



De sociale huurprijs

Op zoek naar een filosofie

Dossier naar aanleiding van de wijzigingen aan de sociale huurprijsberekening
met ingang op 01/01/2020

Door het Vlaams Huurdersplatform, met input van VIVAS en de Vlaamse huurdersbonden

(26/05/2020)

1. Inleiding

De sociale huurprijsberekening in Vlaanderen voor sociale huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen onderging met ingang van 1 januari 2020 diverse wijzigingen. Die wijzigingen leidden soms tot forse huurprijsstijgingen. Deze wijzigingen werden nog beslist op voorstel van de vorige minister van Wonen, Liesbeth Homans (N-VA) onder de vorige Vlaamse regering.

In deze bijdrage lichten we de krachtlijnen van de diverse wijzigingen toe en verstreken we hier duiding bij vanuit huurdersoogpunt. Uiteraard staan we ook stil bij de zeer recente bijsturing van de sociale huurprijsberekening op voorstel van de huidige minister van Wonen Matthias Diependaele (N-VA) voor sociale huurders waarvan een volwassen gezinslid ernstig gehandicapt is.

Maar vooraleer we de recente wijzigingen toelichten, geven we eerst wat uitleg bij de basisregels inzake sociale huurprijsberekening zoals die eigenlijk ten volle sinds 2012 van toepassing zijn.

Met deze bijdrage wensen we het parlementair debat en de evaluatie van de gewijzigde sociale huurprijsberekening te voeden.

2. Sociaal huurprijsstelsel als resultante van drie factoren

Het stelsel inzake huurprijsberekening dat is ingevoerd door het Kaderbesluit Sociale Huur (KBSH) maakt dat de sociale huurprijs de resultante is van *drie factoren: het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning*. Dit sociaal huurprijsstelsel, dat trouwens samenhang met de invoering van een nieuw financieringsmechanisme (NF2) inzake sociale huur voor de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vormde een zeer belangrijke correctie op het sociaal huurprijsmechanisme dat voor 1 januari 2008 van toepassing was. Dat systeem vertrok van de gesubsidieerde kostprijs van de sociale huurwoning¹. Op dit oudere sociale huurprijsstelsel waren drie grote kritieken van toepassing.

2.1 De link tussen sociale huurprijs en het gezinsinkomen

Vooreerst was gaandeweg de link tussen de sociale huurprijs en het gezinsinkomen verzwakt en soms uitgehold. Immers het aandeel sociale huurders dat het maximum of minimum betaalde (namelijk diegenen die de maximale marktwaarde en diegenen die de minimale helft van de basishuurprijs betaalden) was gaandeweg aangegroeid tot de meerderheid van de huurders. De groep huurders daarentegen wiens huurprijs mee evolueerde met de hoogte van het inkomen, was in aandeel steeds kleiner geworden. Het nieuw sociaal huurprijsstelsel wou die band tussen de hoogte van de huurprijs en de hoogte van het gezinsinkomen weer herstellen. Dat is eigenlijk de logica zelve van een sociale huurprijs.

2.2 De link tussen sociale huurprijs en de kwaliteit

Verder was ook de **koppeling met de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de sociale huurwoning te zwak** geworden, mede door de link met de gesubsidieerde en geactualiseerde kostprijs. De sociale

¹ Besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, B.S. 13-12-2000

huurprijzen en vooral de marktwaarden van de oudere huurwoningen waren relatief laag, terwijl die van aantrekkelijke nieuwbouwwoningen relatief hoog waren. Het gevolg was dat huurders die een oudere sociale huurwoning betrokken en daar relatief weinig voor betaalden, minder geneigd waren om te verhuizen naar de veel duurdere nieuwbouw of gerenoveerde woning.

De marktwaarden werden toen trouwens door de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf bepaald. En eigenlijk was deze bepaling een beetje natte vingerwerk. Niet zelden legden de sociale huisvestingsmaatschappijen deze marktwaarden relatief laag als je dit vergeleek met de gemiddelde huurprijzen op de private huurmarkt. Ze deden dit om enigszins aantrekkelijk te zijn voor de betere inkomens onder de sociale huurders. De hogere huurprijzen compenseerden in dit solidair huurprijsstelsel de lagere huurprijzen en dus de lagere huurinkomsten. De marktwaarde zorgde in dit vorig sociaal huurprijsstelsel voor een begrenzing van de reële huurprijs naar boven. De reële huurprijs mocht immers nooit hoger zijn dan de marktwaarde. In de terminologie van het vroeger sociaal huurbesluit noemde deze marktwaarde toen nog 'normale huurwaarde'. Terwijl ze anderzijds ook nooit lager mochten zijn dan de basishuurprijs, dat onder de vroeger sociale huurreglementering een geheel andere inhoud had dan nu.

De sociale huisvestingsmaatschappijen hadden de vrijheid om binnen welbepaalde vorken een actualiseringspercentage op de gesubsidieerde kostprijs toe te passen. Het resultaat van die actualisering van de gesubsidieerde kostprijs leverde de basishuurprijs op. De vork was 3% tot 9%, zij het dat de beperking tot 9% niet gold voor woningen die op het moment van de huurprijsbepaling ouder dan 40 jaar waren. De op die manier bekomen basishuurprijs (waarop een oplopende korting werd toegepast vanaf 3 personen ten laste)² diende dan vermenigvuldigd te worden met een inkomenscoëfficiënt berekend op basis van het inkomen verlaagd met een bedrag voor de eerste twee personen ten laste³, om zo de voorlopig aangepaste huurprijs te bekomen. Wanneer dus op deze wijze de basishuurprijs werd verhoogd door toepassing van een hoger actualiseringspercentage, resulteerde deze verhoging zich meteen in een hogere aangepaste huurprijs en mogelijks hogere minimale huurprijs nu de sociale huurprijs nooit minder mocht bedragen dan de helft van de basishuurprijs.

Met het nieuwe huurprijsstelsel wou men een betere band met de kwaliteit van de woning. Dit realiseerde men door enerzijds een gedeeltelijke koppeling met de marktwaarde die tevens op een objectievere manier zou bepaald worden en anderzijds door toekenning van een patrimoniumkorting. De marktwaarde van sociale huurwoningen werd vanaf dan door de sociale huisvestingsmaatschappijen vastgelegd aan de hand van de raming van een representatief staal van sociale huurwoningen door notarissen. Afhankelijk van de hoogte van de marktwaarde wordt dan een patrimoniumkorting toegekend. Deze patrimoniumkorting is een korting in functie van de afnemende kwaliteit van de woning. Hoe lager de kwaliteit van de woning, hoe hoger de patrimoniumkorting. Althans dat is de finaliteit van de patrimoniumkorting (zie verder).

2.3 Ongelijke behandeling

Een derde kritiek op het oude sociale huurprijsstelsel bestond erin dat men vertrok van de **geactualiseerde gesubsidieerde kostprijs** om zo de basishuurprijs te bepalen die dan achtereenvolgens werd aangepast aan de gezinssamenstelling en het gezinsinkomen. Het punt was nu

² De korting op de basishuurprijs bedroeg 30% vanaf 3 personen ten laste en liep verder op met 10% per bijkomende persoon ten laste tot een maximale korting van 50% bij 6 of meer personen ten laste.

³ Voor de eerste twee personen werd het inkomen verminderd met 37.800 Belgische franken voor elk van de eerste twee personen ten laste. Geïndexeerd voor 2007 bedroeg dit bedrag ondertussen 44.906 en afgerond op het hogere honderdtal dus 45.000 Bef of 1.1015,52 € per persoon ten laste.

dat de interestvoeten van de leningen ter financiering van deze woningen over de jaren heen gevoelig konden fluctueren, met als gevolg ook gevoelige verschillen inzake basishuurprijs, ook al betrof het zeer vergelijkbare huurwoningen in dezelfde buurt. Op die manier werden huurders in een gelijke situatie toch ongelijk behandeld, wat eigenlijk niet mag. Door de verschuldigde huurprijs deels te koppelen aan de marktwaarde en een patrimoniumkorting zou dit probleem worden opgelost. Bovendien zou de sociale huurprijsbepaling op die manier transparanter tot stand komen.

2.4 Vlaamse Wooncode

Dat bij de bepaling van de sociale huurprijs met hogergenoemde drie factoren rekening wordt of minstens moet rekening worden gehouden bij de uitwerking van het sociaal huurprijsstelsel vloeit voort uit artikel 99, §1 Vlaamse Wooncode die hiervoor een decretale rechtsgrond bevat. Immers dit artikel luidt:

“ Artikel 99. (01/01/2020- ...)

§ 1. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinsamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 91, § 2. (...)”

Meteen kan een veel voorkomende misvatting worden rechtgezet. De betaalbaarheid van het wonen/huren in een sociale huurwoning dient niet enkel beoordeeld te worden in functie van het inkomen, maar moet mee beoordeeld worden in functie van de kwaliteit van de woning en de toegekende gezinskorting.

De nood aan deze bredere scope blijkt trouwens ook uit de recente studie van het Steunpunt Wonen ‘filtering van de Vlaamse woningmarkt’⁴. Het feit dat ook in de private huurmarkt woningen in functie van hun ouderdom naar beneden filteren en dus in het betaalbaarheidsbereik van lagere inkomens komen, biedt geen uitsluitel dat de kwaliteit van de gefilterde woningen is gegarandeerd.

De VVH stelt onder meer in haar studie ‘Het hellend vlak: voorstellen om het verstoorde evenwicht in de financiering van sociaal wonen te herstellen, november 2017’ dat de betaalbaarheid van de sociale huur gegarandeerd is omdat de netto-huur in beginsel niet meer bedraagt dan 1/55^{ste} van het inkomen. Hiermee neemt ze natuurlijk een voorschot op haar pleidooi om de patrimoniumkorting en deels gezinskorting af te schaffen.

Door echter het betaalbaarheidsvraagstuk puur in het licht van het gezinsinkomen te bekijken, zonder rekening te houden met de gezinslast en vooral zonder rekening te houden met de kwaliteit van de sociale huurwoning verlaat de VVH de hierboven genoemde uitgangspunten die zelfs decretaal in de Vlaamse Wooncode zijn verankerd. Het is immers de patrimoniumkorting die een korting toestaat wegens verminderde woningkwaliteit.⁵

Door nu dit pad te verlaten, distantieert de VVH zich van een visie die ze in de aanloop naar het nieuw sociaal huurprijsstelsel zelf nog bepleit heeft, namelijk dat de verschuldigde huurprijs rekening moet houden met de woonkwaliteit. De VVH had weliswaar wel kritiek op de patrimoniumkorting maar verdedigde toen het principe van een sociale huurprijs die ook met de kwaliteit van de woning rekening

⁴ Dreesen, S. & Vastmans, F. (2019), *Filtering in de Vlaamse woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 36.

⁵ Cfr. Agentschap Wonen Vlaanderen, *Wegwijs in het sociaal huurstelsel*, versie 1-15, blz. 114, rubriek 6.1.3.4. De patrimoniumkorting, 1 september 2019.

hield⁶. Zo stelde de VVH in haar toenmalige evaluatie van de voorstellen inzake Kaderbesluit Sociale huur en het nieuw huurprijsmechanisme:

“Het is geen gezond principe om de correlatie tussen huurprijs en kwaliteit van de woning los te laten. Hierin zit een groot stuk maatschappelijke responsabilisering van de huurder vevat. Wie in de meest recente en best uitgeruste woningen wil huren, moet ook bereid zijn hiervoor iets meer te betalen (dit is een persoonlijke keuze en een kwestie van prioriteiten stellen). Enkel de bovenste inkomenslaag viseren is niet alleen sociaal onrechtvaardig maar heeft ook perverse effecten. Gevolg: vlucht van deze categorie van huurders naar privé-markt.”⁷

Het is een misvatting de betaalbaarheid enkel in functie van het inkomen te bekijken zonder rekening te houden met de kwaliteit van de woning.

3. De krachtlijnen van de huidige sociale huurprijsreglementering

De sociale huurprijs voor een sociale huurder van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, een energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs (verhoogd met de energiecorrectie) als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is. De basishuurprijs wordt niet verhoogd met de energiecorrectie, ook al is de woning energiezuinig.

Schematisch kan de formule voor de uiteindelijke aangepaste huurprijs, zoals voorzien in artikel 46 KBSH, in 2020, als volgt weergegeven worden⁸:

VAH = $\frac{1}{55} I - PK - GK + EC$, maar MHP + EC indien $MHP + EC > VAH$ en BH indien $BH < VAH$. Het uiteindelijke resultaat is de reële huurprijs die men maandelijks dient te betalen.

- VAH = voorlopig aangepaste huurprijs
- I = geïndexeerd jaarinkomen of huidige inkomen
- PK = patrimoniumkorting, op basis van de marktwaarde
- GK = gezinskorting, op basis van het aantal personen ten laste
- EC = energiecorrectie, op basis van de energieprestatie van de woning
- MHP = minimale huurprijs, op basis van de marktwaarde
- BH = basishuurprijs, op basis van de marktwaarde

Als het inkomen van de huurder meer bedraagt dan de toepasselijke inkomensgrens, wordt in de formule het inkomenstaandeel gewijzigd tot $\frac{1}{54}$ ^e, $\frac{1}{53}$ ^e of $\frac{1}{52}$ ^e (zie verder).

⁶ VVH, ‘Kaderbesluit Sociale Huur. Reacties en bemerkingen van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen’, maart 2007, blz. 19.

