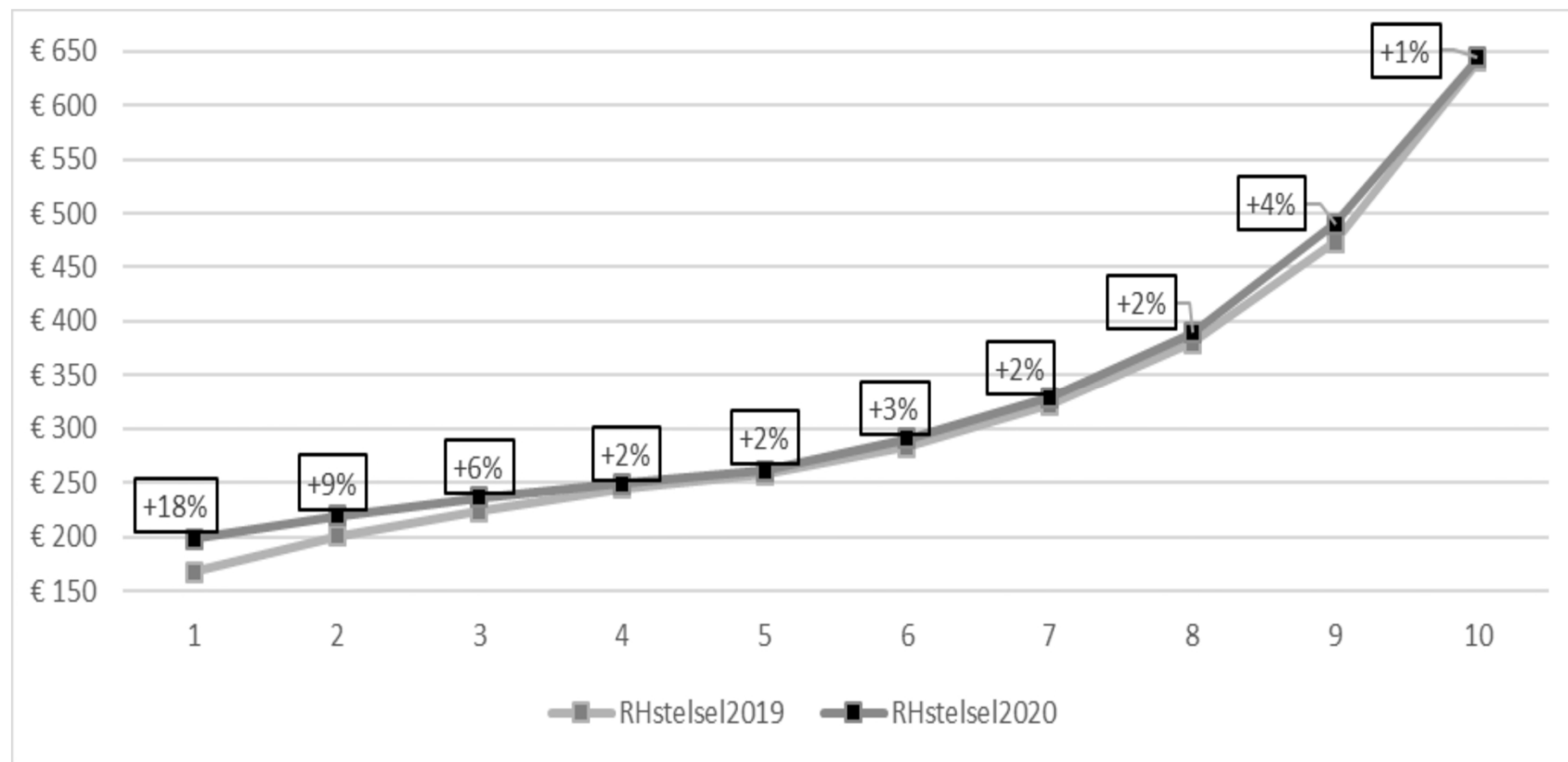
- Het feit dat de stijging in euro's voor al deze inkomens gelijkaardig is, betekent dus dat de laagste inkomens procentueel de grootste stijging ervaren.
- De 30% laagste huurprijzen volgens het stelsel 2019 kennen de sterkste stijging, gaande van 18% tot 6%.





