

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 354
van **AN MOERENHOUT**
datum: 11 juni 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Nieuwe sociale huurprijsberekening - Gewestelijke sociale correcties (GSC's)

De Vlaamse Regering heeft beslist de huurprijsberekening voor een sociale woning verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) te wijzigen vanaf 1 januari 2020. Sinds het kaderbesluit Sociale Huur (uit 2008) is de huurprijs van een woning verbonden met in hoofdzaak het inkomen van de huurder. Dat blijft het geval na de wijziging van de sociale huurprijsberekening.

SHM's kunnen sinds 2008 niet meer zelfstandig beslissen over de huurprijs. De gemiddelde huurprijs van een sociale woning in Vlaanderen is ongeveer 282,82 euro per maand. Hierdoor krijgen huisvestingsmaatschappijen met zeer arme huurders hun nieuwe investeringsprojecten zelden financieel sluitend.

Daarom besloot de Vlaamse overheid de gewestelijke sociale correctie (GSC) te introduceren voor de huisvestingsmaatschappijen. Een huisvestingsmaatschappij kan een tegemoetkoming krijgen om het verschil tussen geobjectiveerde huur- en andere inkomsten en geobjectiveerde uitgaven op te vangen. Niet alle tekorten worden bijgepast: de GSC houdt rekening met de voornaamste inkomsten en uitgaven, maar de Vlaamse Regering normeerde die waar nodig.

1. Welke gewestelijke sociale correcties vallen weg door de nieuwe huurprijsberekening voor sociale huurwoningen?
2. Gebeurde dit in overleg met de sector? Zo ja, wat waren de grootste bezorgdheden van de sector? Werd een onderzoek naar de impact van de afschaffing van gewestelijke sociale correcties op de financiële toestand van SHM's uitgevoerd? Wat was de conclusie van dit onderzoek?
3. Worden flankerende maatregelen genomen om de financiële levensvatbaarheid van SHM's te vrijwaren?

ANTWOORD

op vraag nr. 354 van 11 juni 2020

van **AN MOERENHOUT**

Allereerst moet benadrukt worden dat met de aanpassing van de huurprijsberekening van sociale huurwoningen die vanaf 1 januari 2020 in werking is getreden, geen enkele wijziging werd doorgevoerd aan de berekening van de GSC. Het is wel zo dat de aangepaste huurprijsberekening een impact zal hebben op de huurinkomsten die op individueel niveau van de SHM positief of negatief kan uitvallen zoals ook al werd aangegeven in mijn antwoord op uw schriftelijke vraag nr. 280 "sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) – Financiële impact nieuwe huurprijsberekening". De aangepaste huurprijsberekening zal bijgevolg ook een effect hebben op de GSC-berekening van elke SHM.

We gaan echter pas goed zicht krijgen op alle verschuivingen bij de berekening van de GSC voor het boekjaar 2020, dat in de loop van 2021 zal gebeuren. Als alle jaarlijkse inkomsten en uitgaven van een SHM constant zouden blijven, behalve de huurinkomsten die bijvoorbeeld toenemen (o.i.v. de gewijzigde huurprijsberekening), dan zal de GSC evenredig dalen. De GSC is immers een sluitstuk in de financiering waarbij een tekort tussen geobjectiveerde inkomsten en uitgaven wordt bijgepast door het Vlaams Gewest.

De financiële leefbaarheid van SHM's is een zorg die ik met u deel. Daaromtrent werden in het regeerakkoord en mijn beleidsbrief andere initiatieven aangekondigd die zijn uitwerking zullen kennen in de komende maanden. Zo wordt onderzocht of er zich een aanpassing opdringt aan de werkings- en onderhoudskosten waarmee in de GSC-berekening wordt rekening gehouden.