

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen 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
- Principiële goedkeuring

1. INHOUDELIJK

1.1 Context

Met dit ontwerp van besluit worden 3 aanpassingen aangebracht aan 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 (het Kaderbesluit Sociale Huur of KSH):

- Invoeren van een energiecorrectie voor recente sociale huurwoningen
- Huurprijs berekenen meer in functie van inkomen van huurder
- Marktwaarde bepalen van een sociale huurwoning met behulp van een objectief schattingsmodel

Energiecorrectie voor recente sociale huurwoningen

Op 12 oktober 2007 werd het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode goedgekeurd, ook wel het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd. Dit besluit voerde een nieuwe huurprijsberekening in, die na een overgangperiode van 4 jaar op 1 januari 2012 definitief werd ingevoerd. Een aspect bleef onuitgevoerd, namelijk de energiecorrectie.

De energiecorrectie was bedoeld om verhuurders extra te motiveren om te investeren in verbeterde energieprestaties en om de woonkost voor de huurders beter in evenwicht te brengen. Daarom werd voorzien in een korting voor erg slechte woningen en een toeslag voor woningen die duidelijk sterker presteren dan de instructies die de VMSW hanteert. Tot op heden is er nog geen uitvoering gegeven aan die bepaling. In het Vlaams regeerakkoord werd als doelstelling opgenomen de energiecorrectie uit te werken door in de huurprijsberekening rekening te houden met de energieprestatie van de woning. In haar beleidsbrief heeft de minister van Wonen reeds gemeld dat de VMSW in de loop van 2017 simulaties aan het doen is om een correctie in te voeren.

Huurprijs in functie van inkomen

In het Vlaams regeerakkoord werd ook de doelstelling opgenomen meer rekening te houden met het inkomen van de bewoner. De bedoeling is om via de huurprijsberekening doorstroming te bevorderen naar de private huur- of koopmarkt voor wie de woonladder kan opklimmen. In het advies van de Vlaamse Woonraad van 28 januari 2016 naar aanleiding van de invoering van tijdelijke huurovereenkomsten werd de suggestie geopperd om een bijdrage aan te rekenen aan zittende sociale huurders in het stelsel van onbepaalde duur contracten die een inkomen hebben dat hoger is dan de inkomensgrens. Deze huurders worden immers niet gevat door de opzeg op basis van de inkomensgrens, die wel geldt voor huurders in het stelsel van tijdelijke huurovereenkomsten.¹

Uit de administratieve data (31/12/2016) blijkt dat sinds de 13%-verhoging van de inkomensgrenzen in 2013, het aantal huurders met een inkomen boven de inkomensgrens iets meer dan 11.000 bedraagt, zo'n 8% van alle huurders. Deze huurders behoren strikt gezien niet langer tot de doelgroep voor een sociale huurwoning. Zoals eerder vermeld, worden deze huurders niet verplicht om de sociale huurwoning te verlaten. Aan hen wordt ook niet automatisch de basishuurprijs aangerekend. Na het toepassen van de sociale huurprijsberekening, ontvangen zo'n 3.000 van deze huurders nog steeds een sociale korting op basis van hun inkomen, gezinssamenstelling en kwaliteit van de woning. Binnen deze doelgroep kan men evenwel de sociale correctie op basis van het betaalbaarheids criterium van 1/55^{ste} van het inkomen in vraag stellen aangezien ze toch over een hoger besteedbaar inkomen beschikken.

Marktwaarde via een objectief schattingsmodel

In de beleidsnota wonen werd vermeld dat de marktwaarde zal worden geëvalueerd. Uit de evaluatie bleek dat de huidige methodiek om de marktwaarde te bepalen procedureel een aantal tekortkomingen bevat. Voor de bepaling van de marktwaarde werd in 2008 de marktwaarde van een representatief staal van sociale huurwoningen geschat door een notaris. De VMSW stelde het staal samen en bezorgde de sociale huisvestingsmaatschappijen een adressenlijst die ze toeliet om de marktwaarde van de niet geschatte woningen af te leiden op basis van het staal. Initieel werden er 2.235 woningen geschat. De bedoeling was om jaarlijks 400 woningen bijkomend te schatten en toe te voegen aan het staal. De schattingen door de notaris en de driejaarlijkse evaluatie van het representatief staal moesten de correctheid en de objectiviteit van de methodiek garanderen.

In realiteit werden er geen 400 woningen extra geschat op jaarbasis. Over de woningen die wel bijkomend werden geschat, verkreeg de VMSW onvoldoende zicht op de achterliggende woningkenmerken waardoor het niet in staat was een degelijke evaluatie te maken. Daarbij komt nog dat de kosten voor de schattingen ten laste zijn van de verhuurder. Uit navraag blijkt dat 350 euro een gangbare kost was per schatting. In 2008 kregen de verhuurders een compensatie van 250 euro per geschatte woning van de VMSW. Aangepast aan de gezondheidsindex², zou een kost van 350 euro per schatting een jaarlijkse uitgave betekenen van 161.339,70 euro voor de sector. Het vervangen van het initieel geschat staal zou neerkomen op 901.485,59 euro.