⁷ Op citaat, VVH, ‘Kaderbesluit Sociale Huur. Reacties en bemerkingen van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen’, maart 2007, blz. 7.

⁸ Agentschap Wonen Vlaanderen, *Overzicht van de huurrijksberekening voor woningen verhuurd door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij in 2020 -Update*, blz.18, vindplaats: <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>

Grosso modo kennen we 3 berekeningsstappen om de verschuldigde sociale huurprijs te kennen (zonder kosten en lasten):

1. De Voorlopig Aangepaste Huurprijs: dit is een deel van het inkomen met aftrek van de gezinskorting en patrimoniumkorting en verhoging met de energiecorrectie (indien van toepassing);
2. De aftoetsing aan de bovengrens: de marktwaarde;
3. De aftoetsing aan de ondergrens: de minimale huurprijs .

3.1 Berekening van de Voorlopig Aangepaste Huurprijs (VAH)

De formule is in een notendop:

$$VAH = I/55 - PK - GK + EC$$

We lichten nu in mensentaal de diverse stappen en elementen toe in de berekening van de aangepaste huurprijs, samen met enkele bedenkingen bij de toepassing van elk van deze elementen.

3.1.1 Welk inkomen (I)?

I staat voor 'Inkomen'. Meer bepaald voor het geïndexeerd referentie-inkomen of gezinsinkomen. Hiervoor hanteren we het meest recente bekende belastbare inkomen (gezamenlijk belastbaar inkomen en afzonderlijke beroepsinkomsten) van de referentiehuurder en zijn wettige partner, evenals van alle volwassen gezinsleden behoudens de volwassen kinderen waarvoor kinderbijslag ontvangen wordt. Ook het leefloon wordt mee in rekening gebracht, net als mogelijke inkomsten uit het buitenland. Voor studerende kinderen ontvangt men normaal kinderbijslag zodat hun inkomen niet in rekening wordt gebracht. Het begrip inkomen wordt sinds 1 januari 2020 ruimer omschreven, waarover later meer.

Concreet gaat het over de volgende vier types inkomens:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling.

Men hanteert per belastbaar inkomen het meest recente aanslagbiljet (vandaag is dat dus het belastbaar inkomen van 2018 of 2017) en indexeert dit. In beginsel geldt 1/55^{ste} van het inkomen. Doch sinds 1 januari 2019 is dit aandeel opgetrokken voor de zogenaamd 'hogere' inkomens onder de sociale huurders. Namelijk:

- 1/54^{ste} van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 1/53^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 1/54^{ste} van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De geïndexeerde inkomensgrenzen 2020 worden bepaald in functie van de gezinssamenstelling en bedragen:

Alleenstaande	25.317 euro
Alleenstaande met handicap	27.438 euro
Iedere andere persoon zonder kinderen	37.974 euro
Verhoging per persoon ten laste*	2.123 euro

3.1.2 Het nieuw en uitgebreider inkomensbegrip

Gedeeltelijke vrijstellingscorrectie op inkomen van volwassen gezinsleden met handicap

Aanvankelijk werd ook het inkomen van volwassen gezinsleden (van de referentiehurder en/of partner) met een ernstige handicap voor de volle 100 % in aanmerking genomen vanaf 1 januari 2020, terwijl in het verleden hun inkomen (beperkt tot familieleden tot in de tweede graad van de referentiehurder en zijn partner) in het geheel niet in aanmerking werd genomen voor de berekening van de huurprijs.

Met het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 maart 2020 tot wijziging van artikel 45, 46 en 78 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, B.S. 12-03-2020, is dit in belangrijke mate gecorrigeerd.

Sociale huurders bij wie een inwonend volwassen gezinslid met een handicap inwoont, zagen hun sociale huurprijs gemiddeld met de helft en meer stijgen omdat het inkomen van deze gezinsleden die niet kinderbijslaggerechtigd zijn nu volledig werd meegerekend. Minister Diependaele vond het niet billijk dat huishoudens waarbinnen een mantelzorg verstrekt werd hier financieel de dupe van werden, terwijl ze instaan voor de zorg van hun gezinslid en bovendien personen met een handicap doorgaans zwaardere medische kosten moeten dragen.

In de plaats van dit financieel af te straffen verdienen deze mantelzorgers een ondersteuning voor de taken die ze opnemen. En dus besliste de minister om een welbepaald bedrag per inwonend volwassen gezinslid (tot in de derde graad van de huurder) in mindering te brengen van het inkomen ter berekening van de sociale huurprijs. Ongeacht of het een inkomensvervangende tegemoetkoming betreft of (al dan niet aangevuld met) een beroepsinkomen. Meer bepaald wordt een bedrag van maximaal 11.148,38 euro in mindering gebracht van het gezinsinkomen en dus vrijgesteld voor de sociale huurberekening. Deze vrijstelling geldt per volwassen gezinslid tot in de derde graad van de referentiehurder of zijn partner (echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of feitelijk samenwonende partner). Wanneer het niet kinderbijslaggerechtigd gezinslid met een handicap een lager bedrag zou ontvangen zal de vrijstelling uiteraard geplafonneerd worden tot dit bedrag. Tevens wordt voor deze personen nu een dubbele gezinskorting toegekend op de aangepaste huurprijs. Dat is goed voor een gezinskorting van 38 euro per maand, terwijl die vroeger goed was voor 19 €.

Uit de voornoemde studie van Wonen Vlaanderen naar de resultaten en gevolgen van de nieuwe huurprijsberekening blijkt nu dat volgens simulaties deze bijstuuringsmaatregelen met terugwerkende

kracht vanaf 1 januari 2020 voor deze groep bijzonder doelmatig is. Waardoor voor deze groep het probleem quasi volledig is opgelost.

Het Vlaams Huurdersplatform heeft deze maatregel (gedeeltelijke inkomensvrijstelling en verhoogde gezinskorting) verwelkomt maar vindt wel dat dezelfde redenering zou moeten opgaan wanneer de sociale huurder mantelzorg verstrekt aan een (groot-)ouder nu deze situaties toch vergelijkbaar zijn. Ook hier zou een gedeeltelijke vrijstelling van het inkomen van deze ouder op z'n plaats zijn (zie verder).

Inkomen van inwonende kinderen die niet langer kinderbijslag gerechtigd zijn evenals van ascendenten komt voor de volle 100% voortaan in aanmerking

In het verleden (voor 1 januari 2020) werd het inkomen van onafgebroken inwonende kinderen tot hun 25 jaar niet in aanmerking genomen. Ook het inkomen van ascendenten (ouders en grootouders) vanaf 65 jaar of gehandicapte volwassen gezinsleden tot in de tweede graad van de referentiehurder en zijn partner werd niet in aanmerking genomen. En het inkomen van ascendenten tot 65 jaar werd slechts voor de helft in aanmerking genomen.

Verder zijn er enkele technisch wijzigingen aangebracht zoals de afzonderlijke beroepsinkomsten of inkomsten uit het buitenland of bij een Europese instelling die zo weinig voorkomen dat ze nauwelijks impact hebben. Hetzelfde geldt eigenlijk voor het feit dat het meest recent beschikbaar belastbaar inkomen in aanmerking wordt genomen.

De verruiming om ook andere inkomens in rekening te brengen is ingegeven door de overweging dat bij andere Vlaamse steunmaatregelen tevens het inkomen van alle gezinsleden in aanmerking worden genomen. Bovendien vindt de Vlaamse regering het logisch dat wie over een woongenot beschikt hiervoor meebetaalt. Op zich kan enig begrip voor deze redenering worden weerhouden maar toch zijn hier kritische bedenkingen inzake randvoorwaarden op hun plaats.

Met betrekking tot het voor het volle pond in rekening brengen van het inkomen van de inwonende ouders of -grootouders, missen we een zorgvuldige afweging van de pro's en contra's. In veel gevallen betreft het hier (groot-)ouders die, zonder daarom een handicap te hebben, wel zorgbehoevend zijn. Het Vlaams beleid wil dat ouderen zo lang mogelijk zo autonoom kunnen blijven wonen in de eigen vertrouwde woning. Dat levert voor de betrokkenen niet enkel meer welzijn op, het is voor de samenleving doorgaans ook een goedkopere oplossing dan hun op te nemen in speciale verzorgingsinstellingen. In de plaats van dit financieel te steunen wordt dit nu financieel onaantrekkelijker gemaakt. Zo komt de gezinssolidariteit meer onder druk.

We begrijpen bovendien niet waarom de huisvesting en zorg van volwassen gezinsleden met een handicap, die zorgbehoevend zijn, wel dient aangemoedigd te worden met dus een ruime vrijstelling van het inkomen, en waarom dit niet geldt voor de huisvesting van zorgbehoevende (groot-)ouders? Tenslotte betreft het hier een al bij al zeer beperkte groep met amper 685 huishoudens. Aldus is de budgettaire impact hiervan beperkt. Zeker wanneer deze ouders problemen zouden ondervinden om volledig zelfstandig te wonen, verdient deze solidaire ondersteuning van hun (groot-)ouders geen financiële afstraffing. Hen laten opnemen in speciale woonverzorgingsinstellingen voor bejaarden of woonzorgcentra en zelfs assistentiewoningen zal voor de samenleving duurder zijn, terwijl de zorg binnen het eigen gezin (indien mogelijk uiteraard) wellicht meer levenskwaliteit voor deze bejaarden biedt. Daarvoor hebben we de ervaringen met een Corona-virus zelfs niet nodig.

Wie als sociale huurder zijn zorgbehoevende (groot-)ouder in de huurwoning opneemt en opvangt, zou hier financieel niet voor mogen afgestraft worden. Immers hierdoor kan deze oudere persoon langer in de vertrouwde woning blijven en is dit voor de samenleving goedkoper dan dat deze persoon in een specifieke verzorgingsinstelling of -centrum of assistentiewoning wordt opgenomen.

Het VHP pleit er tevens voor dat zeker voor meerderjarige kinderen die niet langer kinderbijslaggerechtigd zijn er een overgangperiode is van een jaar wanneer ze ondertussen een inkomen verwerven, wat hen in staat stelt een beperkt spaarpotje op te bouwen (voor bv. de huurwaarborg) en op die manier een starterswoning te zoeken.

Het VHP vindt het niet kunnen dat sociale huurders met kinderen wiens inkomen eensklaps in aanmerking worden genomen geen ruime overgangperiode krijgen om zich hierop te organiseren en ondertussen eventueel een spaarcentje aan te leggen.

Op korte termijn zal dit inderdaad een huurprijsstijging voor de huurders en dus meer huurinkomsten voor de verhuurders met zich meebrengen. Maar of dit op middellange termijn eveneens zo zal zijn, is een andere vraag. Gesteld dat deze kinderen zich inschrijven als referentie-kandidaat-huurder om zelfstandig een sociale huurwoning te worden toegewezen en ze deze ook bekomen, dan zijn er twee sociale huurwoningen nodig, die dan beide tegen een lage huurprijs zullen verhuurd worden, waarbij bovendien mogelijk het kind bijkomende steun (leefloon) zal verkrijgen. Deze maatregel die aanvankelijk meer huurinkomsten oplevert voor de SHM dreigt op termijn duurder te worden zowel voor de SHM als de maatschappij.

Uit de studie van het Agentschap Wonen Vlaanderen over de recente huurprijsstijgingen⁹ blijkt op blz. 12, tabel 8 dat het gemiddeld inkomen van de kinderen tussen 18-25 jaar die niet langer kinderbijslaggerechtigd zijn bijzonder laag is, namelijk 5.541,87 €. Tevens gaat het over een kleine groep huurders, althans voor zover dit een extra belastbaar inkomen oplevert (5.526 personen met een inkomen).

Indien bovendien het inkomen van deze kinderen zo laag is, dan is het zowel voor de samenleving als de sociale huisvestingsmaatschappij beter en zelfs goedkoper dat ze samen de woning betrekken zonder dat het inkomen van deze kinderen in aanmerking wordt genomen, dan dat deze kinderen zelfstandig sociaal gaan huren waardoor 2 sociale woningen tegen lagere huurprijzen worden verhuurd. Daarom zou ook hier een deel van het inkomen vrijgesteld moeten worden.

En ook bij ascendenten kan men de vraag stellen naar het effect op middellange en lange termijn. Ofwel is/zijn de inwonende (groot-)ouder(s) in staat om zonder zorgondersteuning volwaardig zelfstandig te wonen en dan is de kans groot dat zij zich als kandidaat-referentiehurder inschrijven. Gegeven de veelvuldig voorkomende voorrang voor bejaarden met lokale binding zullen ze wellicht relatief snel (in vergelijking met andere kandidaat-huurders) een aangepaste sociale huurwoning bekomen. Er zullen dan twee sociale huurwoningen betrokken worden met gebeurlijk elk een matige huurprijs nu de inkomens niet samen geteld worden. De vraag is of dit de samenleving en de overheid niet duurder uitkomt. Ofwel is/zijn de inwonende (groot-)ouder wel zorgbehoevend en hebben ze mantelondersteuning nodig. In dit geval hebben de sociale huurders geen andere keuze om de huurprijsverhoging te ondergaan en zij ze door de nieuwe regeling slachtoffer van hun gezinssolidariteit.

⁹ Agentschap Wonen Vlaanderen, 'Huurprijs KSH/ Analyse wijzigingen /22-04-2020, Brussel, 2020.

