

Knipperlichtennota over sociale huurprijzen

Het ACW, de Gezinsbond, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, VIVAS (Vereniging Inwoners van Sociale woningen), sector Samenlevingsopbouw en het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen drukken in een gezamenlijke verklaring hun ongerustheid uit over de soms sterk stijgende sociale huurprijzen voor 2009 in sommige regio's en bij sommige sociale huisvestingsmaatschappijen.

Wij vragen de Vlaamse regering om nog voor de Vlaamse verkiezingen van juni 2009 enkele dringende aanpassingen door te voeren en de huurprijzevolutie grondig te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Ook vragen wij dat snel duidelijkheid komt over de patrimoniumkorting, de energiekorting en de minimale huurprijs zoals voorzien vanaf 2011, zodat betrouwbare simulaties kunnen worden gemaakt. Op die manier kunnen sociale huurders en verhuurders snel duidelijkheid krijgen over het eindresultaat van het transitieproces.

Uitgangspunten

Wij onderschrijven de doelstellingen van de Vlaamse regering om een sociaal huurprijsstelsel uit te werken dat gestoeld is op de volgende principes: betaalbaarheid van de sociale huur, een objectievere basis door verwijzing naar de markthuurwaarden, een transparantere en eenvoudiger berekeningsformule (vanaf 2011) en tenslotte een grotere differentiëring binnen de huurprijzen door de koppeling aan de hoogte van het inkomen.

We onderschrijven de stelling dat onder het vorig huurprijsstelsel een te grote groep huurders een huurprijs betaalde gelijk aan de beneden- of bovengrenzen, waardoor de band met het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling niet langer adequaat was.

We zijn het ook eens dat de 'meerverdieners' onder de sociale huurders een hogere huurprijs in verhouding tot de hoogte van hun inkomen betalen mits deze stijging in de overgangperiode geen al te grote schokken ondergaat en er snel duidelijkheid komt over de definitieve huurprijs vanaf 2011. Dat zou ook heel wat ongerustheid bij de sociale huurders over hun definitieve huurprijs in 2011 kunnen wegnemen.

We begrijpen dat een dergelijke hervorming van de sociale huurprijs geen eenvoudige operatie is en we onderschrijven de aanpak van de minister die een evaluatie van de sociale huurprijzen voorbereidt en zich bereid verklaart tot bijstellingen als dit aangewezen is.

Op het niveau van de uitgangspunten hebben we echter twee verzuchtingen.

Het nieuwe sociaal huurprijsstelsel (zowel in de overgang als in definitieve fase) is nadelig voor grotere gezinnen (en zeker vanaf drie kinderen of personen ten laste). We vragen een bijsturing om de huur ook voor deze gezinnen betaalbaar te maken en dringen er op aan dat, ongeacht de samenstelling van het gezin of het verblijfstatuut van de kinderen, een volwaardige en voldoende gezinskorting op de huurprijs wordt toegekend.

De referentie naar de private recente marktwaarden zorgt soms voor bijzonder hoge markthuurwaarden, omdat men niet zelden vergelijkt met de huurprijzen in het hogere residentiële segment van de private huurmarkt. We bepleiten hier de introductie van een 'sociaal gecorrigeerde marktprijs' in de plaats van de huidige (private) marktwaarde. Die

moet er onder meer voor zorgen dat de sociale huurprijzen ook in regio's met zeer hoge marktwaarden nog hun sociaal corrigerend karakter behouden.

Dringende bijsturing en evaluatie gewenst

We stellen verschillende problemen vast.

- Sociale huurders krijgen een ongelijke behandeling. Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen kennen een korting toe op de marktwaarde, andere niet en weer andere kennen aan sommige huurders een korting toe.
- Niet enkel de hogere inkomensgroepen moeten meer betalen. Ook de laagste inkomensgroepen worden geconfronteerd met hogere huurprijzen. Soms omdat de huurprijs gekoppeld is aan het leefloon, dat als minimaal inkomen geldt. Soms omdat de 'normale huurwaarde' fors wordt opgetrokken naar de nieuwe markthuurwaarde.
- Het mechanisme om de huurprijsstijging te dempen via art 70, §4 KBSH werkt niet
- Verschillende notarissen komen soms tot uiteenlopende marktwaarden voor woningen in dezelfde buurt zonder dat die gesteund zijn op aanwijsbare objectieve verschillen.

Daarom vragen we enerzijds een duidelijke en grondige evaluatie van de huurprijsberekening, anderzijds een aantal corrigerende maatregelen.

De corrigerende maatregelen zijn

- het verplicht opleggen van de korting op de marktwaarde;
- het nemen van maatregelen waardoor de laagste inkomensgroepen beschermd worden tegen de huurprijsstijgingen;
- een adequate overgangsbegrenzing om al te grote huurprijschokken te milderen
- een volledige en volwaardige gezinskorting
- de hantering van sociaal gecorrigeerde marktprijzen.

De evaluatie moet leiden tot

- duidelijkheid over de sociale huurprijzen voor de volgende jaren en de verschillende kortingen die nog bepaald moeten worden en voorzien zijn voor 2011;
- duidelijk maken of de doelstellingen van de nieuwe huurprijsberekening worden bereikt.

De ondertekende organisaties willen hiermee hun bezorgdheid uitdrukken. Zij vragen dat het Vlaams parlement en de Vlaamse Woonraad zich nog deze maand beraden over de huurprijsberekening en de gevolgen voor de sociale huurder en de sociale verhuurder.

Namen van de organisaties

Het Algemeen Christelijk Werknemersverbond (ACW)

De Gezinsbond

Sector Samenlevingsopbouw

Het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen

Vereniging Inwoners van Sociale woningen (VIVAS)

Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB)

P.S. De uitgebreidere nota vindt u in bijlage. Voor een meer technische nota met verwijzing naar huurprijsberekeningen kan men steeds terecht bij VIVAS of VOB