In 2016 heeft het Steunpunt Wonen, hierin begeleid door vertegenwoordigers van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), een onderzoek verricht naar de marktwaarden door ze te vergelijken met de observaties van de huurschatter, een webtoepassing die toelaat op een objectieve, laagdrempelige en goedkope manier de markthuurwaarde van een private huurwoning te bepalen (www.huurschatter.be).³ Uit het rapport blijkt dat de geschatte marktwaarden anno 2016 een stuk boven de schattingen van de notaris anno 2008 liggen, 18-19%. Dat is net iets meer dan verwacht op basis van de evolutie van de huurprijsindex (16%-17%). De webtoepassing schat de waarde van het staal van de notarissen iets hoger in: 1,2% voor appartementen en 3,8% voor woningen. Uit de studie blijkt dat de schatting van de huurprijs voor

¹ Vlaamse Woonraad (2016). Advies 2016/03 van 28 januari 2016 betreffende de wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur.

² Gezondheidsindex basis 2013 (dec17 106,15/dec2008 92,11)

³ Vastmans, F. (2016). De huurschatter. Deel 4 : Sociale huurmarktwaarden, Steunpunt Wonen : Leuven

11% van de sociale huurwoningen te ver afwijkt van de schatting door de notaris. Het verschil kan moeilijk verklaard worden en kan te maken hebben met de invloed van variabelen op de marktwaarde die niet door de webtoepassing wordt bevestigd, dan wel bij een te lage appreciatie door de notaris in 2008.

In de beleidsbrief 2016-2017 werd aangekondigd om tegen 1 januari 2019 de marktwaarde van een sociale huurwoning via de webtoepassing te laten vaststellen. Hiertoe werd de regelgeving reeds aangepast door de levensduurte van de schattingen met twee jaar te verlengen.¹ Dankzij de verlenging kreeg het Steunpunt Wonen de tijd om de modaliteiten van een schattingsmodel voor sociale huurwoningen te ontwikkelen in nauwe samenwerking met de VVH. Het schattingsmodel is gebaseerd op de bestaande webtoepassing voor private huurwoningen.² Het schattingsmodel is wel vereenvoudigd en houdt rekening met 18 in plaats van 30 variabelen in functie van de implementeerbaarheid en objectieve beschikbaarheid van woningdata. In het najaar van 2017 werd een schattingsmodel opgeleverd.³

De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben het schattingsmodel gekregen en werden opgeroepen om alvast, in afwachting van de wijziging aan het Kaderbesluit Sociale Huur, de noodzakelijke data te verzamelen om de impact van het nieuwe schattingsmodel te kunnen inschatten.. Er is hen gevraagd om de patrimoniumgegevens zoveel als mogelijk te verzamelen en uiterlijk tegen 1 juli aan de VMSW te bezorgen. Er wordt gerekend op patrimoniumgegevens van meer dan 75% van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De verhuurders zullen betrokken worden bij de definitieve vastlegging van het model. Het is de bedoeling om het nieuwe schattingsmodel te laten starten vanaf 1 januari 2019 maar wel alleen voor de nieuwe verhuringen en voor huurders die vanaf dan verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Voor de lopende verhuringen wordt de implementatie pas gepland op 1 januari 2020. Voor de woningen waarvan de basishuurprijs eind 2018 meer dan 9 jaar oud zal zijn, zal de termijn daarom verlengd worden met één jaar tot eind 2019. Zo krijgen de verhuurders de nodige tijd om het schattingsmodel te implementeren.

1.2 Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1 (artikel 1 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Artikel 1 voegt een definitie toe aan het Kaderbesluit Sociale Huur. In artikel 39 zal worden bepaald dat het agentschap Wonen-Vlaanderen een schattingsmodel ter beschikking stelt, periodiek actualiseert en minstens om de negen jaar evalueert.

Met het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen bedoeld, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Artikel 2 (artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de kandidaat-huurder bij inschrijving zijn keuze van woning kan laten afhangen van een maximaal te betalen huurprijs. De opgegeven maximale huurprijs wordt vervolgens ieder jaar op dezelfde wijze geactualiseerd als de marktwaarden. De bedoeling was om de marktwaarden jaarlijks te laten aanpassen aan de evolutie van de private huurprijzen, de zogenaamde huurprijsindex. Tot op heden is er echter nog geen huurprijsindex en worden de marktwaarden aangepast aan de gezondheidsindex, zoals bepaald

¹ Besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

² Vastmans, F., & Damen, S. (2018). Schattingstool voor sociale huur. Kan de Huurschatter gebruikt worden om de markthuurwaarden voor sociale huur te schatten? Leuven: Steunpunt Wonen.

