

////////////////////////////////////

ADVIES WIJZIGINGSBESLUIT
HUURPRIJSBEREKENING SOCIALE
HUURWONINGEN

Advies 2018-16 / 30.08.2018

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Energiecorrectie	4
3.3	Marktwaaarde via een objectief schattingsmodel	6
3.4	Solidariteitsbijdrage	7



1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 6 juli 2018 haar principiële goedkeuring aan het 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. Over dit ontwerp van besluit werd het advies ingewonnen van de Vlaamse Woonraad. Op 30 augustus 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

Met dit ontwerp van besluit worden drie aanpassingen aangebracht aan het besluit dat het sociale huurstelsel regelt (het Kaderbesluit Sociale Huur of KSH). De aanpassingen omvatten het invoeren van een energiecorrectie voor recente sociale huurwoningen, het berekenen van een huurprijs in functie van het inkomen van de huurder en het bepalen van de marktwaarde van een sociale huurwoningen met behulp van een objectief schattingsmodel.

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

Voorliggend ontwerpbesluit voert met de energiecorrectie, de huurprijsberekening in functie van het inkomen en een objectief schattingsmodel voor de marktwaarde een aantal ingrijpende aanpassingen door die de bestaande kaderregeling wensen te optimaliseren. De Raad is op zich niet gekant tegen een optimalisatie van de huurprijsregeling in de sociale huisvesting maar wenst in dit verband enkele algemene bedenkingen op te werpen. De Raad stelt vast dat de huurprijsreglementering regelmatig onderworpen wordt aan wijzigingen (hoewel in 2012 met het toenmalige nieuwe huurprijsstelsel gesteld werd een stabiel en vast kader te hebben ontworpen). Diverse malen de regeling wijzigen, komt niet ten goede aan de duidelijkheid en de transparantie, wat op zijn beurt het vertrouwen van de huurder kan schaden. Opeenvolgende wijzigingen compliceren tevens de huurprijsberekening. Dit leidt tot de vraag of een fundamentele herziening van de berekening niet aan de orde is waarbij voorafgaand een aantal uitgangspunten kunnen worden geformuleerd. In dit verband heeft de Raad diverse malen gepleit om een gelijke behandeling na te streven tussen sociale huurders (en bij uitbreiding een gelijke behandeling van huurders op basis van vastgestelde woonneed, wat ook in de



rapporten van het Steunpunt Wonen verder is uitgewerkt¹). Het is volgens de Raad aanbevelingswaardig omtrent de huurprijsberekening een grondig voorafgaand debat te houden met alle betrokken partijen, zowel huurders en verhuurders als de overheid, en dit op basis van duidelijke uitgangspunten en verduidelijkt met simulaties over de gevolgen. Naast deze algemene bedenking wenst de Raad dieper in te gaan op de voorgestelde wijzigingen (zie hierna).

3.2 ENERGIECORRECTIE

Algemeen

Het op 12 oktober 2007 goedgekeurde Kaderbesluit Sociale Huur voerde een trapsgewijs te realiseren nieuwe huurprijsberekening in, die na een overgangperiode van 4 jaar op 1 januari 2012 haar definitieve vorm kreeg. De nota aan de Vlaamse Regering vermeldt dat een aspect onuitgevoerd bleef, namelijk de energiecorrectie zoals bepaald in artikel 44 van het KSH. Deze correctie was bedoeld om enerzijds verhuurders extra te motiveren om te investeren in verbeterde energieprestaties en anderzijds om de woonkost voor de huurders beter in evenwicht te brengen. Daarom werd, volgens de nota, voorzien in een korting voor energiebelastende woningen en een toeslag voor energiezuinige woningen die beter presteren dan de instructies die de VMSW hanteert. Met dit wijzigingsbesluit geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan deze bepaling, maar wijkt ze af van de initiële dubbele beleidsintentie. De Raad stelt vast dat enkel geopteerd voor een toeslag voor die woningen die beter presteren dan het referentie-energieverbruik.

