

VIVAS-congres 20 november 2010
Verslag werkgroep 'Sociale huurprijsberekening'

Inleider : Tom Van den Eeden (kabinet Wonen)

Moderator : Geert Inslegers (VOB)

Verslag: Klaas Poppe (Samenlevingsopbouw Vlaanderen)

De werkgroep behandelt 2 thema's :

- Sociale huurprijsberekening
- Kosten en lasten

Sociale huurprijsberekening

De huurprijsberekening voor 2011 zal niet wijzigen in vergelijking met dit jaar. Er zijn momenteel nl. te weinig gegevens om de impact van de nieuwe huurprijsberekening in te schatten. Concreet betekent dit dat de ondergrens in 2011 op 1/57^e van het inkomen zal blijven. Er komt wel een uitgebreide analyse van de huurprijsgegevens van 2010.

De referentiehuurprijs en de vastgestelde marktwaarden blijven ook dezelfde, uitgezonderd de indexatie, en een verdere verhoging van de referentiehuurprijs in het geval van een geleidelijke overgang naar de marktwaarde (3 stappen).

De werkgroep laat haar licht even schijnen op de administratieve kant van de huurprijsberekening. Een aantal vragen:

- Waarom wordt het inkomen van 3 jaar geleden gebruikt? Antwoord Tom: Dit is louter om administratieve redenen: ieders inkomen kan dan op een gelijke manier via de belastingsbrief bepaald worden. Om een idee van het actueel inkomen te hebben wordt er wel geïndexeerd.
- Welke gegevens kunnen er door de SHM'n worden opgevraagd in de kruispuntbank? Antwoord Tom: Vooral de gezinssamenstelling wordt opgevraagd, maar in principe kunnen ook financiële gegevens opgezocht worden.
- Als een SHM via de kruispuntbank toegang heeft tot de financiële gegevens van de huurders, waarom hanteren sommige SHM'n dan nog steeds het forfaitaire inkomen van 50.000 €, als de belastingsbrief niet tijdig wordt ingeleverd? Er bestaan bovendien een aantal pijnlijke dossiers bij de Huurdersbonden, waarbij mensen die omwille van overmacht hun gegevens niet op tijd hadden doorgegeven, automatisch de maximumhuurprijs (marktwaarde) moesten betalen. Antwoord Tom: Het KBSH (Kaderbesluit Sociale Huur) voorziet inderdaad in de mogelijkheid om in dergelijke gevallen de maximumhuur aan te rekenen. Maar in het geval van overmacht moet toch wel de mogelijkheid tot rechtzetting bestaan, en met terugwerkende kracht.

Volgens Geert I. bestaat er een onrechtvaardigheid in de *huidige* huurprijsberekening: de laagste inkomenscategorieën besteden proportioneel het grootste gedeelte van hun budget aan de huur. Dit vanwege de minimumhuurprijs die is vastgesteld op de helft van de

referentiehuurprijs, en het wegvallen van de oude korting gezinssamenstelling.

Antwoord Tom: Met het nieuwe KBSH wordt dit probleem gedeeltelijk opgelost. In de nieuwe huurprijsberekening wordt de minimumhuur permanent tussen de 100 en de 200 € vastgesteld. In het oude systeem bleven de minimumhuren stijgen.

Er is ook een probleem met mensen die een inkomen onder het leefloon hebben: de huurprijs wordt voor hen wel berekend op basis van het leefloon, dat als absoluut minimuminkomen geldt. En waarom werken we niet met een soort van maximumfactuur?

Antwoord Tom: Het is niet de verantwoordelijkheid van de sociale huisvesting om bij te passen voor mensen die onder het leefloon zitten. In principe heeft iedereen recht op een leefloon. Als er mensen zijn die desondanks geen leefloon ontvangen, dan is dit de verantwoordelijkheid van de federale regering.

En wat met sociale huurders die boven het maximuminkomen zitten? Waarom mogen zij in een sociale woning blijven wonen?

Antwoord Tom: De sociale huisvesting heeft net als bedoeling mensen de mogelijkheid te geven vooruit te komen in het leven. Het zou pervers zijn als we mensen straffen, omdat ze meer zijn gaan verdienen. In principe is het mogelijk om dergelijke huurders op te zeggen, maar in de praktijk gebeurt dit niet.