³ <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>

in artikel 7/1 van het ministerieel besluit van 21 december 2007¹. Dat betekent dat ook de maximaal te betalen huurprijs werd aangepast aan de gezondheidsindex.

Doordat de invoering van het schattingsmodel, zoals voorzien in artikel 3 van dit besluit, het toelaat om op ieder moment een actuele marktwaarde te schatten, is het niet langer noodzakelijk om geschatte marktwaarden jaarlijks te actualiseren zoals in het huidige systeem met notarisschattingen wel het geval was. Daarom wordt de actualisering, voorzien in het huidige artikel 40 geschrapt (zie toelichting artikel 4).

In afwachting van een huurprijsindex wordt ervoor geopteerd om de keuze van maximale huurprijs op dezelfde wijze te indexeren zoals het nu verloopt. De indexformule, vermeld in artikel 7/1 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 wordt dan ook overgenomen in artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Artikel 3 (artikel 39 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Dit artikel vervangt artikel 39 van het Kaderbesluit Sociale Huur. 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. Voor de uiteindelijke berekening van de huurprijs wordt op basis van de marktwaarde een basishuurprijs, patrimoniumkorting en minimale huurprijs afgeleid, die in principe voor negen jaar geldig zijn.

Gelet op de tekortkomingen en de kosten van de huidige werkwijze, wordt er vanaf 1 januari 2019 voor nieuwe verhuringen en mutaties niet langer gewerkt met notarisschattingen en extrapolaties. In de plaats komt er een schattingsmodel dat gebaseerd is op de 'huurschatter', een webtoepassing die toelaat een inschatting te maken van de markthuursprijs van een woning. Voor de sociale huurwoningen werd een model ontwikkeld door het steunpunt in samenwerking met de sector. Het schattingsmodel volgt de logica van 'de huurschatter' dat mede aan de basis lag van een checklist waarop de notarisschattingen en extrapolaties werden uitgevoerd. Het schattingsmodel voor sociale huurwoningen houdt rekening met de ligging van de woning, de woningkenmerken, de energetische kwaliteit en de woningstaat.

Het gedetailleerd en laagdrempelig karakter van het model laat toe om op een eenvoudige, kosteloze en transparante wijze iedere sociale huurwoning individueel te beoordelen en de marktwaarde ervan in te schatten. Eenvoudig want het gaat over slechts 18 parameters, kosteloos want de tussenkomst van een notaris is weggefallen en transparant want de parameters zijn objectief vast te stellen. Deze aanpassing kan worden gecatalogeerd als een technische verbetering ter uitvoering van het bestaande regelgevend kader.

Het schattingsmodel wordt periodiek geactualiseerd telkens wanneer de webtoepassing, zoals vermeld in artikel 5, §5 van de Vlaamse Wooncode, wordt geactualiseerd. Dat houdt in dat de coëfficiënten door het agentschap Wonen-Vlaanderen worden bijgewerkt op basis van de observaties op de private huurmarkt. Zo wordt ervoor gezorgd dat een schatting in 2022, een actuele marktwaarde voor 2022 weergeeft, en niet de waarde van 2018, gecorrigeerd met de gezondheidsindex, zoals nu het geval is. Uit het onderzoek van het steunpunt uit 2016 blijkt immers dat de gezondheidsindex een slechte voorspeller is van de evolutie van de huurprijzen. In principe zullen de coëfficiënten op jaarbasis worden aangepast.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal het schattingsmodel minstens om de negen jaar evalueren. Een beperking van het schattingsmodel is dat het effect van bepaalde kenmerken op de marktwaarde maar geschat kan worden voor zover er data over die kenmerken beschikbaar zijn in de huurschatter.

¹ Ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen 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

In de nieuwe versie van de huurschatter zijn nieuwe variabelen opgenomen, bijvoorbeeld inzake hernieuwbare energie. In de toekomst kan het schattingsmodel dus aangepast worden aan de aanwezigheid van nieuwe beschikbare data in de huurschatter. Het kan ook zijn dat alsnog bepaalde variabelen die nu al beschikbaar zijn, maar in de eerste versie van het schattingsmodel niet werden weerhouden, toch nog worden opgenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld over de externe staat van de woning of subjectieve kenmerken zoals ruimtegevoel of daglicht. Deze variabelen zijn nu niet weerhouden, niet alleen omdat het praktisch niet haalbaar is om ze te verzamelen en het subjectief karakter kan leiden tot verschillende interpretaties maar ook omdat de impact op de marktwaarde minder doorweegt dan de andere variabelen.

In dit artikel wordt tevens bepaald dat als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde door het schattingsmodel, hij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen kan verzoeken een nieuwe schatting te maken. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen kan dan samen met de verhuurder een aangepaste marktwaarde bepalen, weliswaar binnen een bandbreedte van + of - 10% t.o.v. de waarde geschat door het schattingsmodel.

Artikel 4 (artikel 40 en 41 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Dit artikel heft artikel 40 en 41 van het Kaderbesluit Sociale Huur op die zonder voorwerp zijn gevallen.

