

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 128

van **TOM DE MEESTER**

datum: 27 november 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huurprijsberekening - Stand van zaken

Sinds januari 2020 worden de huurprijzen van sociale woningen op een nieuwe manier berekend. Een rapport van het agentschap Wonen-Vlaanderen gaf op 22 april 2020 zicht op de impact van de nieuwe berekeningswijze.

Ik stelde in juni 2020 enkele bijkomende vragen wat betreft de marktwaardeberekening (schriftelijke vraag nr. 367), de energiecorrectie (schriftelijke vraag nr. 370), de minimale sociale huurprijzen (schriftelijke vraag nr. 368) en de impact op huurders met lage inkomens (schriftelijke vraag nr. 371). Enkele van die vragen konden toen nog niet beantwoord worden, daarom volgende vragen.

1. In verband met de marktwaardeberekening
 - a) Hoeveel sociale woningen die voor afbraak bestemd zijn, kregen te maken met een stijging van de marktwaarde? Indien de administratie niet over die gegevens beschikt, zal de minister dat dan laten onderzoeken?
 - b) Hoe vaak hebben huurders een herziening aangevraagd bij hun sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en hoe vaak werd zo'n aanvraag ingewilligd? Indien de administratie niet over die gegevens beschikt, zal de minister dat dan laten onderzoeken?
2. In verband met de energiecorrectie
 - a) Bij hoeveel sociale woningen is momenteel nog geen energiecorrectie aangerekend, terwijl ze wel aan de voorwaarden voldoen? Hoeveel daarvan dateren van de bouwperiode 2005 tot 2010?
 - b) Voor hoeveel bestaande sociale woningen zal er, zodra er een nieuwe verhuring aanvangt, een energiecorrectie aangerekend worden? Wat is specifiek voor deze categorie de gemiddelde energiecorrectie? Zal de minister dat laten onderzoeken indien zijn administratie niet over die gegevens beschikt?
 - c) Is er sinds mijn vorige schriftelijke vraag in dit verband zicht op het aantal huurders die een voorlopige energiecorrectie (een voorschot in afwachting van een preciezere berekening) aangerekend kregen?
3. In verband met de impact op lage inkomens
 - a) Het rapport van het agentschap Wonen-Vlaanderen over de nieuwe sociale huurprijsberekening geeft in grafiek 20 de gemiddelde stijging en daling van de sociale huurprijs per inkomensdecil. Als we de verhouding van de gemiddelde

prijsstijging en -daling met de gemiddelde inkomens per deciel bepalen, blijkt dat het eerste deciel verhoudingsgewijs een veel grotere impact ondervond van de nieuwe berekeningsmethode dan de overige negen decielen.

Hoe reageert de minister op dat gegeven?

- b) Wat was bij huurders die zich in het eerste inkomensdeciël bevinden de belangrijkste reden van een stijging in de sociale huurprijs (energiecorrectie / marktwaarde / inkomensberekening)?
4. In verband met de huurinkomsten van sociale verhuurders
- a) Wat is de netto stijging of daling aan huurinkomsten - bijvoorbeeld voor de maand september 2020 vergeleken met september 2019 -, uitgedrukt in euro's, die de nieuwe huurprijsberekening teweegbracht per sociale huisvestingsmaatschappij? Wat is het totaal over heel Vlaanderen?
 - b) Wat is de netto stijging of daling aan huurinkomsten, uitgedrukt in euro's, die de nieuwe huurprijsberekening teweegbracht als we enkel de groep huurders beschouwen die zich in het eerste inkomensdeciël bevinden?