Wat betreft de nieuwe huurprijsberekening vraagt Geert I. zich af of het niet mogelijk is om voor de allerlaagste inkomenscategorieën $1/57^e$ van het inkomen als absolute ondergrens te hanteren, ipv. de minimumhuurprijs (die in relatie staat met de marktwaarde van de woning).

Enige toelichting bij de nieuwe huurprijsberekening:

- De nieuwe huurprijsberekening is er op gericht om de impact van de marktwaarde groter te maken naargelang het inkomen stijgt (en omgekeerd; kleiner te maken voor lagere inkomens).
- De patrimoniumkorting is in het leven geroepen om differentiatie in de huurprijzen mogelijk te maken wat betreft de kwaliteit van woningen, en dit vooral voor de gemiddelde inkomens.
- De marktwaarde wordt vastgesteld door een notaris, die enkele type-woningen schat. De huurprijs voor het hele patrimonium gebeurt via extrapolatie.

Enkele kritische opmerkingen vanuit de groep:

- Het bepalen van de marktwaarde door de notaris bleek in een aantal gevallen nattevingerwerk: een notaris die 5 minuten binnenkomt, even rondkijkt, en dan de marktwaarde bepaalt. En waarom wordt de marktwaarde niet bepaald door een landmeter-expert?
- De bepaling van de marktwaarde kan gecontesteerd worden door de SHM'n, maar niet door de huurders.
- Ook de extrapolatie van marktwaarden is problematisch, want er wordt geen rekening gehouden met verschillen in de staat van onderhoud.
- Er moet een systeem van righthuurprijzen worden ontwikkeld, zoals het bijv. al in Nederland bestaat.

Kosten en lasten

Geert I. stelt dat sociale huurders meer inzicht willen hebben in de huurlasten, en pleit voor meer transparantie, bijv. via een sjabloon. Er loopt momenteel een onderzoek naar de huurlasten. Zullen VIVAS en de Huurdersbonden hierbij betrokken worden? Zal er een gemeenschappelijk sjabloon worden ontwikkeld voor de huurlastenafrekening?

Antwoord Tom: Het kabinet Wonen is op de hoogte van deze bekommernissen. Uit het onderzoek blijkt nu al dat de kosten van liften in appartementsgebouwen vrij hoog liggen, waardoor er op zoek wordt gegaan naar een zekere vorm van tegemoetkoming. En bij de ontwikkeling van een sjabloon zullen VIVAS en de HB'n zeker betrokken worden.

De vraag is of we niet beter gewoon naar een maximumfactuur streven, waarbij een sociale huurder niet meer dan 30% van zijn inkomen mag besteden aan huur + huurlasten (gebruik en onderhoud gemeenschappelijke delen, energiekosten,...)

Antwoord Tom: Voor een aantal kosten ligt dit heel moeilijk. Bijv. elektriciteit en gas, waar de leveranciers de prijs bepalen. Voor liften zou dit wel een mogelijkheid kunnen zijn.

Een andere vraag is waarom een SHM niet op voorhand aan de huurders vraagt of er bepaalde kosten mogen gemaakt worden, zoals bijv. het aanwerven van conciërges, het poetsen door een firma,...

Antwoord Tom: De vraag om meer inspraak is begrijpelijk, maar het ligt moeilijk om een aantal kosten eerst aan de huurders voor te leggen. Hij denkt aan groenonderhoud, poetsen van de gang,... Het gevaar bestaat dat er onderlinge discussie zal heersen tussen de huurders.

Kunnen SHM'n het initiatief niet nemen om een samenaankoop energie te organiseren, zoals dat bijv. in de provincie Antwerpen is gebeurd? In de groep is er echter een meningsverschil wat betreft het voordeel van een dergelijke samenaankoop. Er kan nl. niet gegarandeerd worden dat elke individuele huurder hier voordeel uit haalt. Alles hangt af van de huidige energieprijzen (die variabel zijn) en het individuele verbruiksgedrag.