Artikel 5 (artikel 44 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Dit artikel vervangt artikel 44 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Het huidige artikel 44 bepaalt dat de sociale huurprijs kan worden gecorrigeerd op basis van de energieprestatie van de woning. De minister, na voorafgaandelijke mededeling aan de Vlaamse regering, is gemachtigd om invulling te geven aan het concept maar tot op heden is dat niet uitgevoerd. De VMSW werkte een voorstel uit waardoor een aantal wijzigingen aan artikel 44 van het Kaderbesluit Sociale Huur nodig is. Een eerste wijziging bestaat erin dat, in tegenstelling tot het huidige artikel, er enkel nog voorzien wordt in een toeslag. Daarnaast wordt de referentie waarop de toeslag gebaseerd zal zijn, gewijzigd. De toeslag zal aangerekend worden op de woningen die beter presteren dan het referentie-energieverbruik en niet langer enkel voor de woningen die beter presteren dan de instructies die de VMSW hanteert bij het ontwerp van sociale woningen.

Het referentie-energieverbruik en de wijze van jaarlijkse actualisatie van de energiecorrectie zullen worden bepaald door de minister na mededeling aan de Vlaamse regering. Het is de bedoeling om het referentie-energieverbruik te vormen op basis van een maatregelenpakket dat overeenkomt met de energie-eisen van 2005¹. In dit artikel wordt ook aangegeven dat de energiecorrectie nooit groter kan zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energieprestatie van de woning.

Er loopt sinds geruime tijd overleg tussen de VMSW en het VEA om de nodige data te bekomen en de simulatie te kunnen uitvoeren op een breder staal aan sociale woningen. De exacte berekeningswijze op basis van deze simulaties zal dan worden vastgelegd in een ministerieel besluit zoals bepaald in het huidig artikel.

Artikel 6 (artikel 46 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Dit artikel wijzigt artikel 46 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Een eerste wijziging verduidelijkt de berekeningswijze van de sociale huur in functie van het inkomen, de patrimoniumkorting, de gezinskorting en de energiecorrectie. Een tweede wijziging betreft de doorrekening van de energiecorrectie wanneer de huurders de minimale huurprijs voor de woning betalen. De energiecorrectie wordt volgens de huidige bepaling enkel verrekend in de aangepaste huurprijs. Dat maakt dat huurders die de minimale huurprijs betalen, slechts beperkt of zelfs geen energiecorrectie zouden betalen. Voor zij die de maximale huurprijs (markthuur) betalen, is dit te

¹ spouwmuurisolatie 5cm XPS, ramen U1,1, dakisolatie 11cm MW, vloerisolatie 3 cm PUR en gasketel van het type open HR+-ketel

verantwoorden omdat moet verondersteld worden dat de markthuurprijs al gebaseerd is op de energetische kwaliteit van de woning. De huurders met een minimale huurprijs, betalen weliswaar al een maximale huurprijs op basis van hun betaalbaarheid maar de energiecorrectie wordt verrekend met hun energievoordeel. Door de betere energieprestatie van de woning hebben ze minder woonkosten. Een deel van die besparing kan dan ook doorgerekend worden vanuit het principe van de energiecorrectie.

Een derde wijziging betreft de regel dat, in lijn met het Vlaamse regeerakkoord en de beleidsbrief wonen, de huurprijs van huurders, die op basis van hun inkomen niet langer tot de doelgroep behoren, sneller zal stijgen richting de marktwaarde. De berekening wordt op een progressieve wijze vastgesteld, waardoor de toekomstige huurprijsberekening uitgaat van vier scenario's wat betreft het inkomensaandeel in de aangepaste huurprijs:

1. het gezinsinkomen is gelijk aan of ligt lager dan de toepasselijke inkomensgrens: de aangepaste huurprijs wordt, zoals nu, berekend op 1/55ste van het inkomen;
2. het gezinsinkomen ligt hoger dan de toepasselijke inkomensgrens maar lager dan 125%: de aangepaste huurprijs wordt berekend op 1/54ste van het inkomen;
3. het gezinsinkomen is gelijk aan of ligt hoger dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens maar lager dan 150%: de aangepaste huurprijs wordt berekend op 1/53ste van het inkomen;
4. het gezinsinkomen is gelijk aan of ligt hoger dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens: de aangepaste huurprijs wordt berekend op 1/52ste van het inkomen.

Met de aanpassing zullen huurders die meer verdienen dan de toepasselijke inkomensgrens, een hogere huurprijs betalen. Als maximale huurprijs blijft de basishuurprijs gelden. Er is niet voorzien in een mogelijkheid om de huurprijs opnieuw te laten berekenen als blijkt dat het huidig inkomen aanleiding zou geven om een andere schijf te hanteren om de aangepaste huurprijs te berekenen. De huurder kan beroep doen op de algemene herzieningsgrond, artikel 48, tweede lid, 2° van het Kaderbesluit Sociale Huur¹.

