

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 178

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 30 januari 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huur - Huurprijsberekening

Het inkomen van de sociale huurder bepaalt grotendeels de sociale huurprijs. Hiervoor wordt gekeken naar het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden (met uitzondering van meerderjarigen die nog kinderbijslaggerechtigd zijn). Daarnaast speelt ook de energiezuinigheid van de woning en het aantal personen ten laste een belangrijke rol. Jaarlijks wordt de sociale huurprijs op 1 januari aangepast.

De gemiddelde sociale huurprijs bedraagt vandaag 334 euro per maand. Op de private markt is dat 887 euro per maand. Een sociale huurder geniet dus een sociaal voordeel van ongeveer 550 euro per maand tegenover kandidaat-huurders én zij die op de private markt huren. Wie werkt betaalt echter méér huur.

1. Hoeveel sociale huurders kenden een huurachterstand
 - a) in 2020;
 - b) in 2021;
 - c) in 2022?
2. Hoeveel sociale huurders betaalden meer huur door gestegen inkomsten
 - a) in 2020;
 - b) in 2021;
 - c) in 2022?
3. Zal de minister de sociale huurprijsberekening opnieuw aanpassen?
4. Hoe staat de minister tegenover een sociale huur van minimum 500-600 euro per maand voor iemand die gezond is en binnen de arbeidsgeschikte leeftijd valt?
5. Wat betreft de huurindexatie van sociale woningen:
 - a) Hoeveel sociale woningen hebben een EPC-label van D of lager (50 % indexatie)?
 - b) Hoeveel sociale woningen hebben een EPC-label van C of hoger (100 % indexatie)?
 - c) Werd een huurprijsindexatie in alle gevallen toegepast?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 178 van 30 januari 2023

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. Deze gegevens zijn niet beschikbaar. Enkel het totaalbedrag aan huurachterstallen per jaar per sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) kan berekend worden.
2. Huurdersgegevens van 2022 zijn uiterlijk einde april 2023 beschikbaar. In onderstaande tabel kan u de gegevens voor 2021 en 2020 t.o.v. het voorgaande jaar terugvinden. Deze aantallen zijn de referentiehuurders waarbij zowel het inkomen als de huurprijs zijn gestegen. Soms gaat dit echter maar om enkele euro's verschil. Dit kan eventueel te wijten zijn aan een indexering. Bijgevolg geef ik ook de aantallen mee waarbij de stijging meer dan 10% bedraagt.

	2020-2019	2021-2020
Stijging	82.479	91.192
Stijging +10%	23.913	22.518

3. Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord op schriftelijke vraag nr. 154 van 20 januari 2023.
4. Ik ben het er absoluut mee eens dat wie gezond is en kan werken, dat moet doen. Ik heb dan ook met ingang van 1 januari 2023 ervoor gezorgd dat sociale huurders die niet beroepsactief zijn, maar wel arbeidspotentieel hebben, zich moeten inschrijven bij de VDAB. Dit is complementair met de huurprijsberekening voor een sociale huurwoning, vermeld in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die een afweging tracht te maken tussen betaalbaarheid en de waarde van de woning. Betaalbaarheid, door progressief rekening te houden met het inkomen. De waarde van de woning, door de marktwaarde een rol te laten spelen in de berekening.
5. a) Op basis van de meest recente cijfers (januari 2023) hebben nog 36.704 woningen of circa 22% van het patrimonium een label D of lager. In 2021 stonden hiervan 4.582 woningen leeg, een hoger dan gemiddeld aandeel. De leegstandscijfers voor 2022 zijn nog niet beschikbaar.
b) Op basis van de meest recente cijfers (januari 2023) hebben 127.348 woningen of circa 78% van het patrimonium een label C of hoger. Voor 940 woningen is geen EPC beschikbaar, in 688 gevallen betreft dit echter recente nieuwbouwwoningen, waarvoor nog geen EPC-data werden ingevoerd.
c) Het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten, is niet van toepassing op de woningen die sociaal verhuurd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij. De huurprijzen werden bijgevolg, ongeacht de energetische prestatie van de woning, aangepast conform artikel 6.54 en 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.