Merken we op dat de doorgevoerde wijziging welke inkomens voortaan in rekening worden gebracht verantwoordelijk zijn voor de scherpste huurprijsstijgingen. De studie van Wonen Vlaanderen biedt ons nu een betrouwbaar beeld van de deelgroepen die geconfronteerd worden met een hoger inkomen dat in aanmerking wordt genomen (onderverdeeld in 1) gehandicapte volwassen gezinsleden, 2) (groot-)ouders en 3) volwassen kinderen die niet langer kinderbijslaggerechtigd zijn.

Tevens is het zeker monitoringswaardig om na te gaan in hoeverre al deze gezinsleden wiens inkomen nu in aanmerking wordt genomen, zich nu zelf inschrijven als (referentie-) kandidaat-huurder.

En op termijn of gezinsleden wiens inkomen in aanmerking wordt genomen, deze sociale huurwoning verlaten of beperkter instromen.

Enkel inkomen in aanmerking nemen van gezinsleden die de woning op duurzame wijze bewonen

In verband met het verruimd inkomensbegrip willen we tevens op een ander probleem wijzen. In sommige gevallen betreft het volwassen gezinsleden met een handicap die het overgrote deel van de tijd in een speciale verzorgingsinstelling verblijven en enkel sporadisch (tijdens het weekend) naar huis komen. Dat probleem is door de bijsturing van de minister heel wat kleiner geworden, maar is niet geheel verdwenen. Immers een gelijkaardig probleem kan zich ook stellen voor (gehandicapte) kinderen die eveneens de overgrote deel van de tijd in een speciale verzorgingsinstelling vertoeven.

Sommige personen, waaronder volwassen gehandicapten, wonen en verblijven het grootste deel van de tijd in hiervoor uitgeruste voorzieningen en komen slechts in het weekend sporadisch op bezoek naar de sociale huurwoning. In beginsel wordt enkel het inkomen in aanmerking genomen van wie op duurzame wijze mee de woning betreft en niet van wie tijdelijk de woning betreft. Momenteel zou afdeling Toezicht dergelijke dossiers behandelen en van oordeel zijn dat als deze persoon minder dan twee weekends in de woning verblijft zijn inkomen niet in rekening hoeft te worden gebracht.

Het VHP vraagt dat hieromtrent duidelijke criteria worden uitgewerkt wanneer het inkomen geheel niet in aanmerking wordt genomen en wanneer het inkomen slechts gedeeltelijk wordt in aanmerking genomen. Het VHP merkt hierbij op dat deze gezinnen reeds geconfronteerd worden met hoge opvangkosten voor het gezinslid met een handicap en vraagt daarom hierbij zeer omzichtig om te gaan met deze problematiek.

Leefloon is niet langer minimaal inkomen ter berekening van verschuldigde huurprijs

Men zou zowaar dit misschien uit het oog verliezen maar de Vlaamse regering heeft met ingang van 1 januari 2020 ook beslist dat telkens het reëel belastbaar of vervangingsinkomen als basis dient voor de sociale huurprijsberekening, ook als dit inkomen lager is dan het leefloon. Voor 1 januari 2020 gold voor de huurprijsberekening dat indien het (belastbaar) inkomen of referentie-inkomen lager was dan het leefloon dat overeenstemt met de actuele gezinssamenstelling, dan dit leefloon in aanmerking werd genomen als basis voor de sociale huurprijsberekening.

Dit was uiteraard nadelig voor wie de facto over een lager inkomen beschikte. Dit is gelukkig recht gezet. Wie over een lager inkomen zou beschikken wordt beter aangemoedigd om bij het bevoegde OCMW een aanvulling te bekomen tot het leefloon of gewaarborgd inkomen voor een bejaarde.

Graag hadden we vernomen hoe groot deze groep is en ook hier welke impact dit heeft op de gemiddelde huurprijs voor deze groep (vergelijking verschuldigde huurprijs eind 2019 en vanaf 2020). Deze wijziging is in de studie van Wonen Vlaanderen niet aan bod gekomen, vermoedelijk omdat dit geen huurprijsverhoging oplevert.

3.1.3 Patrimoniumkorting

Van 1/55^{ste} van het referentie-inkomen wordt de patrimoniumkorting in mindering gebracht. De patrimoniumkorting is een korting die gegeven wordt in functie van de kwaliteit van de woning. Hoe lager de kwaliteit hoe hoger de korting. Woningen van hoge kwaliteit kennen geen korting. Dat is althans de bedoeling.

De patrimoniumkorting wordt afgeleid van de marktwaarde en is er omgekeerd evenredig mee. Voor de woningen met een hogere marktwaarde (namelijk vanaf 736 € of hoger) bedraagt de patrimoniumkorting 0 €. Voor woningen met een lagere marktwaarde (namelijk 283 € en lager) bedraagt de patrimoniumkorting de maximale waarde, namelijk 144 €. Onder het bedrag van 283 € blijft de patrimoniumkorting 144 €.

Bedraagt de marktwaarde tussen 283 € en 736 € dan wordt het bedrag van de patrimoniumkorting voor 2020 als volgt berekend:

Patrimoniumkorting = 144 euro x (736 euro - marktwaarde)/(736 euro - 283 euro).

We geven enkele voorbeelden van de hoogte van de patrimoniumkorting in functie van de marktwaarde:

Marktwaarde	Patrimoniumkorting
283€	144€
350€	123€
450€	91€
550€	59€
650 €	27€
736 €	0€

Zowel bij de bepaling als de berekening van de patrimoniumkorting hebben we kritisch bedenkingen.

De patrimoniumkorting, zoals ze nu is vormgegeven, is geen adequaat correctie-instrument om de korting of huurprijsverlaging te bepalen wegens lagere woonkwaliteit of gebrekkig verhuurdersonderhoud. Gezien het beperkte gewicht van de woningkwaliteit in de marktwaarde, is het niet zo'n best idee om de patrimoniumkorting (of dus korting voor de mindere kwaliteit van de woning) omgekeerd evenredig af te leiden uit die marktwaarde.

Wanneer men de marktwaarde aan de hand van de sociale huurschatter bepaalt, dan zal men merken dat de variabelen die te maken hebben met de woonkwaliteit (zoals staat van de woning, sanitair, keuken) een al bij al zeer beperkt gewicht hebben, terwijl variabelen als de ligging, aantal slaapkamers en tuin of terras aanmerkelijk zwaarder wegen.

Zo kan je in Vlaams-Brabant perfect een kwalitatief ondermaatse huurwoning met een hoge marktwaarde vinden, terwijl je voor dezelfde hoge marktwaarde in West-Vlaanderen makkelijk een kwalitatief hoogstaande woning zal vinden.

Het Nederlands puntenwaarderingsstelsel voor huurwoningen (onder de liberaliseringsgrens) voorziet in de mogelijkheid voor de huurder tot een aanvraag bij de paritaire huurcommissie voor een huurprijzbevrozing of -verlaging wegens gebrekkig onderhoud door de verhuurder of wegens ernstige kwaliteitsgebreken. Een dergelijke mogelijkheid tot adequate correctie ontbreekt in ons sociaal huurprijsstelsel.

De markthuuraanbod op de private huurmarkt is de resultante van de marktwerking. Schaarste in het huuraanbod voor huurders met een beperkt inkomen, leidt tot hogere huurprijzen zelfs tegen slechte kwaliteit omdat de vraag naar dit soort woningen in dit deelsegment van de huurmarkt veel groter is dan het aanbod. De marktwerking in het lagere segment van de private huurmarkt slaagt er door de grote vraag naar betaalbare woningen niet in een billijke relatie tot stand te brengen tussen woonkwaliteit en huurprijs. Dat verklaart trouwens waarom de overheid de woonkwaliteit voor huurwoningen moet normeren en handhaven.

Het gevolg van dit alles is dat sociale huurders van huurwoningen die in slechte staat verkeren en die zelfs op de wachtlijst staan om op korte termijn grondig gerenoveerd te worden toch forse huurprijsverhogingen kennen, omdat ze nu eenmaal goed gelegen zijn. De sociale huurders die reeds jaren steen en been klagen over gebrekkige installaties, woonkwaliteit en onderhoud krijg je het niet uitgelegd dat hun sociale huurprijs stijgt niettegenstaande de blijvende ondermaatse woonkwaliteit.

En we weten maar al te goed dat de kwaliteit van sociale huurwoningen geregeld te wensen overlaat. Het Groot Woononderzoek wees uit dat in 2013 liefst 44% van de sociale huurwoningen niet beantwoordde aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Dat is zelfs vergelijkbaar met de private huurmarkt. Liefst 12 % van de sociale huurwoningen kent uitgebreide vormen van opstijgend vocht of vochtinsijpeling. En nog steeds volgens het Groot Woononderzoek bedraagt het aandeel sociale huurwoningen met een structureel ontoereikende kwaliteit 24%. Dat is dus bijna 1 op 4 sociale huurwoningen. Het aandeel woningen van slechte tot zeer slechte staat is van 2013 (Groot Woononderzoek) naar 2018 (Woonsurvey) al bij al beperkt gedaald, namelijk van 19% naar 17%.¹⁰

Als we weten dat de patrimoniumkorting een afgeleide is van de marktwaarde en als we weten dat de marktwaardes structureel blijven stijgen, betekent dit automatisch dat de patrimoniumkorting ook structureel daalt.

Bij stijging van de gemiddelde marktwaarden op de private huurmarkt vormt de patrimoniumkorting slechts een (te) kleine en steeds kleiner wordende correctie nu deze afneemt naarmate de marktwaarde toeneemt.

De gemiddelde huurprijs op de private huurmarkt in Vlaanderen is structureel gestegen. Voor een eengezinswoning van 580€ (Woonsurvey 2005) naar 638€ (Groot Woononderzoek 2013) naar 685€ (Woonsurvey 2018). Voor een appartement is de gemiddelde huurprijs geëvolueerd van 549€ (Woonsurvey 2005) naar 596€ (Groot Woononderzoek 2013) naar 627€ (Woonsurvey 2018).

Berekenen we nu de patrimoniumkorting voor de gemiddelde huurprijs in 2018 op de private huurmarkt, dan bekomen we voor de eengezinswoning nog 16 € (huurprijs van 685€) en voor het

¹⁰ Kristof Heylen & Lieven Vanderstraeten, De resultaten van de woonsurvey 2018, PPT-presentatie, studiedag Woonsurvey 2018, 25 april 2019.

appartement nog 35 € (huurprijs van 627€). Uit de evaluatie van Wonen-Vlaanderen blijkt niet hoeveel de gemiddelde patrimoniumkorting voor 2020 bedraagt en hoe deze geëvolueerd is sinds de invoering ervan in 2012. Tevens was het ook nuttig de gemiddelde patrimoniumkorting te kennen per huurprijskwintiel. Dus van de twintig procent laagste marktwaarden tot uiteindelijk de 20 % hoogste marktwaarden. En gezien de link tussen de patrimoniumkorting en de marktwaarde, waarbij de ligging erg belangrijk is, was het ook zeer interessant om te weten hoe de gemiddelde patrimoniumkorting fluctueert per provincie en per woonregio. Voor de afbakening van woonregio's kan naar analogie met de gedifferentieerde huurprijsmaxima voor een huurtoelage gekeken worden naar de evolutie van de patrimoniumkorting in de grootsteden Gent en Antwerpen, hun randgemeenten en het Vlabinvestgebied.

De patrimoniumkorting werd sinds de invoering in 2012 enkel aan de evolutie van de gezondheidsindex aangepast, terwijl de marktwaarde over deze periode gemiddeld elk jaar ongeveer 1% sterker stijgt dan de gezondheidsindex. Dit levert dus een structureel afnemende korting op, telkens de marktwaarde opnieuw wordt vastgelegd.

De patrimoniumkorting is met ingang van 1 januari 2012 in voege getreden. Artikel 43 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalde en bepaalt nog steeds de berekeningsformule als volgt:

“Patrimoniumkorting = 115 euro x (650 euro - marktwaarde)/(650 euro - 250 euro)”

De bedragen in deze formule worden aangepast aan de gezondheidsindex. Doch met een verschillende aanvangsindex. Het bedrag 115€ heeft als aanvangsindex juni 2007 (105,28), zodat dit voor 2020 144 € is geworden. Het basisbedrag is immers bepaald in 2007 bij de totstandkoming van het Kaderbesluit Sociale huur. De bedragen 650 en 250 hebben een andere aanvangsindex, namelijk juni 2011 (116,43), zodat dit voor 2020 respectievelijk 736€ en 283 € zijn geworden. Dat komt omdat de patrimoniumkorting is ingevoerd sinds 1 januari 2012, zodat hier de aanvangsindex deze is van juni 2011. Immers artikel 56 KBSH bepaalt:

“ Artikel 56. (01/01/2020- ...)

Alle bedragen, met uitzondering van de bedragen 250 euro en 650 euro, vermeld in artikel 42 en 43, in dit besluit worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

De bedragen 250 euro en 650 euro, vermeld in artikel 42 en 43, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 116,43 voor juni 2011. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.”

Welnu de berekening van de geïndexeerde patrimoniumkorting zorgt voor een stelselmatig slinkende patrimoniumkorting. Om dit aan te tonen zullen we de patrimoniumkorting met de correcte indexeringen berekenen voor de jaren 2012, 2015 en 2020, waarbij voor 2020 uiteraard een nieuwe, hogere marktwaarde geldt (zie infra).