De maandelijkse correcties in functie van gezinstype staan in onderstaande tabel weergegeven.

inkomen	alleenstaande	gezin zonder PTL	gezin met 2 PTL	gezin met 4 PTL
25.000	8,41	0	0	0
27.500	9,26	0	0	0
30.000	10,11	0	0	0
32.500	22,3	0	0	0
35.000	24,02	0	0	0
37.500	39,33	12,62	0	0
40.000	41,96	13,47	0	0
42.500	44,58	14,31	14,31	0
45.000	47,2	15,15	15,15	15,15
47.500	49,82	32,59	15,99	15,99
50.000	52,45	34,31	16,84	16,84
52.500	55,07	36,02	36,02	17,67
55.000	57,69	37,74	37,74	18,52
57.500	60,32	60,32	39,46	39,46
60.000	62,94	62,94	41,17	41,17
62.500	65,56	65,56	65,56	42,89
65.000	68,18	68,18	68,18	44,6
67.500	70,81	70,81	70,81	70,81

Op basis van de meest recente cijfers (situatie 31/12/2016) zijn er 11.257 huurders met een inkomen boven de toepasselijke inkomensgrens. Hiervan zullen er 3.027 effectief een hogere huurprijs moeten betalen omdat zij nog niet de basishuurprijs betalen. Geïndexeerd naar 2018 komt de totale jaarlijkse som aan extra huurinkomsten voor de sector neer op 430.076,16 euro.² De stijging

¹ als het gemiddelde inkomen van de huurder van een woning, berekend over drie opeenvolgende maanden, met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar.

² Gezondheidsindex basis 2013 (dec17 106,15/dec16 104,15)

is gemiddeld 11,84 euro. Het zijn vooral de hogere inkomens die een hogere bijdrage betalen, tot gemiddeld 33,99 euro per maand. In aantal gaat het echter over een vrij kleine groep.

	Aantal	Stijging huurprijs	Totaal maand	Totaal jaar
Inkomen > 1 en < 1,25	2.556	9,82	25.100	301.199
inkomen > 1,25 en < 1,5	417	21,4	8.924	107.086
inkomen > 1,5	54	33,99	1.835	22.026
totaal	3.027	11,84	35.840	430.076

Artikel 7 (artikel 49 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

De energiecorrectie zal jaarlijks worden berekend op basis van de evolutie van de energieprijzen. De huidige methodiek voorziet in een jaarlijkse indexatie op basis van de gezondheidsindex maar dat kan tot verkeerde resultaten leiden. De energiecorrectie houdt immers rekening met het energievoordeel op basis van de energieprijzen.

Een sterkere of zwakkere evolutie kan ervoor zorgen dat de energiecorrectie respectievelijk te laag dan wel te hoog wordt aangerekend wanneer deze negen jaar wordt geïndexeerd.

Artikel 8 (artikel 56 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Artikel 56, tweede lid bepaalt een aparte indexeringsformule voor de bedragen '250' en '650'. Dat zijn de grensbedragen voor de berekening van de minimale huurprijs (artikel 42 van het Kaderbesluit Sociale Huur) en de patrimoniumkorting (artikel 43 van het Kaderbesluit Sociale Huur). Die bedragen worden in de huidige regeling op dezelfde wijze geactualiseerd als de geschatte marktwaarden (zie toelichting artikel 2). Ze worden daartoe beschouwd als schattingen uit 2012. Dat komt omdat de patrimoniumkorting en minimale huurprijs pas in 2012 werden ingevoerd en de waarden dan ook bepaald zijn op hun toepassing vanaf 2012.

Zoals toegelicht bij artikel 2 van dit besluit wordt voor die actualisering de gezondheidsindex toegepast in plaats van een huurprijsindex. Om de continuïteit te bewaren is er voor geopteerd om de huidige toegepaste indexformule, vermeld in artikel 7/1 van het ministerieel besluit van 21 december 2007¹, in het Kaderbesluit Sociale Huur in te schrijven.

Artikel 9 (artikel 70 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Ten eerste vult dit artikel de overgangsbepaling in artikel 70, eerste lid van Kaderbesluit Sociale Huur aan. De basishuurprijzen voor huurovereenkomsten die gesloten werden voor 1 januari 2011 zullen pas op 1 januari 2020 vervangen worden door de dan geldende marktwaarde in plaats van op 1 januari 2019. Op 1 januari 2019 zou in uitvoering van het huidig artikel 49, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur de basishuurprijs na negen jaar vervangen worden bij ongeveer 65.000 verhuringen. Bij gebrek aan data over veertien van de achttien gehanteerde variabelen in het schattingsmodel is een dergelijke omvangrijke implementatie, namelijk iets minder dan de helft van de verhuringen in de sector niet mogelijk tegen einde 2018. Aan de sector werd gevraagd om tegen 1 juli 2018 data over hun patrimonium aan te leveren zodanig dat een precieze inschatting kan gemaakt worden van de invoering van het schattingsmodel. Gelet op de timing van de huurprijsherziening voor lopende verhuringen, werd geopteerd om voorzichtig te handelen en de inwerkingtreding te beperken tot nieuwe verhuringen en mutaties. De verhuringen aangegaan voor 1 januari 2011 zullen vervolgens pas een nieuwe basishuurprijs krijgen op 1 januari 2020, een jaar later dan momenteel bepaald.