Een huurprijsberekening die rekening houdt met de energie-efficiëntie van de woning kan de Raad onderschrijven en moet volgens de Raad zowel een voordeel voor de huurder als voor de verhuurder kunnen opleveren (zie later). Daarenboven kan dit bijdragen tot de verbetering van de energieprestatie van het sociaal woonpatrimonium. Op die manier worden eveneens stappen gezet om de vooropgezette langetermijndoelstellingen te realiseren, zoals geformuleerd in het Woonbeleidsplan Vlaanderen en in Slim Wonen en Leven (een meer optimale energie-efficiëntie wordt immers beschouwd als een belangrijke pijler in de transitie naar een duurzame samenleving).

Dat effectief investeren in energetische kwaliteit van sociale huurwoningen noodzakelijk is, is opgenomen in het rapport *‘Verbeteren van de energieprestaties van sociale woningen in België: kosten-batenanalyse en aanbevelingen’* van de Koning Boudewijnstichting (2018). Volgens deze publicatie blijft het werken aan de energieperformantie van sociale huisvesting een belangrijke beleidsprioriteit. Hiertoe werkte de Koning Boudewijnstichting een aantal aanbevelingen uit verdeeld over drie pijlers, met name de financiering, de begeleiding van sociale huurders bij het beheer van hun energieverbruik, de technische en juridische aspecten. Binnen de pijler *‘de financiering van de energierenovatie van het sociale woningpark’* wordt onder meer

¹ Van den Broeck K., Haffner M., Winters S. & Heylen K. (2017). Naar een nieuw stelsel van huursubsidies. Leuven, Steunpunt Wonen.

aanbevolen om de huur te kunnen aanpassen aan de energieprestaties van de woning. De voorliggende energiecorrectie kan hierop aansluiten en speelt indirect in op energiearmoede, en vormt tegelijk een mogelijke stimulans voor de verhuurders.

Toeslag

Rekening houden met de energieprestatie van de woning bij de berekening van de huurprijs, is volgens de Raad een terechte beleidskeuze. Wie woont in een energetisch performante woning zal dit immers vertaald zien in een lagere energiefactuur, waardoor een hogere huur redelijk geacht kan worden. Het is volgens de Raad van belang dat de vooropgestelde regeling effectief uitgaat van een win-win situatie voor zowel huurder als verhuurder (zoals aangestipt in eerder advies²). Opdat het effectief zou gaan om een (vorm van) compensatie dient de toeslag in overeenstemming te zijn met de opbrengst van de lagere energiefactuur. De Raad onderschrijft dan ook artikel 5 van het wijzigingsbesluit dat expliciet vermeldt dat de energiecorrectie nooit groter kan zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energieprestatie van de woning. Het is echter voor de Raad niet duidelijk hoe het voordeel (dat niet kleiner mag zijn dan de correctie) zal worden berekend. Welke parameters zullen gehanteerd worden (en in welke mate wordt de evolutie van de energieprijzen in rekening gebracht)? Tevens is het voor de Raad niet duidelijk of het destijds vooropgestelde principe van 1/3 winst voor de huurder nog richtinggevend is. Zoals hoger gesteld wijst de Raad er op dat enkel in een toeslag wordt voorzien en er geen prijscorrectie naar beneden zal gelden (zoals de mogelijkheid oorspronkelijk werd ingeschreven in het KSH). De Raad vraagt om de redenen te willen expliciteren die aan de grondslag liggen om een dergelijke negatieve stimulans te verlaten.

Verder voorziet artikel 6 van het ontwerp van besluit de doorrekening van de energiecorrectie wanneer de huurders de minimale huurprijs voor de woning betalen. Sociale huurders die de minimale huurprijs betalen kampen vaak reeds met een hoge woonquote. De Raad meent daarom dat hiermee rekening moet worden gehouden bij de doorrekening van de energiecorrectie en een integrale doorrekening niet (steeds) aangewezen is.