Vlaams
Huurdersplatform

Effect Reële Huurprijzen



Sociale huurprijs

- Betaalbaarheid is resultante van 3 factoren (VWC artikel 99,§1):
 - Inkomen
 - Gezinssamenstelling
 - Kwaliteit van de woning
- Formule: $VAH = I/55 - PK - GK + EC$
 - Ondergrens = $MHP + EC$
 - Bovengrens = BH

Oorzaken huurprijsstijgingen?

- Inkomens niet kinderbijslaggerechtigde gezinsleden voor volle 100%
- Oorzaak voor scherpste huurprijsstijgingen: 3 categorieën/met inkomen
 - Volwassen gezinsleden met handicap (2.580)
 - (groot-)ouders (113+685= 798)
 - Volwassen kinderen (5.225)



Sociale huurprijs

- Volwassen gezinsleden met handicap: doelmatig gecorrigeerd (vrijstelling deel inkomen + dubbele gezinskorting)
- (Groot-)ouders:
 - ➔ behoeftig/mantelzorg: pleidooi eveneens vrijstelling/ quid ouderenbeleid/ behoud in woning
 - ➔ niet behoeftig: overgangperiode / gemiddeld inkomen: € 13.866,92
- Lange termijn?



Sociale huurprijs

- Volwassen kinderen: overgangperiode, spaarpotje voor starters, gemiddeld inkomen: 5.541,87 €
- Gevolgen middellange en lange termijn: 2 sociale huurwoningen voor lagere sociale huurprijs
- Wie: lagere inkomensklassen met lagere scholingsgraad



Wijzigingen huurprijsberekening 2020

- Gemiddelde patrimoniumkorting 2019 en 2020, bedrag, aantal, aandeel
hoogste bedrag: 144 €
- Gemiddelde minimale huurprijs, evolutie 2019 en 2020, aantal, aandeel
laagste bedrag: 126 €
- Impact herbepaling marktwaarde: private huurmarktwaarde stijgt per jaar 1%
boven inflatie
- Formule patrimoniumkorting volgt evolutie gezondheidsindex en niet reële
huurprijs-evolutie: structureel lagere subsidiegraad



Wijzigingen huurprijsberekening 2020

- Patrimoniumkorting = waardemeter woningkwaliteit
- Patrimoniumkorting is onvoldoende als kwaliteitsverlies ten gevolge niet beantwoorden aan elementaire kwaliteitsvereisten of gebrekkig onderhoud (vgl. Nederlands huurprijsstelsel)
Vb. Bernadettestraat Gent: marktwaarde 2019: 550€
- Onderzoek Steunpunt Wonen:
 - ➔ 44% sociale huurwoningen beantwoordt niet aan elementaire vereisten
 - ➔ 24% structureel ontoereikende woonkwaliteit
 - ➔ Sociale huurwoningen in slechte tot zeer slechte staat: 19% (GWO 2013) naar 17% (Woonsurvey 2018)



Wijzigingen huurprijsberekening 2020

- Energiecorrectie: VHP is akkoord principe mits 3 voorwaarden:
 - ➔ Niet op basis van ondertussen achterhaalde energieprestatienormen uit het verleden (2006).
 - ➔ De huurprijsverhoging moet minder bedragen dan de daadwerkelijke besparing van de energiekost.
 - ➔ Een energiecorrectie betekent ook een huurprijscorrectie in min als de woning energieverslindend is



Wijzigingen huurprijsberekening 2020

Energiecorrectie

- Nu 18.157 huurders met energietoeslag
- Ondoorzichtige formules
- Totaal aantal? In toekomst?

Aantal energieverslindende huurwoningen: > 500 kwh/m²/jaar: 25,2%



Gezinskorting

- Zeer beperkt en zware afbouw sinds 2007
- Betaalbaar maken van aangepast wonen (artikel 3 VWC)
- Verhoging private huurprijs (marktwaaarde) per slaapkamer: + 12% of 60€ bij huurprijs 500 €.
- Gezinskorting is 19 € per kind ten laste / persoon ten laste



Algemeen effect op reële huurprijs

- Pleidooi armoedetoets
- Terugschroeven huurprijsverhoging wie voor wijziging onder armoededrempel zat (resterend inkomen, volgens Woonsurvey reeds 34%) en na huurprijsverhoging onder armoededrempel komt.
- Of 20% laagste inkomens

analyse rapport

Dank voor uw aandacht

Vlaams Huurdersplatform: Geert Inslegers

Insteken door:

- ➔ Huurdersbonden
- ➔ VIVAS

www.vlaamshuurdersplatform.be