ANTWOORD

op vraag nr. 128 van 27 november 2020

van **TOM DE MEESTER**

1. a) Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde gegevens en ik vind het ook weinig opportuun om deze gegevens nog extra te gaan verzamelen voor verder onderzoek. Ik ben overtuigd dat de sociale huurschatter een objectieve markthuurprijs berekent op basis o.a. van de toestand van de woning. Als de SHM toch niet akkoord gaat met de geschatte waarde door het schattingsmodel, kan ze de VMSW verzoeken een nieuwe schatting te maken. De VMSW zal dan samen met de SHM een nieuwe marktwaarde bepalen maar deze kan niet meer dan 10 % afwijken van de waarde geschat door het schattingsmodel. Tot einde 2020 hebben de SHM's voor 1.449 woningen omwille van de staat van de woning een vermindering van 10% aangevraagd en voor slechts 2 woningen werd dit niet toegestaan.
b) Mijn administratie beschikt niet over deze informatie. Zoals hierboven aangegeven kan een SHM, ook na een herzieningsaanvraag van een huurder, de VMSW verzoeken een nieuwe schatting te maken. Een SHM beslist hierover autonoom. Indien de SHM geen gevolg geeft aan de herzieningsaanvraag kan de huurder wel een klacht indienen bij de Vlaamse Ombudsdienst of de toezichthouder. Bij de afdeling Toezicht zijn er tot nu toe 5 klachten ingediend waarvan 3 onontvankelijk, 1 was ontvankelijk maar ongegrond en voor 1 werd de SHM wel gevraagd om de berekening te corrigeren.
2. a) Volledige data over 2020 worden in het voorjaar van 2021 verwacht. Voorlopige cijfers voor juni 2020 gaven aan dat van de 132.513 'geteste' huurders 23.068 een energiecorrectie betaalden (17,4%). Dit kon een voorschot of een definitief bedrag zijn. Het toepassingsgebied wordt afgetoetst door de SHM's aan de hand van de datum van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. De VMSW beschikt niet over deze gegevens.
b) Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde gegevens. Het toepassingsgebied zal bij elke nieuwe verhuring afgetoetst worden door de SHM's.
c) De voorschotregeling loopt op 31 december 2020 ten einde. Behalve in uitzonderingsgevallen zullen in de nieuwe data (voorjaar 2021) enkel nog definitieve bedragen voorkomen.
3. a) Het klopt dat eenzelfde nominaal bedrag verhoudingsgewijs zwaarder zal doorwegen in het gezinsbudget bij de laagste inkomens dan bij de hogere inkomens. De progressiviteit van de huurprijsberekening dient echter als stabilisator en garandeert de betaalbaarheid van de sociale huurprijzen. Dat betekent dat een stijging in inkomen of marktwaarde, slechts gedeeltelijk wordt doorgerekend in de huurprijs. De huishoudens in de eerste negen decielen ondervinden overwegend die correctie, het tiende deciel veel minder, hetgeen je dan ook ziet in grafiek 20 (en 14). Volgens de berekeningswijze stelsel 2019 betaalde men in het eerste deciel gemiddeld 210 euro, volgens het stelsel 2020 is dat 217,9 euro. Ik vind die stijging aanvaardbaar.
b) Het aantal stijgers in het eerste deciel bedroeg 60%, namelijk 8.096 op 13.414 huurders. Uit de data blijkt dat vooral de marktwaarde een rol speelde, een resultaat vergelijkbaar voor alle decielen.
4. a) Gegevens over de maand september 2020 worden verwacht in het voorjaar van 2021 met de klassieke rapportering van de SHM's aan de VMSW. Ik vergelijk daarom graag juni 2019 met juni 2020 op vlak van de huurinkomsten van de SHM's. Berekend op

de groep van SHM's die een correcte dataset doorstuurden, was er in juni 2020 een totale theoretische huurinkomst van 44.055.248 euro. Dat is 3.452.428 euro meer dan in juni 2019. In deze set zijn wel extra verhuringen verrekend (81). Als bijlage 1 vindt u de cijfers per SHM.

- b) Een vergelijking van huurinkomsten op basis van dezelfde dataset, maar nu beperkt tot huurders die zich (per SHM) in het eerste inkomensdecil bevinden, vindt u als bijlage 2.

BIJLAGEN:

1. [Overzicht vergelijking huurinkomsten algemeen](#)
2. [Overzicht vergelijking huurinkomsten decil1](#)