Ten tweede wordt bepaald dat de energiecorrectie gradueel ingevoerd wordt. De energiecorrectie wordt in eerste instantie toegepast van zodra er een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten. Huurders die muteren, of nieuwe huurders, zullen dus onmiddellijk gevat worden. Zittende huurders die hun huidige huurovereenkomst verder zetten, zullen vroeg of laat ook in aanmerking komen voor

¹ Zie voetnoot 7

de energierecorrectie, namelijk wanneer de basishuurprijs wordt vervangen volgens artikel 49 in de huurovereenkomst.

Artikel 10

Het besluit zal in werking treden op 1 januari 2019, behalve artikel 5 dat de energierecorrectie betreft. Dat zal in werking treden op de datum die bepaald wordt door de minister. De minister dient ook de wijze vast te stellen waarop de energierecorrectie berekend zal worden en de manier waarop het jaarlijks zal aangepast worden. Op het moment dat dat vaststaat, kan artikel 5 in werking treden.

Artikel 11

Dit artikel hoeft geen verdere toelichting.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Voorliggend ontwerp van besluit heeft een positieve weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. Er wordt immers verwacht dat de voorgestelde wijzigingen op korte termijn een positieve invloed op de huurinkomsten van de deficitaire sociale huisvestingsmaatschappijen die een Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) ontvangen.

- de huurinkomsten zullen stijgen als gevolg van de huurprijsstijging bij een te hoog inkomen.
- Op basis van de eerste voorzichtige ramingen leidt de invoering van het schattingsmodel tot een positief effect op de gemiddelde reële huurprijs.
- De energiecorrectie, die als een toeslag wordt ontworpen, zal leiden tot meer huurinkomsten. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat voor de berekening van de GSC de huurinkomsten van de SHM's op een theoretische manier benaderd worden. Volgens artikel 30, §1, vierde lid, van het Financieringsbesluit¹ worden "eventuele correcties in de reële huurprijs afhankelijk van de energieprestaties van de woningen in kwestie niet in rekening gebracht voor de vaststelling van de theoretische huurinkomsten." Dit betekent dat een toeslag effectief een meeropbrengst wordt voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Als de energiecorrectie zou verrekend worden met de GSC, zou de stimulans tot investeren verminderd worden aangezien de extra huurinkomsten tenietgedaan gedaan zouden worden door een lagere GSC tussenkomst.

Advies van de Inspectie van Financiën:

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 7 mei 2018.

Repliek op de opmerkingen van de Inspectie van Financiën

a) De Inspectie van Financiën vraagt meer informatie over de te verwachten gevolgen van de voorgestelde invoering van de energiecorrectie. Op basis van simulaties op typewoningen van variërende grootte, configuratie en toenemende energiezuinigheid wordt een energiecorrectie bij een normaal energietarief van 27 euro per maand voor een gesloten woning en 30 euro voor een halfopen begroot voor woningen met een energiezuigheidsniveau conform de bouwvoorschriften anno 2014. Indien de energiezuinigheid toeneemt tot passiefstandaard, stijgt dat tot maximaal 60 euro per maand voor grotere eengezinswoningen. Voor appartementen liggen deze waarden op respectievelijk 10 euro per maand voor een ingesloten appartement en 21 euro voor een hoekappartement anno 2014 tot maximaal 40 euro per maand voor grotere passief-appartementen. Voor huurders met recht op sociaal energietarief worden de bovenstaande bedragen gereduceerd tot ongeveer 60%. Op basis van het aantal woningen volgens bouwjaar en een aanname m.b.t. verdeling over de verschillende types en configuraties wordt de totale energiecorrectie zeer ruw geschat op 3 miljoen euro per jaar voor de 22.000 betrokken woningen. Afhankelijk van het aantal huurders met sociaal tarief zal het totaal bedrag in realiteit lager uitvallen.