We vertrekken van een hypothese en stellen dat in 2010 de marktwaarde is vastgelegd, zoals dit voor de meerderheid van de sociale huurovereenkomsten geldt. We stellen dat de marktwaarde 600 € bedraagt. Doordat de marktwaarde in 2010 is vastgelegd, geldt als aanvangsindex de

gezondheidsindex van juni 2009 (110,50). We berekenen dan de geïndexeerde marktwaarde van 2012 als volgt: $600 \text{ €} * \text{gezondheidsindex juni 2011} / \text{gezondheidsindex juni 2009}$. Dat betekent dus $600 \text{ €} * 116,43 / 110,50 = 632,20 \text{ €}$. Voor de jaren 2015 en 2020 indexeren we dit analoog maar steeds met als nieuw indexcijfer het gezondheidsindexcijfer van juni van het hieraan voorafgaande jaar, conform de regelgeving.

Voor 2020 berekenen we nu de marktwaarde opnieuw. Immers in 2020 is de marktwaarde opnieuw bepaald. Vertrekkend van een basishuurprijs in 2010 ten bedrage van 600€ bekomen we door indexatie volgens de gezondheidsindex een huurprijs van 714,90 €, hetgeen een stijging met 19,15% vertegenwoordigt. We weten uit onderzoek van het Steunpunt Wonen dat de gemiddelde huurprijzen op de private huurmarkt gemiddeld met 1% per jaar boven de levensduurte stijgen. De marktwaarde is in 2010 vastgelegd en is opnieuw vastgelegd in 2020. Dat geeft dus een stijging van 10% over deze periode bovenop de indexstijging. Zo kunnen we stellen dat de nieuwe marktwaardebepaling voor 2020 zal uitkomen op een stijging met ongeveer 29,15%, hetzij 774,90 €.

Wat betekent dat nu voor de evolutie van de patrimoniumkorting?

Basisformule: $\text{patrimoniumkorting} = 115 \text{ euro} \times (\text{650 euro} - \text{marktwaarde}) / (\text{650 euro} - \text{250 euro})$

- Patrimoniumkorting 2012 = $128 \times (650 - 632,20) / (650 - 250) = 128 \times 17,8 / 400 = 5,69 \text{ €}$
- Patrimoniumkorting 2015 = $133 \times (677 - 657,99) / (677 - 261) = 133 \times 19,01 / 416 = 6,08 \text{ €}$
- Patrimoniumkorting 2020 = $144 \times (736 - 714,90) / (736 - 283) = 144 \times 21,11 / 453 = 6,71 \text{ €}$

Maar omdat de marktwaarde in 2020 ondertussen 774,90€ bedraagt en nu dus zelfs een pak hoger ligt dan de grenswaarde (736€) om in aanmerking te komen voor een patrimoniumkorting, is de feitelijke patrimoniumkorting = 0. Dit terwijl bij een loutere indexering de marktwaarde nog ruimschoots onder de grenswaarde lag.

Het spreekt dus voor zich dat zowel het gemiddeld bedrag van de patrimoniumkorting evenals het aantal huurders met een patrimoniumkorting telkens gevoelig zal afnemen wanneer de marktwaarde opnieuw wordt bepaald (in beginsel om de negen jaar). Jammer genoeg bevat de analyse van de huurprijsstijgingen door agentschap Wonen Vlaanderen op dit punt geen gegevens.

De formule van de patrimoniumkorting zou bij de nieuwe bepaling van de marktwaarde moeten verhoogd zijn met het percentage van de reële huurprijs-evolutie in de plaats van de levensduurte volgens de gezondheidsindex over deze periode.

3.1.4 Gezinskorting (GK)

De GK staat voor de gezinskorting. Ze bedraagt in beginsel 19 € per persoon ten laste. Een persoon ten laste is een kind ten laste waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald evenals een persoon (volwassene) erkend als ernstig gehandicapt. Een gehandicapt kind levert een dubbele gezinskorting ten bedrage van 38 € op (geïndexeerd bedrag 2020).

De gezinskorting wordt verrekend met de vermindering van onroerende voorheffing ten behoeve van de huurder en zijn gezinsleden. Om dus de netto budgettaire last van de gezinskorting te kennen, moet in beginsel de gewestelijke vermindering van onroerende voorheffing die de SHM's ten behoeve van deze huishouden hebben ontvangen, in mindering worden gebracht, behoudens het aandeel dat groter zou zijn dan het jaarbedrag van de gezinskorting. Immers enkel als de vermindering inzake onroerende voorheffing een groter bedrag oplevert dan de gezinskorting op jaarbasis dient de SHM het saldo aan de huurder uit te betalen.

Elk in Vlaanderen wonend huishouden heeft recht op een vermindering van onroerende voorheffing wegens gezinslast indien zij ofwel op 1 januari van het jaar minstens 2 gezinsbijslaggerechtigde kinderen heeft inwonen, ofwel minstens 1 persoon met een handicap er op 1 januari er zijn woonplaats heeft. Het is in dit geval aan de betrokken SHM om aan het Vlaams Gewest de vermindering van onroerende voorheffing te vragen. Enkel indien deze meer bedraagt dan de toegekende gezinskorting dient de SHM, van zodra ze dit bedrag ontvangt het saldo aan de betrokken huurder te betalen. Zie hiervoor artikel 47, 1^{ste} lid, 2^o en 2^{de} lid KBSH.

We merken daarbij op dat indien beide ouders niet onder hetzelfde dak wonen en het kind niet gedomicilieerd is op het adres van de sociale huurwoning, of indien beide ouders apart sociale huurders zijn, de gezinskorting dan de helft bedraagt per kind, hetzij 9,5€.

De toekenning van een gezinskorting is ingegeven door een gezinsvriendelijke invulling van het sociaal huisvestingsbeleid. Immers gezinnen die kinderen of gehandicapte gezinsleden in hun woning huisvesten, worden geconfronteerd met een extra woonkost. Het aantal slaapkamers drijft de marktwaarde immers op. En bij huisvesting van een gehandicapt persoon dient de woning doorgaans aangepast te zijn aan de handicap wat eveneens resulteert in een hogere marktwaarde en dus hogere woonkosten.

De gezinskorting betreft dus eigenlijk de invulling van het betaalbaar maken van aangepast wonen binnen het kader van de sociale huur. Aangepast wonen vormt een van de sleutelementen van het recht op wonen in de Vlaamse Wooncode (artikel 3 VWC).

De extra kost die uit deze gezinskorting voortvloeit is voor de SHM's al bij al beperkt, aldus de VVH. Het zou meer bepaald een budgettaire kost van 17 miljoen euro vertegenwoordigen¹¹. Steeds volgens hetzelfde dossier van de VVH zou 'ongeveer' (sic) 40% van de sociale huurders een gezinskorting krijgen, die gemiddeld 26 € zou bedragen. Merkwaardig genoeg berekent de VVH nergens in deze 'studie' enerzijds de bruto- en netto-kost, alhoewel ze onverminderd de afschaffing van deze gezinskorting bepleit en er de budgettaire impact¹² (wel te verstaan voor de sociale huisvestingsmaatschappijen) van berekent.

Uitgaande van de door de VVH bepaalde 40% van 143.000 huurberekeningen of dus sociale huurdershuishoudens bekomen we 57.200 huishoudens in een sociale huurwoning die een gezinskorting zou krijgen. Aan een maandgemiddelde van 26€ levert dit inderdaad een budgettaire bruto kost op jaarbasis op van 26€ x 12 maanden x 57.200 sociale huurdersgezinnen = 17.846.400 €.

De SHM's ontvangen echter de vermindering van onroerende voorheffing waarop hun sociale huurders (zie supra) recht hebben, en moeten uiteraard dit bedrag slechts geheel of gedeeltelijk aan de sociale huurders uitkeren indien het bedrag van de gewestelijke tegemoetkoming (vermindering van onroerende voorheffing) de gezinskorting op jaarbasis overstijgt. Welnu dat is zelden het geval.

Bij de berekening van de budgettaire last van de gezinskorting moet de vermindering van onroerende voorheffing door het Vlaams gewest in mindering hiervan worden gebracht.

De VVH is van oordeel dat de gezinskorting weinig impact heeft op de betaalbaarheid en trouwens eigenlijk overbodig is nu vervangingsinkomens stijgen in functie van het aantal personen ten laste.

¹¹ VVH, 'Het hellend vlak : voorstellen om het verstoorde evenwicht in de financiering van sociaal wonen te herstellen', Antwerpen, november 2017, blz. 22.

¹² Om de budgettaire impact te berekenen heeft de VVH zich gesteund op 'ongeveer' (sic) 143.000 onderscheiden huurprijsberekeningen, zie VVH, 'Het hellend vlak : voorstellen om het verstoorde evenwicht in de financiering van sociaal wonen te herstellen', Antwerpen, november 2017, blz. 1 & blz. 6.

Welnu de stijging van de bedragen van de meeste vervangingsinkomens in functie van de gezinslast weerspiegelt nauwelijks de hiermee verbonden stijging van alle kosten om in het levensonderhoud te voorzien. Bovendien bevinden vele van deze vervangingsinkomens zich onder de armoededrempel zodat een bijkomende woongebonden toeslag of tegemoetkoming zeker niet overbodig is.

Welnu de gezinskorting per persoon ten laste bedraagt bovendien 19 € (cijfers 2020). De woonkost per bijkomende persoon ten laste stijgt echter veel sterker. Onderzoek door het Steunpunt, trouwens ter voorbereiding van de ontwikkeling van de sociale huurschatter, wijst uit dat de marktwaarde met gemiddeld 12% stijgt per bijkomende slaapkamer of 60€ bij een markthuursprijs van 500€¹³. Dan wordt nog geen rekening gehouden met de bijkomende bebouwde oppervlakte die doorgaans eveneens een factor is in de bepaling van de marktwaarde. Wil het aangepast sociaal wonen betaalbaar zijn dan is een aparte gezinskorting dus zeker op zijn plaats.

De gezinskorting per persoon ten laste (19 €) bedraagt slechts een fractie van de hogere woonkost ten gevolge van de gezinslast, nu per bijkomende slaapkamer de marktwaarde gemiddeld met 12% stijgt of 60 € bij een markthuursprijs van 500 €. Ze is dus geenszins overbodig, voor wie reeds woonbehoefstig is.

Overigens kennen andere steunmaatregelen inzake wonen zoals de huursubsidie en -premie eveneens een verhoogde steun wegens gezinslast. Zo wordt het bedrag van de huursubsidie of huurpremie verhoogd met 25,17 € extra (geïndexeerd bedrag 2020) per persoon ten laste tot en met de vierde persoon ten laste.

De gezinskorting in de sociale huur is met de wijziging van de sociale huurreglementering vanaf 1 januari 2008 reeds zeer gevoelig afgenomen in vergelijking met het sociaal huurbesluit van 1994.

De hoogte van de gezinskorting is met de grondige wijziging door het Kaderbesluit Sociale Huur sinds 2008 reeds zeer sterk gedaald in vergelijking met de sociale huurreglementering die daarvoor gold. Het sociaal huurbesluit van 29 september 1994 dat lange tijd eveneens als basisbesluit gold voor de daaropvolgende jaren, kende een dubbele gezinskorting.

Immers bij de berekening van de inkomenscoëfficiënt¹⁴ met vermenigvuldiging van de basishuurprijs om de voorlopig aangepaste huurprijs te bekomen werd het in aanmerking genomen inkomen voor de berekening van de sociale huurprijs verminderd met 33.600 Belgische Frank (832,92€) voor elk van de eerste twee personen ten laste¹⁵ en kwam voor zogenaamde kroostrijke gezinnen daarbovenop nog eens een zeer gevoelige korting op de basishuurprijs, namelijk :

*“20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.”¹⁶*

¹³ F. Vastmans, R Helgers & prof. E. Buyst, 'Huurprijzen en richthuursprijzen. Deel III Hedonische huurprijsanalyse, januari 2012, Steunpunt Ruimte en Wonen, blz. 40-41.

¹⁴ Voor het bepalen van de aangepaste huurprijs wordt de inkomenscoëfficiënt bekomen door de toepassing van de volgende formule: $I_c = I + 30\,000/480\,000$ waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar verminderd met 33 600 f voor elk van de eerste twee personen ten laste.

¹⁵ Artikel 11, §1 van het sociaal huurbesluit van 29 september 1994, B.S. 3/12/1994, voluit betiteld 'Besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode'

¹⁶ Artikel 12, §1 van het sociaal huurbesluit van 29 september 1994, B.S. 3/12/1994.

3.1.5 Energiecorrectie (EC)

De energiecorrectie (EC) is een toeslag op de huurprijs ter zogenaamde compensatie van de gedaalde energiekost ten gevolge van energiebesparende investeringen aan de woning.

Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt sinds 1 januari 2020 een energiecorrectie toegepast. Als gevolg van de strengere energiezuinigheidsnormen bij nieuwbouw en vervangingsbouw (bouwaanvraag vanaf 2006) en grondige (energie-)renovatie (bouwaanvraag vanaf 2015) scoren deze recentere woningen qua energiezuinigheid aanmerkelijk beter dan woningen met een referentie-energieverbruik (dat zijn woningen gerealiseerd toen er nog geen energieprestatienormen golden: dus vóór 2006, toen het energieprestatiecertificaat pas werd ingevoerd), aldus de motivering door de -vorige- Vlaamse regering.

Concreet wordt vanaf 1 januari 2020 een energiecorrectie ingevoerd voor alle woningen met een uitgebreide EPB-aangifte. Dit zijn alle nieuwbouwprojecten, vervangingsbouwprojecten of grondige renovatieprojecten sinds de invoering van de energieprestatieregelgeving. Ligt de EPC-score hoger dan 200 kWh/m² jaar voor midden- of zijappartementen of 250 kWh/m² jaar voor andere woningtypes, dan moet de sociale huurder geen energiecorrectie betalen.