De Raad wenst er verder op te wijzen dat de maximaal te betalen huur regionaal sterk verschilt door de vastgestelde marktwaarde. Zo ligt de marktwaarde in Vlaams-Brabant beduidend hoger dan in meer perifere gebieden. In de perifere gebieden zal de toeslag dan ook veel minder voelbaar zijn en in heel wat gevallen niet (of slechts ten dele) verschuldigd zijn. In gebieden met hoge markthuurprijs daarentegen zal de toeslag voor heel wat meer huurders voelbaar zijn, net omdat heel wat huurders op basis van het inkomen nog niet worden geconfronteerd met de hoge markthuurprijs. Bijgevolg dreigt de toeslag een groter effect te hebben in de nu al duurdere gebieden, waardoor het verschil met de periferie mogelijk nog kan toenemen. Het is dan ook de vraag of dit de ongelijkheid tussen sociale huurders niet vergroot, met name tussen diegenen die een gelijkwaardig inkomen hebben en een gelijkwaardige woning betrekken maar in een territoriaal verschillend

² Zie ook Advies over de beleidsbrief Wonen 2017-2018, Advies 2017/14 van 23 november 2017.

gebied wonen. Het is volgens de Raad een belangrijke vraag of territoriale verschillen in sociale huur dermate mogen doorspelen. Dit is een vraag die mee aan bod mag komen in de globale discussie waarnaar de Raad al heeft gevraagd vooraan in dit advies.

Tenslotte merkt de Raad op dat de bepaling van de marktwaarde (zie ook later) rekening houdt met elementen van energiezuinigheid en dat investeringen in energiezuinigheid een weerslag krijgen op de marktwaarde. De Raad vraagt zich af wat de precieze impact is van dergelijke interferentie tussen de voorgestelde energierectie en de markthuursprijs. Het is de vraag of de sociale huurders van woningen waarvan een energie-verbetering werd doorgevoerd sinds 2005 deze investering al niet vertaald zagen in een gestegen marktwaarde, maar mogelijk door het voorstel nog bijkomend geconfronteerd worden met een energierectie. De Raad vraagt hieromtrent verduidelijking en meent dat omzichtigheid aangewezen is om mogelijke overwaardering van de investering te voorkomen.

Referentie-energieverbruik

De toeslag zal aangerekend worden op de woningen die beter presteren dan het referentie-energieverbruik. De nota aan de Vlaamse Regering vermeldt dat het de bedoeling is om dit referentie-energieverbruik te vormen op basis van een maatregelenpakket dat overeenkomt met de energie-eisen van 2005. Het is de Raad niet geheel duidelijk waarom als preferentie de energie-eisen van 2005 worden vooropgesteld. Verder heeft de vooropgestelde keuze ook neveneffecten. Zo wenst de Raad erop te wijzen dat sociale huurwoningen die in het laatste decennium werden gerealiseerd allicht zullen voldoen aan de vooropgestelde eisen, terwijl betrokken huurders (tot op heden) geen energietoeslag betalen. In deze gevallen zullen de huurders de toeslag niet ervaren als een evenwichtige, compenserende maatregel maar als een loutere verhoging van de huur. De Raad vraagt of dit wenselijk is en of de motivatie om energie-investeringen uit te voeren niet versterkt zou worden door een recenter jaar als referentiemaatstaf te hanteren?