Inspectie van Financiën vraagt zich ook af waarom er geen gebruik gemaakt wordt van bestaande meetinstrumenten. Wat betreft het gebruik van EPC en EPB kan alvast verduidelijkt worden dat het steunpuntonderzoek uit 2011 naar een energiecorrectie al uitwees dat een dergelijke benadering niet wordt aanbevolen om een energiebesparing te voorspellen.² Dergelijke rekenmodellen vormen immers maar een indicatie van het verwachte energieverbruik van de woning. Ze hebben vooral een informatieve functie voor een potentiële huurder, bouwer of koper om een beslissing te kunnen

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten

² Moyersoen P., Descamps F. & Vandekerckhove B. (2011). Onderzoek naar een energiecorrectiefactor voor sociale huurwoningen. Steunpunt Wonen : Leuven

nemen. Ze zijn echter geen goede voorspeller van het effectieve energiegebruik.¹ Hoe we de woning gebruiken heeft immers een grote invloed op het feitelijk energieverbruik. Er wordt dan ook gesproken van een rebound effect, de paradox waarbij een deel van de energiebesparing door meer energie-efficiëntie teniet wordt gedaan door het gedrag van de bewoner. De simulaties die de VMSW momenteel uitvoert, houden rekening met het rebound effect. VMSW werkt hiervoor samen met het WTCB dat dergelijke benadering al heeft uitgewerkt in haar RenoFase project.² Dankzij de samenwerking met het WTCB kunnen de theoretische energieverbruiken uit het EPC omgezet worden naar reële energiebesparingen.

Inspectie van Financiën vraagt zich ook af waarom er rekening gehouden wordt met energie-eisen die dateren van 2005 als basis voor de energiecorrectie. Het aanhouden van de energie-eisen van 2005 als referentie is gerelateerd aan de inwerkingtreding op 1 januari 2008 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 dat de sociale huurprijzberekening, inclusief energiecorrectie, grondig wijzigde met als streefdoel een objectief vergelijkbare en betaalbare sociale huur. De betaalbaarheid van de sociale huur (1/55ste van het inkomen en de patrimoniumkorting) als onderdeel van de globale woonkost is toen afgestemd op basis van het sociaal huurpatrimonium waarvan het gemiddelde energieprestatieniveau een heel stuk onder de energie-eisen van 2005 lagen. Het is bijgevolg dan ook te verantwoorden dat men het jaar 2005 als referentie neemt voor het berekenen van de energiecorrectie. De huidige woonkost zonder energiecorrectie zal in de woningen die energetisch beter presteren dan die referentie, onder de betaalbaarheidsnorm liggen.

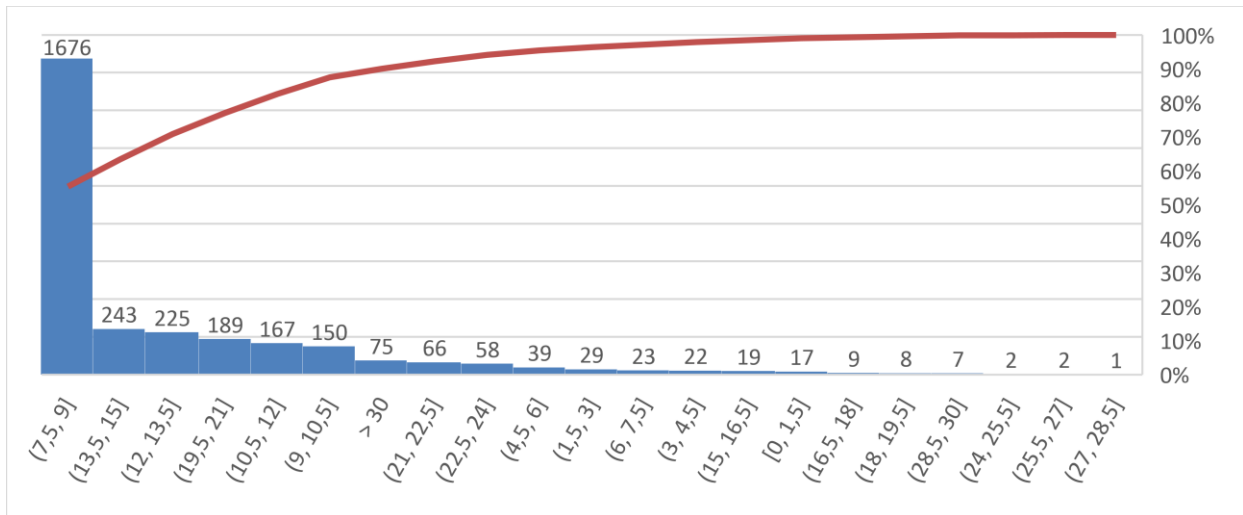
Bovendien is het aanhouden van de energie-eisen van 2005 als referentie ook gerelateerd aan de inwerkingtreding van de Energieprestatieregelgeving. Voor projecten met bouw aanvraag vanaf 1/1/2006 dient een bouwheer een EPB-verslaggever aan te stellen die de woning in detail doorrekent. Hierdoor zijn de gegevens over de woningkarakteristieken die aan de basis liggen van de berekeningsmethodiek betrouwbaarder, meer gedetailleerd, algemeen (voor alle nieuwbouw en vervangingsbouw) en digitaal beschikbaar. De mate waarin een woning energiezuiniger is, kan dus objectief en uitgebreid gedocumenteerd worden. In die zin ligt het energieverbruik in de beoogde woningen met voldoende zekerheid effectief lager dan de gemiddelde woning en is het te verantwoorden de huurder te laten bijdragen.

b) Inspectie van Financiën vroeg naar de maximale spreiding rond het gemiddelde van de verwachte stijging in de huurprijs bij huurders die gevat zijn door de huurprijsstijging omwille van een te hoog inkomen. De maximale verhoging is volgens de berekeningen op de meest recente dataset 60 euro voor een inkomen van 57.000 euro. Het hoogste inkomen in de dataset, 62.713 euro, betaalt een extra bijdrage van 21 euro. Die bijdrage ligt lager door de begrenzing op de basishuurprijs.