Berekening energiecorrectie

De formule die gehanteerd wordt om de energiecorrectie te berekenen is zeer ingewikkeld. De waardes die in de formule ingepast moeten worden, kunnen ook niet nagegaan worden door de huurder. Het gaat over de som van de berekening voor ruimteverwarming en sanitair warm water, gedeeld door twaalf. Dit wordt in volgende formule weergegeven.

- Ruimteverwarming : $EC_{RV} = n * \left[a * \frac{E_{RV-ref}}{f_{ref}} * C_{ref} - b * \frac{E_{RV}}{f_{eff}} * C_{eff} \right]$
- Sanitair warm water : $EC_{SWW} = \left[\frac{E_{SWW-ref}}{f_{ref}} * C_{ref} - \frac{E_{SWW}}{f_{eff}} * C_{eff} \right]$

De formule om de energiecorrectie te berekenen is zeer complex en is niet transparant voor de sociale huurder.

Bij de berekening van deze energiecorrectie (lees huurprijsverhoging wegens energie-investeringen) wordt rekening gehouden met een zogenaamde reboundfactor. Hiermee wordt bedoeld dat een efficiëntieverbetering in technologie niet altijd leidt tot een even hoge of hogere werkelijke energiebesparing. Met andere woorden, als de woning voor 30% beter uitgerust is inzake energieprestatie, kan het zijn dat de reële besparing in energiefactuur maar 10% bedraagt. Dat komt omdat huishoudens bijvoorbeeld in energieverslindende woningen geneigd zijn om ruimtes niet of minder te verwarmen of omdat ze vermoeden de kosten niet te kunnen dragen. Eens de woning beter is geïsoleerd en er een moderne verwarmingsketel werd geplaatst, zullen ze de ruimtes meer en beter verwarmen.

Om de kostprijs van energie te bepalen, wordt er teruggevallen op het sociaal tarief voor elektriciteit en aardgas. Het is de bedoeling om rekening te houden met het tarief zoals van toepassing op 1 september om de energiecorrectie van het volgende kalenderjaar te berekenen. Richtinggevend vindt men hieronder een overzicht van de gemiddelde energiecorrectie volgens het bouwjaar (berekend op 5000 sociale huurwoningen). Let op: het bouwjaar is het jaar van ingebruikname van de woning en niet het jaar van de aanvraag bouwvergunning waarop de eisen van de EPB-regelgeving zich richten.

Tabel: gemiddelde kost energiecorrectie 2020 per bouwjaar en woningtype

Bouwjaar	Appartement	Woning
2011	5,5 €	8,5 €
2012	9,8 €	6,1 €
2013	11,6 €	14,4 €
2014	11,8 €	16,5 €
2015	13,2 €	18,0 €
2016	16,3 €	17,0 €
2017	20,7 €	21,5 €
2018	16,8 €	25,7 €
Gemiddeld	14,2 €	16,8 €

Het is niet verwonderlijk dat de energiecorrectie sterk toeneemt vanaf 2011-2013 als je weet dat ook de energie-norm (E-peil) voor nieuwe woningen systematisch is toegenomen (zie ook verder).

Opgelet, de energiecorrectie komt bovenop de minimale huurprijs (zie infra), maar niet bovenop de marktwaarde die een absolute bovengrens inzake huurprijs blijft. Men heeft namelijk willen voorkomen dat de huurders voor hetzelfde dubbel zouden betalen, enerzijds via de gestegen marktwaarde dankzij de energiezuinigheid en anderzijds door de energiecorrectie (energietoeslag).

Uitgangspunten energiecorrectie

Toen de energiecorrectie werd opgenomen in het kaderbesluit Sociale huur (2007) was dit met de bedoeling dat deze correctie zowel als een korting en als een toeslag zou moeten kunnen fungeren. Het was ook de bedoeling dat bij een energietoeslag uitgegaan zou worden van een berekende win-win situatie ook voor de huurder.

Het beginsel van een energiecorrectie stond reeds in 2007 ingeschreven in het Kaderbesluit Sociale Huur. De energiecorrectie zou zowel in min als plus werken. Een toeslag ter compensatie van de investeringskost in energiezuinigheid en minuitgaven voor de huurder. Maar ook een energiecorrectie naar beneden voor energieverslindende woningen ter compensatie van het meerverbruik door de huurder en om SHM's aan te zetten tot investering in energierenovatie.

Zo stelde de toenmalige minister van Wonen, Marino Keulen (Open VLD) in zijn beleidsbrief Wonen¹⁷ 2008 -2009 nog:

“Tot slot en ook in dit kader kan er een correctie vastgesteld worden voor de energieprestatie van de woning. Voor een woning die duidelijk sterker presteert dan de norm, gehanteerd door de VMSW bij het ontwerp van nieuwe sociale woningen, kan een prijsverhoging worden toegepast. Voor een woning die duidelijk zwakker presteert, kan een vermindering worden toegepast. Die correctie is de energiecorrectie.”

Aan de bepaling inzake energiecorrectie in het Kaderbesluit Sociale Huur is door de bevoegde minister nooit uitvoering gegeven, tot 2019 door minister Homans met ingang van 1 januari 2020. Van dit principe van een energiecorrectie zowel naar boven als beneden werd door de Vlaamse regering en toenmalig minister van Wonen, Liesbeth Homans afgestapt zodat het een pure huurprijsopslag is geworden.

¹⁷ M. Keulen, Beleidsbrief Wonen, Beleidsprioriteiten 2008-2009, blz. 59.

Vanuit huurdersoptiek kunnen we best leven met een evenwichtige huurprijsverhoging ter compensatie van de kost inzake energiezuinige investeringen, doch enkel wanneer aan drie voorwaarden is voldaan:

- De huurprijsverhoging mag niet doorgevoerd worden op grond van werken die al enige jaren zijn uitgevoerd en ter uitvoering van ondertussen achterhaalde energieprestatienormen uit het verleden. Door zo een huurprijsverhoging door te voeren in de loop van de huurovereenkomst ondergraaft men het draagvlak bij de sociale huurders voor energiezuinige investeringen en ervaren de huurders dit als een platte huurprijsverhoging.
- De huurprijsverhoging moet minder bedragen dan de daadwerkelijke besparing van de energiekost. Is dit niet het geval dan moet de huurprijsverhoging afgetopt worden tot de kost van de energiebesparing.
- Een energiecorrectie betekent ook een huurprijscorrectie in min als de woning energieverslindend is.

Men kan inspiratie putten uit het Nederlands voorbeeld van energieconvenant tussen Aedes (de woningbouwcorporaties), Vastgoedbelang, de Woonbond en de overheid (<https://www-aedes.acct.onehippo.com/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/energieconvenant-in-2021-naar-energielabel-b.html>). Een onderdeel van de energieconvenant is de woonlastenverlaging. Die garandeert huurders dat woonlasten ondanks eventuele huurverhoging door energiebesparende maatregelen gemiddeld voor het hele complex zullen dalen. De [Woonlastenwaarborg](#), die bestaat uit een stappenplan en rekenmodel, is opgesteld door Aedes en de Woonbond.

Strengere energiezuinigheidseisen en impact op de energiecorrectie

Het hoeft geen betoog dat de energiezuinigheidseisen voor woningen niet alleen in het recente verleden maar ook voor de nabije toekomst zullen worden aangescherpt. Dit gebeurt door bepaling van een maximaal E-peil voor zowel nieuwbouw als grondige (energie-)renovatie. Het maximaal E-peil wordt dus steeds strenger aangezien nieuwe woningen steeds energiezuiniger moeten zijn. Hieronder zien we de evolutie van het E-peil.

Nieuwbouw (of gelijkwaardig) met datum van bouwaanvraag of melding	Maximaal E-peil voor wooneenheid
van 2006 tot eind 2009	E100
van 2010 tot eind 2011	E80
van 2012 tot eind 2013	E70
van 2014 tot eind 2015	E60
van 2016 tot eind 2017	E50
van 2018 tot eind 2019	E40
2020	E35
2021	E30

Ook voor een ingrijpende energetische renovatie is er een maximaal E-peil:

Ingrijpende energetische renovatie met datum van bouwaanvraag of melding	Maximaal E-peil voor wooneenheid
vanaf 1 januari 2015	E90
vanaf 1 januari 2020	E70

Het E-peil toont de globale energieprestatie. In 2006 werd de E100-eis ingevoerd. Dat hield in dat alle nieuwe woongebouwen, kantoren en scholen een E-peil van maximaal E100 moesten hebben. Sinds 2010 werd de E-peil eis voor woongebouwen tweejaarlijks aangescherpt naar E80 vanaf 2010, E70 vanaf 2012, E60 vanaf 2014, E50 vanaf 2016 en E40 vanaf 2018, om in 2021 op maximaal E30 uit te komen. Deze aanscherpingen kaderen in de Europese verplichting om steeds minder energie te verbruiken en om in 2021 bijna-energie neutraal te bouwen.

In 2015 is een nieuw soort renovatie ingevoerd, de 'ingrijpende energetische renovatie', waarvoor volgende E-peileis geldt: E90. Voor alle duidelijkheid, dit E-peil is niet hetzelfde als de score op het energieprestatiecertificaat (EPC). Het E-peil voor nieuwbouw is een dimensieloos getal dat begint met de letter E. Het berekende energieverbruik op het energieprestatiecertificaat wordt uitgedrukt in kWh/m² (energieprestatiescore). Het ene getal met het andere vergelijken is dus niet mogelijk.

Een nieuwbouwwoning met bouwaanvraag vanaf 2006 heeft dus een E-peil én een energieprestatiescore. Die staan beide vermeld op het energieprestatiecertificaat 'EPC Bouw'. Wie voor een woning met bouwaanvraag tot 2005 een EPC laat opmaken, vindt daarop alleen een energieprestatiescore. Het E-peil is een maat voor de globale energieprestatie van een gebouw (en hangt af van onder meer de thermische isolatie, luchtdichtheid, oriëntatie, ventilatieverliezen, ...). Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw.

Of een energierectie wordt betaald, hangt echter niet af van het E-peil maar van de EPC-score. Deze staat op het energieprestatiecertificaat vermeld en is een kengetal dat aangeeft hoeveel het primaire energieverbruik bedraagt per vierkante meter vloeroppervlak (kW/m²). Hoe lager de EPC score, hoe minder energie er benodigd is om de woning te verwarmen. Een lagere EPC score betekent dus een betere energieprestatie.

Veel mensen die een huis willen gaan kopen of verkopen vragen zich terecht af of de EPC score, die op het energieprestatiecertificaat staat vermeld, nu eigenlijk een goede of een slechte score is. Om hierop antwoord te kunnen geven moeten we eerst weten om wat voor type woning en bebouwing het gaat. Een vrijstaande woning heeft immers een groter verliesoppervlak (via de gevels) dan een appartement dat is ingebouwd tussen meerdere gebouwen. Ook de leeftijd van de woning speelt een rol. Het bouwjaar is met name belangrijk om globaal de kwaliteit van de isolatie te kunnen bepalen. In onderstaande tabellen kun je zien wat de gemiddelde EPC scores per type woning en type bebouwing zijn.

Tabel: Gemiddelde EPC score eengezinswoning en appartement -Vlaanderen naar bouwjaar (<https://www.epcwaarde.be/epc-score/>)

Bouwjaar	Eengezinswoning	Appartement
1960 – 1970	564	372
1971 – 1985	443	286
1986 – 1995	345	252
1996 – 2005	244	199
2006 – heden	190	160

We brengen nog even in herinnering welke de minimale EPC mag zijn om in aanmerking te komen voor een energiecorrectie. Voor midden-of zijappartementen betreft het een EPC-score lager dan 200 kWh/m²jaar of 250 kWh/m²jaar voor andere woningtypes. Indien de score hoger is dan moet de sociale huurder geen energiecorrectie betalen.

Welnu, dan merken we dat woningen gebouwd in de periode 1996-2005 daar gemiddeld al aan voldeden, terwijl voor nieuwbouw en zelfs renovatie heden ten dage ze totaal niet meer zouden voldoen aan de actuele normen inzake energiezuinigheid. Dan kan men toch -heden ten dage- niet ernstig beweren dat de sociale huurders in kwestie nu een energiecorrectie moeten betalen omdat ze al die tijd hebben genoten van energiebesparende investeringen.

Onderstaande gegevens bevestigen dit trouwens. Wanneer we ons concentreren op de EPC-certificaten voor verhuurde appartementen uit de EPC-databank voor woningen (2012) dan merken we dat de gemiddelde EPC-score voor appartementen bestemd voor verhuring (2012) 286 punten bedraagt.¹⁸ En wanneer we ons nu concentreren op de EPC-certificaten uit de EPC-databank voor sociale huurwoningen in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen dan bedraagt de gemiddelde EPC-score 288 (cijfers 2012).¹⁹ En wanneer we tenslotte focussen op de EPC-certificaten uit de EPC-databank voor sociale huurappartementen (sociale verhuring) en tevens eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen dan bedraagt de gemiddelde EPC-score 232 (cijfers 2012).²⁰

Op basis van wat hierboven uiteengezet is, herhalen we ons standpunt ter zake:

De energiecorrectie als huurprijsverhoging mag niet doorgevoerd worden op grond van werken die al enige jaren zijn uitgevoerd en ter uitvoering van ondertussen achterhaalde energieprestatienormen uit het verleden. Door een huurprijsverhoging door te voeren in de loop van de huurovereenkomst ondergraaft men het draagvlak bij de sociale huurders voor energiezuinige investeringen en ervaren de huurders dit als een platte huurprijsverhoging.

