

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 427
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 14 juli 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huurprijzen - Patrimoniumkorting

Sinds 1 januari 2020 wordt de marktwaarde van een sociale huurwoning bepaald door een schattingstool ter vervanging van de schattingen van de notaris uit 2008. De schattingstool is een bron van discussie aangezien enkel de verhuurder (lees: een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)) kan aanvragen om de door deze schattingstool bepaalde marktwaarde met maximaal 10 procent te laten herzien. Ook de Vlaamse ombudsman is ervan overtuigd dat het niet meer dan correct zou zijn dat ook de huurders deze vraag zouden kunnen stellen. Dit in tegenstelling tot de minister die stelt dat de huurders altijd bij de SHM terecht kunnen met twijfels over de marktwaarde en dat dit voldoende is.

Het Huurdersplatform drukt zijn bezorgdheid uit over het feit dat de absolute meerderheid van de marktwaardes momenteel tussen de 500 en 750 euro ligt. Het aandeel van de marktwaardes onder de 450 euro zakt van 11 naar 3 procent.

In de huidige bepaling van de marktwaarde wordt te veel de nadruk gelegd op de locatie van de woning en te weinig op omgevingskwaliteit, omgevingshinder en de samenlevingsproblematieken. Er worden veel minder kenmerken opgenomen bij de sociale huurschatter dan bij de private huurschatter. Sociale huurwoningen van bedenkelijke kwaliteit, en zo zijn er heel wat in Vlaanderen, vinden zo nauwelijks een weerspiegeling in de berekening van de marktwaarde. Recente woningen dalen gemiddeld in marktwaarde en oudere woningen stijgen vooral. Deze evolutie heeft op deze manier ook invloed op de patrimoniumkorting.

De patrimoniumkorting is een ondersteuning waar heel wat sociale huurders gebruik van maken. De hoogte daarvan is afhankelijk van de marktwaarde. Hoe hoger de marktwaarde, hoe lager de patrimoniumkorting. Het effect van stijgende marktwaardes die automatisch leiden tot lagere patrimoniumkortingen wordt in het rapport van Wonen Vlaanderen - over de gevolgen van de nieuwe huurprijsberekening voor sociale huurwoningen verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen - te weinig belicht. Door de stijging van het gemiddelde van de laagste 10 procent marktwaardes van 389 euro tot 508 euro, daalt de daaraan gekoppelde patrimoniumkorting daardoor van 110 euro naar 72 euro. Dat zorgt dus meteen voor een verschil van 38 euro per maand.

1. Hoeveel huurders krijgen een patrimoniumkorting in Vlaanderen in de laatste drie jaar, opgesplitst per jaar en per SHM?
2. Wat is het gemiddelde bedrag van de patrimoniumkorting per jaar en per SHM?

3. Hoeveel huurders zullen door de nieuwe marktwaardeberekening vanaf 1 januari 2020 de patrimoniumkorting verliezen?
4. Wat is sinds 1 januari 2020 het gemiddelde bedrag van de patrimoniumkorting per SHM?
5. Zal de minister op basis van deze cijfers bepaalde initiatieven nemen?

ANTWOORD

op vraag nr. 427 van 14 juli 2020

van **GUY D'HAESELEER**

1. Om een beeld te krijgen van de patrimoniumkortingen moeten we terugvallen op de rapportering van de SHM's aan de VMSW. De data over de patrimoniumkorting zijn wel theoretische data, namelijk de corresponderende patrimoniumkorting bij een gegeven marktwaarde. Echter de huurders die omwille van een respectievelijk hoog of laag inkomen de marktwaarde of de minimale huurprijs betalen, ontvangen slechts beperkt of geen patrimoniumkorting. U vindt de lijst met het aantal verhuurde woningen waarop een patrimoniumkorting van toepassing is als bijlage 1.
2. De gemiddelde theoretische kortingsbedragen zoals gerapporteerd door de SHM vindt u eveneens in de bijlage 1.
3. Een goede analyse van de theoretische impact van de nieuwe huurprijsberekening op de patrimoniumkorting vindt u in mijn antwoord op de schriftelijke vraag nr. 367 van Tom De Meester.
4. De data voor 2020 zijn nog niet volledig beschikbaar. De definitieve cijfers worden in 2021 verwacht. In de bijlage vindt u wel al voorlopige resultaten voor 2020.
5. Ik ben niet van plan een aanpassing aan de huurprijsberekening op basis van deze cijfers door te voeren.

BIJLAGE

[Aantal huurders met patrimoniumkortingen en de gemiddelde kortingsbedragen](#)