Hieronder vindt men de spreiding op basis van een Pareto-grafiek. Zo ziet men dat voor 50% de verhoging zich tussen de 7,5 en 9 euro per maand bevindt. Stijgingen boven de dertig euro zijn uitzonderlijk.

¹ Universitaire Stichting voor armoedebestrijding (2017). Armoede, energie en wonen : creatieve ideeën voor een toekomst zonder energiearmoede. Uitgave naar aanleiding van de onderzoeksdag op 18 oktober 2017

² <https://www.renofase.be/renosave/>



De verhoging van de huurprijs in functie van het inkomen zorgt op korte termijn voor een bewuste maar beperkte toename van de huurinkomsten. Er kan gerekend worden op een extra huurinkomst van 430.076 euro op jaarbasis die door de SHM's aangewend kan worden. Als men kijkt naar het effect op de GSC dan is er een beperkte positieve impact van 38.614 euro.

c) Inspectie van Financiën vraagt om meer informatie te geven over het effect van de invoering van het schattingsmodel op de huurprijzen. Hiervoor kan verwezen worden naar de onderzoeken van Steunpunt Wonen¹. In deze studies zijn o.a. de oorspronkelijke schattingen van het referentiestaal van notarissen vergeleken met de nieuwe schattingen van de Huurschatter voor dezelfde woningen.

Op basis van de beperkte verschillen (eengezinswoningen 3,8% en appartementen 1,2%) lijkt de prijsevolutie van de huurprijzen van sociale huurwoningen van het referentiestaal de algemene tendens te volgen en stelt men geen systematische vertekening met de huurwaarden zoals geschat door de notarissen in het oorspronkelijke referentiestaal vast. Maar niet alleen de gemiddelde prijsevolutie moet acceptabel te zijn, ook de individuele schattingen zijn natuurlijk belangrijk. In de studie vond men voor de eengezinswoningen dat 50% van de woningen een schattingsfout had van minder dan 10% en 80% een schattingsfout van minder dan 20%. Bij de appartementen zag men gelijkaardige resultaten, maar algemeen iets grotere fouten. Vooral de grote sociale appartementsblokken waren een aandachtspunt.

Het is nu wachten op de dataverzameling eind juni en de verwerking van deze data samen met het Steunpunt Wonen, om meer precieze cijfers te hebben over de impact. Hierbij is belangrijk al aan te geven dat de impact van een verhoging van de marktwaarde niet volledig doorgerekend wordt naar de sociale huurder. Zo stijgt de minimale huurprijs die huurders moeten betalen indien hun inkomen beneden een bepaald minimum valt, met ongeveer 28% van de stijging van marktwaarde. Voor de grootste groep waar de huurprijs voornamelijk bepaald wordt door het inkomen, zal een stijging van de marktwaarde zorgen voor een daling van de patrimoniumkorting die ongeveer 32% van de stijging van de marktwaarde bedraagt. Het is enkel in de hogere groep van inkomens die al de marktwaarde betaalt, dat een stijging van de marktwaarde zich voor 100% zal vertalen in de huurprijs.

d) De nodige aanpassingen door het verdwijnen van artikel 40 van het Kaderbesluit zijn verwerkt in artikel 2 en 8 van dit besluit.

Het begrotingsakkoord werd gegeven op 5 juli 2018.

¹ Vastmans, F. (2016). De huurschatter. Deel 4 : Sociale huurmarktwaarden, Steunpunt Wonen : Leuven en Vastmans, F., & Damen, S. (2018). Schattingstool voor sociale huur. Kan de Huurschatter gebruikt worden om de markthuurlaarden voor sociale huur te schatten? Leuven: Steunpunt Wonen.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale besturen. De bepalingen betreffende de huurprijsberekening zijn immers nog niet van toepassing voor lokale besturen die sociaal verhuren (artikel 76, 2° Kaderbesluit Sociale Huur).

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het vlak van het personeelsbestand. De aanpassingen aan de webtoepassing en de jaarlijkse opvolging van de energiecorrectie zullen aanleiding geven tot inzet van personeel bij het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW. Dat kan echter worden ondervangen binnen de bestaande personeelsbezetting.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Het bijgaande ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/39 van 2 februari 2018.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen 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;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen.

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Inspectie van Financiën
- het begrotingsakkoord