3.3 MARKTWAARDE VIA EEN OBJECTIEF SCHATTINGSMODEL

Een tweede aanpassing van het KSH betreft de bepaling van de marktwaarde van een sociale woning met behulp van een objectief schattingsmodel. Door het invoegen van deze wijziging wordt afgestapt van het huidige systeem waarbij de notaris een representatief staal per maatschappij schat. Op basis van dat staal worden de andere, niet-geschatte woningen evenzeer een marktwaarde toegekend. De nota aan de Vlaamse Regering stipt terecht aan dat deze methode van notariële schattingen en extrapolaties heel wat tekortkomingen vertoont en kosten met zich meebrengt. Om dit te ondervangen zal er, vanaf 1 januari 2019 voor nieuwe verhuringen en mutaties, gewerkt worden met een schattingsmodel dat gebaseerd is op de huurschatter (d.i. een webtoepassing die toelaat een inschatting te maken van de markthuursprijs van een woning). Het Steunpunt Wonen, in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen, stond in voor

de ontwikkeling van het schattingsmodel voor sociale huurwoningen³. De Raad onderschrijft het streven naar een objectieve basis voor de bepaling van de marktwaarde en de aanpak ervan via onderzoek (zoals aangestipt in eerder advies⁴). Wat het schattingsmodel betreft, vermeldt de nota aan de Vlaamse Regering verder dat dit model beoogt om op een eenvoudige, kosteloze en transparante wijze iedere sociale huurwoning individueel te beoordelen en de marktwaarde in te schatten. Hiertoe houdt het model rekening met de ligging van de woning, de woningkenmerken, de energetische kwaliteit en de woningstaat. Ook de Raad beschouwt deze elementen als richtinggevend voor de marktwaarde van een woning.

Wat de huurprijsberekening betreft, is het evenwel de vraag of geen correctie moet worden aangebracht naargelang de ligging van de huurwoning (die een relatief grote impact heeft op de marktwaarde). Ondanks het mogelijk gelijkwaardige inkomen en gelijkwaardige kwaliteit van de sociale huurwoningen kunnen territoriale verschillen resulteren in verschillende sociale huurprijzen. Het is de vraag of dit wenselijk is voor sociale huurders die op basis van hun inkomen woonbehoefte vertonen. Bovendien moet worden nagegaan of territoriale verschillen in marktwaarde niet resulteren in ongewenste effecten, zoals bijkomende selectiviteit (d.i. de laagste inkomensgroepen in woningen of wijken met de laagste marktwaarde). Algemeen moet worden nagegaan welke criteria - en in welke mate - doorslaggevend moeten zijn voor de sociale huurprijsbepaling. Het vergt zoals hoger gesteld een grondig fundamenteel debat hoe rekening houdend met de marktwaarde op de beste manier een sociale huurprijs kan worden bepaald.

Zoals hoger aangegeven beoogt het schattingsmodel iedere sociale huurwoning individueel te beoordelen op een objectieve, kosteloze en transparante wijze. Om dit effectief te realiseren, dienen de principes van objectiviteit, transparantie door te werken naar de uitwerking en de communicatie. Zo kan het volgens de Raad aangewezen zijn om huurders op de hoogte te brengen van de elementen van de weerhouden marktwaarde. Verder wordt opgeworpen of omwille van het gelijkheidsbeginsel het aangewezen is om voor de nieuwe sociale huurovereenkomsten vanaf 2019 een andere marktwaardebepaling te hanteren dan voor de zittende huurders en of het niet aangewezen is voor alle sociale huurders vanaf 1/1/2020 de wijziging door te voeren. Bovendien stelt de nota aan de Vlaamse Regering dat wijzigingen in de huurschatter in functie van de doorgevoerde simulaties nog mogelijk zijn. Het is de Raad niet duidelijk wat de impact hiervan is, wat van belang kan zijn mede gelet op de vooropgestelde datum van inwerkingtreding.

3.4 SOLIDARITEITSBIJDRAGE

De derde wijziging van het KSH die doorgevoerd wordt, is dat de huurprijs van huurders die op basis van hun inkomen niet langer tot de doelgroep behoren sneller zal stijgen richting de marktwaarde. Dergelijke

³ 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.

⁴ Advies over de Beleidsbrief Wonen 2016-2017, Advies 2016-20 van 17 november 2016.