¹⁸ Verbeeck G. & Ceulemans W. (2015), Samenvattend rapport analyse van de EPC databank. Resultaten tot en met 2012, Steunpunt Wonen, Leuven, blz. 13-14.

¹⁹ Verbeeck G. & Ceulemans W. (2015), Samenvattend rapport analyse van de EPC databank. Resultaten tot en met 2012, Steunpunt Wonen, Leuven, blz. 15-16.

²⁰ Verbeeck G. & Ceulemans W. (2015), Samenvattend rapport analyse van de EPC databank. Resultaten tot en met 2012, Steunpunt Wonen, Leuven, blz.17.

Wat bij strengere energiezuinigheidsnormen in de toekomst?

In de Nota aan de Vlaamse regering bij de mededeling de dato 5 april 2019 van het Ministerieel besluit houdende vaststelling en actualisering van de energiecorrectie, vermeld in artikel 44 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, lezen we volgende passage en meer bepaald de opmerking van de Inspectie van Financiën:

“Voor de 660 gesimuleerde gevallen op basis van EPB-aangiftes die aan de basis liggen van de methodiek, bedraagt de gemiddelde energiecorrectie 17,13 euro per maand.

De gemiddelde EPC-score voor dit staal van woningen bedraagt 102kWh/m²jaar, een gemiddelde EPC-score van de referentiewoning van 168kWh/m²jaar, een gemiddeld E-peil van 65 en een gemiddeld K-peil van 35. De Inspectie van Financiën merkt op dat –vermits het referentiepunt gelijk blijft (EPB-eisen van 2006), de energiecorrectie ten gevolge van de uitbreiding van het patrimonium, gekoppeld aan de steeds strengere eisen op vlak van energieprestatie verder zal toenemen zodat, bij ongewijzigd beleid, de sociale huurder ook in de toekomst maar in beperkte mate zal kunnen genieten van de strengere standaard eisen via zijn energiefactuur.”²¹

Het antwoord van de Vlaamse regering op de opmerking van Inspectie van Financiën is nogal dubbelhartig:

“De huurder ondervindt in die zin maar in beperkte mate nog het gunstige effect van deze strengere eisen. Het uitgangspunt is echter dat de huurders in dergelijke woningen een significante lagere energiefactuur hebben dan huurders die wonen in minder performante woningen (van voor 2006). In die zin heeft de energiecorrectie als primair doel de ongelijkheid tussen deze situaties meer in evenwicht te brengen door alleen de huurders die een aanzienlijk voordeel op hun energiefactuur ondervinden, een bijdrage te laten betalen eerder dan binnen de reeds performante woningen de onderlinge relatieve verschillen in stand te houden.

Dit principe is in overeenstemming met de lange termijn doelstellingen op het gebouwenpark waarbij men nastreeft om voor alle woningen te komen tot een E-peil E60 of 100 kWh/m²jaar. De uitdaging bestaat er vooral in de bestaande woningen tot dit niveau te brengen eerder dan nog verder dan het referentieniveau te evolueren.

Niettemin is het een mogelijkheid om in de toekomst het referentieniveau aan te passen door het opnieuw in te stellen in verhouding tot de op dat moment gangbare energieprestatieniveaus, wat inhoudt dat de energiecorrecties voor woningen met gelijkblijvend prestatieniveau verminderen en huurders dan wel het voordeel van deze verbeterde prestatie genieten.”

De regering stelt dat deze huurders een significante lagere energiefactuur hebben dan huurders in minder performante woningen. En dat dus de energiecorrectie tot primair (!) doel heeft de ongelijkheid meer in evenwicht te brengen door ze hiervoor een bijdrage te laten betalen.

Deze motivering biedt echter geen uitleg waarom men de grens heeft gelegd op een EPC-score van maximaal 200 kWh/m²jaar voor midden- of zijappartementen of 250 kWh/m²jaar voor andere woningtypes. En als het primaire doel is de ongelijkheid meer in evenwicht te brengen tussen huurders met een lager en huurders met een hogere energiefactuur, wat dan gezegd over de huurders

²¹ https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/mb_energiecorrectie_-_nota.pdf

geconfronteerd met verbruik boven de 500 kWh/m² jaar of zelfs 700 kWh/m² jaar? Geldt hier het zogenaamd gelijkheidsargument dan niet?

De resultaten van de Patrimoniumbevraging 2018²² door de VMSW in functie van de tweejaarlijkse monitoring van het Energierenovatie-programma 2020, biedt ons een overzicht van de EPC-score van de sociale huurwoningen in Vlaanderen (2018), dat we hieronder weergeven:

Tabel: EPC-scores sociale huurwoningen 2018: aantal en aandeel

EPC Gemiddeld	# Woningen (n)	%
< 100 kwh/m ² /jaar	13.283	8,6
100 -200 kwh/m ² /jaar	32.742	21,2
200-300 kwh/m ² /jaar	31.536	20,4
300-400 kwh/m ² /jaar	21.278	13,8
400-500 kwh/m ² /jaar	12.965	8,4
> 500 kwh/m ² /jaar	38.930	25,2
Lege cellen	3.681	2,5

Hieruit blijkt dat de ongelijke situaties inzake energiezuinigheid en hiermee verbonden energiefactuur veel uitgesprokener zijn dan enkel deze die maximaal een EPC-score hebben van minder of meer dan de respectievelijke grenzen (200 en 250 kwh/m²/jaar). Bovendien blijkt uit deze patrimoniumenquête van 2018 dat minstens 46.025 sociale huurwoningen reeds aan deze EPC-score voldoen, en dit zelfs wellicht zou kunnen oplopen tot meer dan 50.000 woningen.

Ondertussen krijgen heel wat huurders wel al een voorlopige energierectie aangerekend. Wanneer de exacte gegevens bekend zijn, zal ook de precieze energierectie berekend worden. Op het einde van het jaar volgt dan een afrekening. Het getuigt werkelijk van onbehoorlijk bestuur dat een element van de huurprijsberekening nog niet gekend is op het moment dat verwacht wordt dat deze wel al wordt betaald.

Hoeveel huishoudens onder de sociale huurders betalen sinds 1 januari 2020 een energierectie en voor hoeveel woningen zal bij nieuwe verhuring later een energierectie worden aangerekend voor welke maandelijkse bedragen?

Klopt het dat aantal huurders dat uiteindelijk een energierectie kan aangerekend worden nog verder kan stijgen. En zo ja met hoeveel huurders. Immers uit de studie van Wonen Vlaanderen blijkt dat 18.157 huurders een energietoeslag betalen, hetzij een aandeel van 13,96%.

Slechts een 1000-tal woningen met energierectie dateren momenteel van de bouwperiode tussen 2005 en 2010. Met hoeveel kan dit aandeel nog toenemen?

Wat is het gemiddeld en mediaanbedrag evenals de gemiddelde waarde per quintielverdeling, samen met de corresponderende energiescore.

Tevens hadden we graag vernomen hoeveel sociale huurwoningen met zonnepanelen zijn uitgerust en voor hoeveel sociale huurwoningen met zonnepanelen hiervoor een aparte vergoeding wordt aangerekend met vermelding van gemiddelde en mediaanbedrag evenals quintielen in functie van de hoogte van de vergoeding. Het betreft hier de vergoeding die met ingang van 1 september 2019

²² VMSW, Resultaten patrimoniumbevraging 2018, 2018, blz. 4, vindplaats:

https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Footer/Statistieken/Rapporten_ERP_2018_VL-GW_1.pdf?ver=2019-10-15-160814-003

verschuldigd is met toepassing van 35 KBSH voor woningen die uitgerust zijn met een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem. Hierbij wensen we te vernemen hoeveel dergelijke woningen eveneens een energietoeslag opleveren. En hoeveel dan de gemiddelde gecumuleerde toeslag bedraagt?

Tenslotte merken we op blz. 23 van voormeld onderzoeksrapport van Wonen Vlaanderen (tabel 12) dat van de woningen met energietoeslag er meer woningen zijn waarvan de marktwaarde in vergelijking met 2019 daalt dan dat er stijgen. Dat is toch een verassende vaststelling. Kan de minister hiervoor een verklaring bieden?

Als potentieel bijna 1 op 3 sociale huurwoningen in aanmerking komt voor een energiecorrectie naar boven (dus huurprijsofslag) toont dit aan hoe laag de energiezuinigheidsnorm is gesteld.

Referentieniveau

De Vlaamse regering geeft aan dat het in de toekomst mogelijk is om het referentieniveau aan te passen door het opnieuw in te stellen in verhouding tot de op dat moment gangbare energieprestatieniveaus.

Reeds bij effectieve invoering van de energiecorrectie werd het referentieniveau veel te laag ingeschat. Dit zowel in functie van de huidige reeds verscherpte normen inzake energiezuinigheid als in functie van de klimaat- en energiedoelstellingen die de Vlaamse regering en Europa zich voor de nabije toekomst stellen. Daarom moet dit referentieniveau gevoelig worden opgetrokken zodat huurders daadwerkelijk het gevolg van energiezuinige investeringen in hun portemonnee voelen. Op die manier zal het draagvlak hiervoor opnieuw toenemen.

Anderzijds blijft het problematisch dat de energiecorrectie enkel in de richting van een huurprijsofslag werkt. En het energieverblindend karakter van de sociale huurwoning onafdoende impact heeft op de sociale huurprijsofslag. In dit verband is het nuttig in herinnering te brengen dat Vlaanderen in het kader van het energierenovatieprogramma 2020 beslist heeft dat tegen 2020 (dus vandaag) alle sociale huurwoningen dakisolatie kennen, een energiezuinige verwarming (minstens C.V. met uitsluiting van elektrische verwarming), en dubbel glas. Het betreft hier dus een normering minimum minimum die Vlaamse overheid zichzelf heeft opgelegd.

Daartoe wordt de opvolging hiervan tweejaarlijks gemonitord. De laatste monitoring is gebaseerd op cijfers 2018, maar waarvan het rapport dateerde van oktober 2019. Hieronder vindt men een stand van zaken. Zie hiervoor VMSW, Resultaten patrimoniumenquête 2018, blz. 11²³

Tabel: monitoring doelstellingen energierenovatieprogramma 2020

Patrimonium 2018	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas/dakisolatie/C.V.	38.470	14.346	21.374	29.902	17.640	121.732
Een of meerdere knelpunten	8.813	3.313	9.067	8.730	2.760	32.683
Enkele beglazing	5.123	818	2.511	3.747	1.610	13.809
Geen dakisolatie	2.794	1.352	2.931	4.549	353	11.979
Geen C.V./elektr	2.866	1.882	6.109	4.465	1.102	16.424
Aantal woningen	47.283	17.659	30.441	38.632	20.400	154.415

²³ VMSW, Resultaten Patrimoniumenquête 2018 Evaluatie van het verbeteringstraject Energierenovatieprogramma 2020, Brussel oktober 2019, blz. 17, vindplaats : https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Footer/Statistieken/Toelichting_Patrimoniumenquete2018_09102019_def.pdf?ver=2019-10-17-160335-267

We zullen nu moeten afwachten welk aandeel bij de monitoring patrimoniumenquête 2020 nog steeds niet voldoet aan de ERP-eisen (EnergieRenovatieProgramma) maar het laat zich uitschijnen dat dit aandeel nog steeds significant zal zijn.

Volgens de monitoring 2018 blijkt dat liefst 21% van de sociale huurwoningen niet voldoet aan de energierenovatie-eisen die Vlaamse regering zich zelf heeft gesteld. Als we ons concentreren op woningen met een slechtere EPC-score dan 400kwh/m²/per jaar bekommen we 51.859 woningen, hetzij 33,6%. Een energiecorrectie naar omlaag zou hier aangewezen zijn.

Onafhankelijk van het actieplan ERP2020 is er de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm in de Vlaamse Wooncode. Op 24 mei 2019 keurde de Vlaamse Regering het optimalisatiebesluit woningkwaliteitsbewaking goed. Deze eisen geven deze twee doelstellingen van ERP2020 een meer dwingend karakter.

Samengevat

- Voor energieverslindende woningen vragen we dat tevens een huurprijsverlaging geldt zoals aanvankelijk geconcipieerd. Huurders hebben niet enkel minder wooncomfort maar voelen dit bovendien in hun portemonnee.
- De formule om de energiecorrectie te berekenen valt onmogelijk te verifiëren door de huurder. De transparantie is ver zoek.
- Zoals in Nederland zou de huurprijsverhoging steeds afgetopt moeten kunnen worden op het effectief minverbruik met garanties op win-win situatie.
- Er moet meer werk gemaakt worden van sensibilisering van huurders inzake energiezuinig verbruik en SHM's moeten actiever nagaan waar energieverliezen in appartementsgebouwen kunnen teruggedrongen worden in de plaats van enkel gefocust te zijn op dakisolatie (nu sterk afgezwakt voor appartementen) en dubbel glas.
- De huidige energiescore op grond waarvan een energietoeslag verschuldigd is, dient opgetrokken te worden.
- Naarmate de energiezuinigheid naar strengere normen evolueert, zouden de woningen die nu nog wel in aanmerking komen voor een energiecorrectie maar in het licht van de strengere energiezuinigheidsnormen niet langer extra energiezuinig zijn, geleidelijk aan moeten uitstromen uit de categorie woningen met een energietoeslag.

3.2 Aftoetsing aan de boven- en ondergrens

Enmaals men de Voorlopig Aangepaste Huurprijs (VAP) heeft berekend, wordt dit bedrag afgetoetst aan de onder- en bovengrens inzake verschuldigde (reële) huurprijs.

3.2.1 De minimale huurprijs als ondergrens

De reëel te betalen huurprijs kan nooit minder bedragen dan de minimale huurprijs. Als de VAP op een lager bedrag uitkomt, dan zal toch de minimale huurprijs verschuldigd zijn. Indien voor deze sociale huurwoning een energiekorting geldt, komt deze toeslag wel bovenop de minimale huurprijs. Immers ook deze huurder (met een zeer laag inkomen) geniet van de energiezuinigheid van deze woning, aldus de Vlaamse regering.

Analoog met de patrimoniumkorting wordt ook de minimale huurprijs afgeleid van de marktwaarde. Ook de minimale huurprijs is met ingang van 1 januari 2012 in voege getreden. Artikel 42 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalde en bepaalt nog steeds de berekeningsformule als volgt:

“minimale huurprijs = 100 euro + ((marktwaarde - 250 euro)/(650 euro - 250 euro) x 100 euro).”

Ondertussen zijn ook deze bedragen geïndexeerd en dient dus volgende formule te worden toegepast:

“Minimale huurprijs = 126 euro + ((marktwaarde - 283 euro)/(736 euro - 283 euro) x 126 euro), met een maximum van 252 euro.”

Overeenkomstig iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld. Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 283 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 126 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 736 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 252 euro.

Anders gesteld ligt de minimale huurprijs dus steeds in een vork van 126€ tot 252€, zij het in een minderheid van de gevallen verhoogd met een energiekorting, indien van toepassing. Vóór 1 januari 2020 kon het in aanmerking genomen inkomen voor de berekening van de huurprijs bovendien nooit lager zijn dan het leefloon waarop men recht had volgens de gezinssamenstelling op het moment van de huurprijsaanpassing. Hierdoor dienden huishoudens met een extra laag inkomen in verhouding tot hun werkelijk inkomen toch meer huur te betalen. Deze vroegere bepaling (zie artikel 46, 5^{de} en laatste lid KBSH van toepassing voor 1 januari 2020) is nu opgeheven.

In functie van de monitoring hadden we graag geweten hoeveel sociale huurders deze minimumgrens betalen, wat hun gemiddeld referentie-inkomen is, en hoeveel de gemiddelde marktwaarde, patrimoniumkorting evenals gezinskorting van deze categorie huurders bedraagt.

Tevens hadden we graag vernomen welke de evolutie is van de grootte van deze groep huurders van 2012 tot op heden. En welk effect de afschaffing van de ondergrens inzake inkomen hierop heeft gehad.

3.2.2 De marktwaarde (=basishuurprijs) als bovengrens

De te betalen sociale huurprijs mag nooit hoger zijn dan de marktwaarde. Het betreft hier een absolute bovengrens, dus er kan geen energietoeslag meer bijkomen.

Op 1 januari 2020 werd voor iedere verhuring de basishuurprijs vervangen door de marktwaarde. De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald.

De marktwaarde is in 2010 vastgelegd en is opnieuw vastgelegd in 2020. In 2010 gebeurde dit door ramingen van notarissen voor een representatief aandeel van het patrimonium waarvan de resultaten dan door de SHM's zelf geëxtrapoleerd zijn voor de rest van hun sociaal huurwoningpatrimonium.

Vanaf 1 januari 2020 wordt niet langer gewerkt met notarisschattingen en extrapolaties. In de plaats kwam er een schattingsmodel dat gebaseerd is op de 'huurschatter', een webtoepassing die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning. Voor de sociale huurwoningen werd een model ontwikkeld door het Steunpunt Wonen in samenwerking met de vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen maar zonder hierin de huurdersverenigingen te betrekken. Het

schattingsmodel voor sociale huurwoningen houdt rekening met de ligging van de woning, de woningkenmerken, de energetische kwaliteit en de woningstaat.²⁴

Het schattingsmodel zal **periodiek worden geactualiseerd** telkens wanneer de huurschatter wordt geactualiseerd. Dat houdt in dat de coëfficiënten door het agentschap Wonen-Vlaanderen worden bijgewerkt op basis van de observaties op de private huurmarkt. Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal het schattingsmodel ook **minstens om de negen jaar evalueren**.

Om de marktwaarde te kennen, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen beroep doen op de **VMSW**. Sinds 5 juli 2019 kan men de voor 1 januari 2020 te hanteren marktwaarden halen uit de tool Woningkenmerken via de sociale huurschatterstool. De marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, en die wordt vastgelegd in de huurovereenkomst is de basishuurprijs. Bij belangrijke werken aan de woning kan dus de basishuurprijs herzien worden aan de hand van de gewijzigde marktwaarde.

Het schattingsmodel, ook wel sociale huurschatter genoemd, is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5, § 5, van de Vlaamse Wooncode. Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde door het schattingsmodel, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de verhuurder de marktwaarde bepalen maar kan niet meer dan 10% afwijken van de waarde geschat door het schattingsmodel.

Binnen het kader van de summiere bespreking van de marktwaarde hier willen we drie belangrijke randbemerkingen maken.

1. Het VHP is op zich geenszins tegenstander van de ontwikkeling van een sociale huurschatter waarbij aan de hand van een betrouwbaar selectief aantal variabelen de marktwaarde wordt geraamd. Het VHP onderschrijft de stelling dat die werkwijze goedkoper is, transparanter en betrouwbaarder kan zijn dan de vroegere schattingen door notarissen gekoppeld aan de extrapolaties door de SHM's.
2. Het VHP betreurt wel dat bij de opmaak hiervan (zowel inzake de keuze van de variabelen als de modaliteiten bevraging woningkenmerken) enkel de aanbodzijde (de zogenaamde producenten van sociale huurwoningen) betrokken is, en niet de vraagzijde of dus de consumentenzijde (met huurdersverenigingen en VHP). Daardoor zijn onmiskenbaar fouten gebeurd. Hoe valt het immers te verklaren dat bij verwarmingsinstallatie de mogelijkheid wel kan aangekruisd worden dat de huurder deze geïnstalleerd heeft terwijl bij andere uitrustingen zoals keuken en staat van de woning (met vloeroppervlakte) dit niet gebeurd is. Nochtans zijn er talrijke voorbeelden te geven waar huurders zelf de keuken hebben geïnstalleerd, een eigen fornuis geïnstalleerd hebben, zelf laminaat of parket hebben aangelegd enzovoort.
3. Er zijn vragen bij de keuze voor sommige variabelen en hun bijzonder licht gewicht. Zo wordt de staat van de woning afgeleid van de staat van het vloeroppervlak. Nochtans is de staat van onderhoud, vooral waar die goed zichtbaar is, een goede indicator voor de marktwaarde. Dat blijkt uit de studie naar de hedonische huurprijsanalyse die aan de basis

²⁴ Een overzicht van de studies, een handleiding en het schattingsmodel staan ter beschikking op <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>

ligt van de ontwikkeling van de sociale huurschatterstool²⁵. De keuze echter om de staat van onderhoud van de woning af te leiden van de staat van het vloeroppervlak is op geen enkel wijze wetenschappelijk gefundeerd, maar is puur het gevolg van de keuze van sociale huisvestingsmaatschappijen om zich op deze indicator te steunen.

Dat wordt trouwens ook met zoveel woorden gesteld in een der voorbereidende studies ter ontwikkeling van de sociale huurschatterstool. Immers bij de vraag welke van (de 28) variabelen in de geüpdate huurschatter dienen meegenomen te worden in de schattingstool, antwoorden de bij het onderzoek betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen²⁶:

“De SHM’s geven aan dat het niet haalbaar is om voor het ganse patrimonium alle variabelen in te vullen. Ook het schatten van een staal van woningen, om dan te extrapoleren naar analogie van de huidige methodiek, zal de nodige tijd en middelen vergen. Een aantal van de variabelen is te subjectief om éénduidig te kunnen worden ingevuld, bijvoorbeeld ruimtegevoel. Daarnaast werd aangegeven dat het op korte en middellange niet mogelijk is iedere woning individueel te gaan schatten. Een aantal variabelen vereisen immers een plaatsbezoek om een correcte inschatting te kunnen maken, bijvoorbeeld de interne woningstaat. Niet alle gegevens zullen dus bekend zijn, of kunnen zo maar geëxtrapolerd worden. Een eerste probleem betreft al de woninggrootte. Deze blijkt niet gekend te zijn voor alle woningen per woninggroep. Daarnaast zullen ook de subjectieve variabelen niet zomaar kunnen doorgetrokken worden, bijvoorbeeld woningstaat intern.

(...)

Zo kan men de subjectieve vragen over de inwendige woningstaat laten vallen waarbij waarschijnlijk de coëfficiënt voor het al dan niet aanwezig zijn van dubbel glas belangrijker wordt (omdat deze hier mee samenhangt) net als de coëfficiënt van bouwjaar.”

Merk op dat de betrokken SHM’s stellen de interne woningstaat (en dus ook staat van onderhoud) van al hun individuele woningen niet te kennen (sic!), nu dit een plaatsbezoek zou vereisen. Bovendien acht men blijkbaar de staat van onderhoud tot de subjectieve variabelen.

We willen hier twee zaken opmerken. De interne (!) staat van onderhoud van de huurwoning afleiden uit de staat van het vloeroppervlak is bijna willekeurig te noemen en geen goede graadmeter voor de staat van het onderhoud intern. Normaal zou voor iedere huurwoning een intredende gedetailleerde plaatsbeschrijving voor handen moeten zijn waarin alle interne onderdelen van de woning worden beschreven en waaruit doorgaans ook kan afgeleid worden welke de globale interne staat is van de woning.

Het valt ook zeer te betreuren dat enkel de interne staat van onderhoud in aanmerking wordt genomen, maar niet de externe staat zoals bezetting gevels, dakgoten, enz. Met bovendien veel grotere impact inzake verstoring van het woongenot (bij vocht bijvoorbeeld).

²⁵ F.Vastmans, R.Helgers & E. Buyst, ‘Huurprijzen en richthuurprijzen, Deel III Hedonische huurprijsanalyse, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2013, blz. 95.

²⁶ F. Vastmans & S. Damen,(2018) ‘Schattingstool voor sociale huur. Kan de huurschatter gebruikt worden om de marktwaarden voor sociale huur te schatten?’, Leuven: Steunpunt Wonen, blz.9-10 met vindplaats https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/rapport_onderzoek_schattingsmodel.pdf

Bij het ontwerp van de sociale huurschatterstool werden enkel de sociale huisvestingsmaatschappijen betrokken en niet de belangenorganisaties van huurders. Dat is er ook aan te merken bij de keuze van sommige variabelen en hun gewicht evenals bij de keuzemogelijkheden indien de huurder op eigen kosten verbeteringswerken heeft uitgevoerd.

3.3.3 *Bedenkingen bij de bepaling marktwaarden aan de hand van sociale huurschatter*

Met betrekking tot de regelgeving stellen we een ongerijmdheid vast. Met name bepaalt artikel 39 KBSH volgende bepaling:

“Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde door het schattingsmodel, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de verhuurder de marktwaarde bepalen maar kan niet meer dan 10 % afwijken van de waarde geschat door het schattingsmodel.”

Met andere woorden: het afdwingbaar recht om een schatting van de marktwaarde aan de hand van de sociale huurschatter te betwisten is volgens deze reglementering enkel voorbehouden voor de sociale huisvestingsmaatschappij en niet voor de sociale huurder. In antwoord op een parlementaire vraag van Ann De Martelaer waarom niet voorzien is in een beroeps- of verhaalmogelijkheid voor de huurder antwoordt de minister op citaat:

“U maakt een punt over de beroepsprocedure. Er is altijd een mogelijkheid om via toezicht te gaan, maar er is inderdaad geen formele beroepsprocedure, aangezien het om een wetenschappelijk model gaat dat wiskundig is uitgebouwd. Men kan aan die wiskunde weinig veranderen, eventueel wel aan de input, de criteria, de axioma's. Op dit moment denken we echter niet dat het nodig is om dat te doen omdat dit een redelijk sluitend systeem is dat ook zijn meerwaarde heeft bewezen.”²⁷

Die redenering kan niet geheel bijgetreden worden. Het betreft hier immers het invoeren van variabelen en waarden zodat als de variabele verkeerd is, dit gevolgen heeft voor het resultaat. Als het resultaat puur wetenschappelijk of wiskundig is, waarom is er dan wel een verhaalmogelijkheid voor een sociale huisvestingsmaatschappij en niet voor de huurder?

In antwoord op een schriftelijke vraag van An Moerenhout de dato 28 november 2019, nr. 61 geeft de minister nu te kennen dat de huurder zich kan wenden tot de sociale verhuurder met het verzoek een schatting te laten herzien via de VMSW. Indien de verhuurder geen gevolg geeft aan het verzoek, kan de huurder ofwel klacht indienen en desgevallend via de Vlaamse Ombudsdienst werken, ofwel de toezichthouder verzoeken om de zaak te bekijken.

Jammer genoeg stond deze mogelijkheid niet uitdrukkelijk in de tekst van het sociaal huurbesluit zelf. Nochtans zijn er wel degelijk interpretatieproblemen mogelijk.²⁸

De Vlaamse ombudsman kan bezwaarlijk een afdwingbaar recht op beroep genoemd worden nu deze tracht te bemiddelen maar de eindbeslissing in handen van de sociale huisvestingsmaatschappij blijft.

²⁷ Parlementaire vraag om uitleg over de sociale huurprijsberekening door Vera Jans e.a., Parl. St., *Vlaams Parlement*, stuk 251, 2019-2020.

²⁸ Parlementaire vraag om uitleg over marktwaardeberekening van sociale woningen die aan renovatie of sloop toe zijn van Tom De Meester aan minister Matthias Diependaele in commissie wonen van 5 maart 2020, Parl. St., *Vlaams Parlement*, stuk 1466, 2019-2020.

Wel kan deze procedure nuttig zijn in het licht van de aanbevelingen die de Vlaamse ombudsman aan het Vlaams parlement kan verstrekken.

Het VHP vraagt dus ook in de tekst van het KBSH een afdwingbaar recht voor de huurder in te schrijven om eveneens gemotiveerd een afwijking te kunnen vragen van de geschatte marktwaarde. Ter zake kan verwezen worden naar het Voorstel van resolutie²⁹.

Uit het antwoord van minister Diependaele op een parlementaire vraag van dhr. De Meester in de commissie Wonen leren we onder meer het volgende:

“Deze SHM’s vroegen eigenlijk om de oude marktwaarde te blijven gebruiken, maar dit kon reglementair niet. De VMSW is akkoord gegaan met een minwaarde op de nieuwe markthuurwaarde van maximaal 10 procent voor alle woningen waarvoor de SHM’s dat hebben gevraagd. Woonhaven heeft voor 804 woningen de maximale afwijking gevraagd vanwege de woningkwaliteit, en heeft die ook verkregen. Voor de appartementen in de Kielparktorens vroeg Woonhaven evenwel geen afwijking. Nieuw Dak vroeg een afwijking voor 90 woningen, waaronder 44 woningen van de Kolderboswijk.

Ten slotte kan de huurder zich ook altijd tot de verhuurder wenden met het verzoek een schatting te laten herzien via de VMSW. Indien de verhuurder geen gevolg geeft aan het verzoek, kan de huurder ofwel klacht indienen via de Vlaamse Ombudsdienst, ofwel via de toezichthouder van het agentschap.

(...)

Tot nu toe is er voor drieduizend woningen een afwijking gevraagd door de verhuurder. Dat aantal kan nog oplopen.”

Het antwoord van de Minister roept vragen op of net zoals bij Woonhaven of Nieuw Dak ook andere SHM’s, geconfronteerd met een deel van het sociaal huurwoningpark van slechte kwaliteit (zoals bvb. Woningent), eveneens afwijkingen naar beneden hebben gevraagd?

Graag hadden we vernomen in hoeveel gevallen de SHM een beroep heeft gedaan op de VMSW met verzoek tot herschatting, hoeveel maal naar boven en hoeveel maal naar beneden en in hoeveel gevallen de VMSW het verzoek heeft verworpen of aanvaard (opnieuw zowel naar boven als naar onder). Tevens welk soort motieven voor een herschatting werden aangehaald en welk soort motieven de VMSW aanvaardde en welke soort niet.

Tevens wensen we te weten welke SHM’s dit hebben gevraagd voor welke wooncomplexen? En tevens wensen we ook te vernemen hoe vaak huurders dergelijke afwijking hebben gevraagd? En hoeveel maal de SHM enerzijds op vraag van de huurders een afwijking hebben gevraagd en hoeveel maal de huurders dit hebben verkregen.

Immers de studie van Wonen-Vlaanderen heeft dit aspect niet behandeld.

²⁹ An Moerenhout & Tom De Meester, Voorstel van resolutie tot wijziging van artikel 39 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, Parl. St., *Vlaams Parlement*, stuk 240-1, 2019-2020, vindplaats <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1540999>.

Zoals hierboven reeds aangegeven zijn diverse huurders van oordeel dat al dan niet ernstige onderhoudsgebreken of woonkwaliteitsgebreken zoals ter uitvoering van artikel 5 Vlaamse Wooncode bepaald, niet of in elk geval veel te weinig meewegen in de marktwaarde bepalingen.

We brengen hier nog eens in herinnering welk aandeel van de sociale huurwoningen niet beantwoordt aan de elementaire woonkwaliteitsvereisten en welk aandeel zelfs zware structurele gebreken kent.

Het Groot Woononderzoek (2013) wees uit dat (2013) liefst 44% van de sociale huurwoningen niet beantwoordde aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

Dat is zelfs vergelijkbaar met de private huurmarkt. Liefst 12% van de sociale huurwoningen kent uitgebreide vormen van opstijgend vocht of vochtinsijpeling. Het aandeel sociale huurwoningen met een structureel ontoereikende kwaliteit bedraagt 24%. Dat is dus bijna 1 op 4 sociale huurwoningen.

Het aandeel woningen van slechte tot zeer slechte staat is van 2013 (Groot Woononderzoek) naar 2018 (Woonsurvey) al bij al beperkt gedaald, namelijk van 19% naar 17%.³⁰

Ook deze kritiek door het VHP dat de marktwaarde te weinig rekening houdt met woonkwaliteitsgebreken is trouwens niet nieuw. Immers bleek uit de VRT-reportage over de ongeschikte sociale huurwoningen in de Sint-Bernadettestraat te Gent dat deze (in het oud systeem) toch vrij hoge marktwaarden kenden (tot ongeveer 550€). En wanneer de huurders een verlaging van de huurprijs vroegen omwille van de woonkwaliteitsgebreken, kregen ze nul op het rekest.

Het Nederlands huurrecht kent wel een regeling waarbij de huurder een verzoekschrift kan indienen bij de paritaire huurcommissie om een huurprijsverlaging wegens onderhoudsgebreken te bekomen:

Zie de passage hieronder:

“Procedure voor tijdelijke huurverlaging door huurder

Starten van een procedure

Als de verhuurder de door de huurder gemelde gebreken niet binnen zes weken herstelt, dan kan de huurder bij de Huurcommissie om een tijdelijke huurverlaging vragen. Dit kan met het [verzoekschrift Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken voor huurders](#).

Tijdens de procedure

De Huurcommissie stelt dan een onderzoek in de woning in. De onderzoeker kijkt daarbij enkel naar de klachten/gebreken, die de huurder heeft genoemd in de gebrekenmelding aan de verhuurder.

Ook zeer ernstige gebreken die niet zijn gemeld aan de verhuurder (categorie A en B) worden meegenomen in het onderzoek.

Vindt de Huurcommissie een tijdelijke huurverlaging terecht, dan geeft zij de datum aan per wanneer de huurverlaging ingaat.

De Huurcommissie kan de huurprijs tijdelijk verlagen tot 20%, 30% of 40% van de geldende huurprijs. De ernst van de gebreken bepaalt in hoeverre de huurprijs wordt verlaagd. Hoe ernstiger het gebrek, hoe lager de huurprijs die de huurder moet betalen. De tijdelijke huurverlaging geldt zolang de gebreken aanwezig zijn.

Zolang de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan over de tijdelijke huurverlaging, moet de huurder de oude huurprijs blijven betalen.”

³⁰ Kristof Heylen & Lieven Vanderstraeten, De resultaten van de woonsurvey 2018, PPT-presentatie, studiedag Woonsurvey 2018, 25 april 2019.

Bron: <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/onderhoud-en-gebreken#c616>

Uiteraard bestaat er ook een procedure waarbij eenmaal de onderhoudsgebreken zijn weggewerkt de oudere huurprijs opnieuw verschuldigd wordt.

3.3.4 Sociale huur als armoedebestrijding

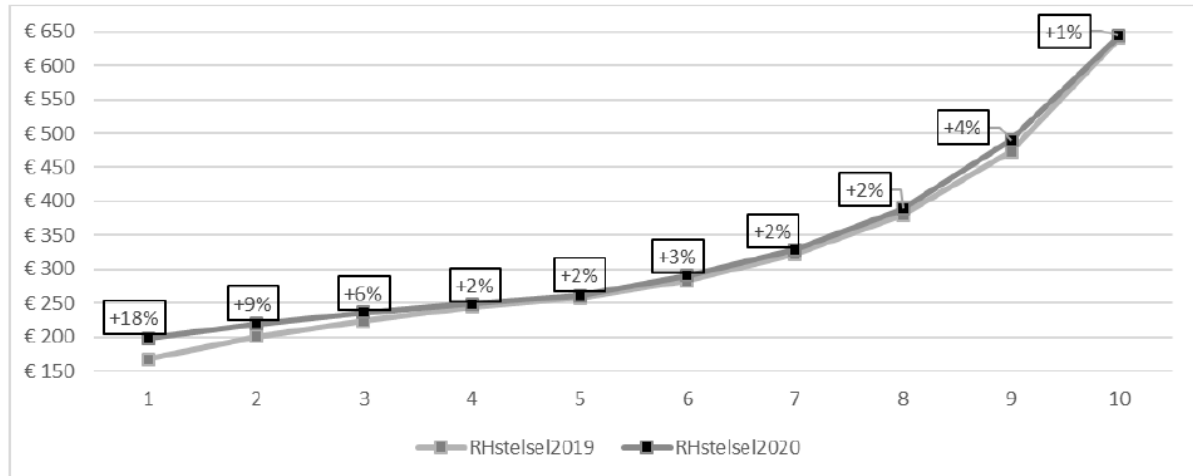
Uit de resultaten van de studie van het dossier van Wonen-Vlaanderen, blijkt dat verhoudingsgewijs de lagere inkomensdecielen de scherpste huurprijsstijgingen kennen. Van de sociale huurders die hun huurprijs zien stijgen, met uitzondering van de 20% hoogste inkomens onder de huurders, weten we dat de stijging gemiddeld 22 tot 30 euro per maand is. Dit is een reële stijging bovenop de inflatie. 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.

Vanzelfsprekend stelt zich dan de vraag: wat is het effect voor die sociale huurders die nu reeds onder de armoededrempel vallen?

We vragen een zeer grondige armoedetoets naar aanleiding van de wijzigingen in de sociale huurprijsberekening.

Immers uit het eerder geciteerd rapport van Wonen Vlaanderen lezen we op blz. 18:

“De 30% laagste huurprijzen volgens het stelsel 2019 kennen de sterkste stijging, gaande van 18% tot 6%. In de hogere decielen waren de wijzigingen gematigder. Alhoewel de hoogste basishuren gemiddeld tussen de 4 en de 14% zakten, uit zich dat niet in dezelfde mate op de reële huurprijzen.”



Grafiek 10. Verdeling van de impact van de aanpassingen op de reële huurprijs, volgens deciel

Stemt dit overeen met het gewenst huurprijsbeleid in functie van de gewenste doelgroepbepaling? En inzake het aandeel huurders geconfronteerd met huurprijsstijgingen vanaf 50€, tot 100 € of zelfs 150 €. Acht de minister dit nog proportionele huurprijsstijgingen?

Het nieuwe systeem zorgt zonder correcties voor een averechtse herverdeling onder de sociale huurders, waarbij de meest kwetsbare huurders met de laagste inkomens het meest worden getroffen. Dat kan er voor zorgen dat de betaalbaarheid voor deze sociale huurders nog minder gegarandeerd wordt. Nu reeds heeft 34% van de sociale huurders (2018) een resterend inkomen onder de budgetnorm, wat inhoudt dat deze groep sociale huurders na het betalen van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven. Hoe groot wordt deze groep na doorvoering van deze

wijzigingen? Mogelijks betekent dit dat ons sociale huurmodel er minder goed in zal slagen om het armoederisico terug te dringen. Dat kan en mag toch niet de bedoeling zijn?

4. Huurprijswijzigingen in de toekomst

Wanneer men de regels ingrijpend wijzigt is het aangewezen dat ruim op voorhand hier een informatiecampagne aan gekoppeld wordt zodat de huurders zich hierop kunnen organiseren en tevens eventueel kunnen beslissen om passende huisvesting te zoeken voor de gezinsleden.

Nu werden sociale huurders eind december geconfronteerd met soms scherpe huurprijsstijgingen die al onmiddellijk op 1 januari ingingen en waarop men zich onmogelijk kon organiseren om een huurprijsstijging te voorkomen. Samen met de Vlaamse ombudsman vinden we dit niet getuigen van behoorlijk bestuur.

Op het niveau van de reëel te betalen huurprijzen hebben we dankzij de studie van Wonen Vlaanderen nu zicht op de stijgingen in functie van de hoogte van de marktwaarde evenals van het inkomen, en tenslotte de energiecorrectie of de combinatievormen. Uiteraard is de nieuwe bepaling van de marktwaarde steeds een factor. Achter de gematigde gemiddelde stijging (mede door het groot aandeel dalers) gaan soms forse stijgingen schuil. Tevens weten we dat de scherpste huurprijsstijgingen te maken hebben met het verruimd inkomensbegrip.

Tenslotte stellen we vast dat de zwakste schouders relatief gezien de zwaarste huurprijsstijgingen torsen mede door de zeer sterke daling van het aandeel huurwoningen onder 450 €.

Het VHP wijst er op dat er sinds 2008 reeds veelvuldige en ingrijpende huurprijswijzigingen zijn doorgevoerd of dat er vergoedingen met financiële repercussies werden geïnstalleerd. Een sociaal huurprijsstelsel heeft nood aan enige continuïteit en dus aan een langetermijnperspectief, zowel in het belang van de huurder als in dat van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Mocht er toch nog gesleuteld worden aan de sociale huurprijsberekening, dan is een voorafgaande monitoring en inschatting van de gevolgen een absolute must. Tevens is het vanzelfsprekend dat het in het stakeholdersoverleg ook de huurderszijde vooraf gehoord dient te worden.