

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 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 bij de sociale huisvestingsmaatschappijen opgevraagde gegevens inzake 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 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 bijsturingen 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 verblijfsstatuut van de kinderen, een volwaardige en voldoende gezinskorting op de huurprijs wordt toegekend.

De referentie naar de private 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 gewenst

Het VOB via de huurdersbonden en VIVAS hebben samen een 200-tal huurprijsdossiers nagerekend. We beweren niet dat deze steekproef representatief is, maar de bekomen resultaten zijn afdoende alarmerend om de knipperlichten van oranje naar rood te laten springen.

Bij een ruim deel van deze huurprijsdossiers kent de SHM de tijdelijke korting op de marktwaarde niet toe, ook al zijn de reglementaire voorwaarden daartoe aanwezig en ook al blijkt dat de huurprijs met een forse schok naar omhoog gaat. We vragen dat deze korting (artikel 70, §3, 2^{de} lid Kaderbesluit sociale huur) nog voor het parlementair reces dwingend wordt opgelegd vanuit de Vlaamse regelgeving en niet langer afhankelijk is van de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij om die al dan niet toe te kennen. Deze maatregel is verantwoord om de huurprijs met niet al te grote schokken te laten evolueren. Bovendien spoort deze maatregel ook beter met het beginsel van gelijke behandeling van sociale huurders.

De vastgestelde soms scherpe huurprijsverhogingen beperken zich niet tot de hogere inkomens, maar stellen zich soms ook voor de gemiddelde en lagere inkomens onder sociale huurders. Voor de laagste inkomens stelt zich een dubbel probleem. Enerzijds is er de verhoging van de vroeger geraamde normale huurwaarde naar de nieuwe hogere markthuurlaag : in elk geval geldt de helft van de referentiehurprijs als minimale huurprijs. Daarnaast is er het feit dat voor de berekening van het inkomen het leefloon als absolute ondergrens geldt. Dit resulteert soms in huurprijsverhogingen die de federale inspanningen om de minimumuitkeringen op te trekken tot de armoedegrens afromen, wat volgens ons absoluut niet kan. We vragen de Vlaamse regering dan ook de nodige beschermingsmaatregelen voor deze groepen uit te werken. Ofwel door in te grijpen op het niveau van het inkomen, ofwel bij de uitwerking van de sociale huurprijs, zodat deze allerlaagste inkomens na betaling van de huur niet nog verder onder de armoedegrens zakken.

De Vlaamse regering engageerde zich immers ook om haar bijdrage te leveren in de strijd tegen de armoede.

Wij vragen een duidelijk toezicht op de correcte berekening van de referentiehurprijzen en de gehanteerde inkomensgegevens. We merken namelijk soms verschillen op bij de inkomensgegevens uit de Kruispuntbank Sociale Zekerheid en de belastingdiensten van het ministerie van Financiën.

Tenslotte is er binnen de sector quasi unanimiteit dat de door de notaris geraamde marktwaarden niet altijd volgens de regels van de kunst zijn gebeurd en niet op dezelfde manier toepassing hebben gekregen voor gans Vlaanderen. Daarom dringt zich een uniformiteit op in de wijze waarop de notarissen de marktwaarden bepalen en welke vergelijkingspunten en referenties zij hierbij hanteren.

Grondige monitoring en evaluatie gewenst

Vlaams minister van Wonen, Marino Keulen heeft intussen de huurprijsgegevens bij de sociale huisvestingsmaatschappijen laten opvragen en eerstdaags wordt de verwerking van

deze gegevens door het departement Wonen afgerond. We verwelkomen dit initiatief van de Minister die ook een evaluatie in het vooruitzicht stelt.

We vragen een grondige analyse van deze gegevens (nieuwe marktwaarden en sociale huurprijzen 2009) die verder gaat dan een algemeen gemiddeld beeld. Hierbij moet bijzondere aandacht besteed worden aan de analyse van de huurprijsevolutie voor de hogere inkomens, de lagere inkomens en de gezinnen met meerdere personen ten laste. Met name vragen we een analyse van de procentuele huurprijsevolutie 2009-2008 in verhouding tot de procentuele evolutie van het geïndexeerd referentie-inkomen (2006-2005). Tevens willen we weten welk aandeel huurders een huurprijs betaalt gelijk aan de minimumgrens (de helft van de referentiehuurprijs) of gelijk aan de maximumgrenzen ($1/59^{\text{ste}}$ van het inkomen en de markthuurwaarde) en over welke huurprijsklassen het hier gaat om dit dan te vergelijken met de situatie op 31/12/2007 onder het vorig huurprijsstelsel. Er kan op die manier nagegaan worden of de beleidsintenties inzake betaalbaarheid, betere differentiëring van de huurprijzen en de geleidelijke huurprijsevolutie tijdens de overgangperiode ook effectief gehaald worden. Daarnaast moeten de gegevens ook uitgesplitst worden per regio en per sociale huisvestingsmaatschappij. Dit geeft een inzicht in de capaciteiten en ondersteuningsbehoeften van de maatschappijen in dit complexe overgangsproces.

Uit de steekproef van VOB en VIVAS is gebleken dat het sluitstuk van de huurprijsreglementering die moest voorkomen dat de huurprijzen in 2009 geen al te grote schokken zouden ondergaan (artikel 70, §4 KBSH), bijna in geen enkel geval zorgt voor een aftopping van de huurprijsstijging. Daarom moet de werkbaarheid van deze formule aan een nader onderzoek worden onderworpen.

We vragen dat de analyse van de huurprijsgegevens niet enkel gebeurt in de schoot van de Vlaamse Woonraad maar ook via een hoorzitting aan bod komt in de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement. Die analyse en bijsturing moet nog deze maand gebeuren en in ieder geval voor de Vlaamse verkiezingen.

Dringende duidelijkheid over de definitieve huurprijs

In tijden van koopkrachtverlies en economische crisis met een toenemend risico op werkloosheid is het begrijpelijk dat veel huurders bezorgd zijn hoeveel de huur zal bedragen in 2011. De Minister moet in overleg met de regering snel duidelijkheid brengen over zijn beleidsintenties met betrekking tot de patrimoniumkorting, de energiekorting en de minimumprijs. Op die manier kan ook tijdig en voorafgaand aan de invoering van de definitieve fase van het sociaal huurprijsstelsel gesimuleerd worden welke de beleidseffecten hiervan zijn en kan preventief bijgestuurd worden wanneer dit zich opdringt.

Voornoemde organisaties benadrukken dat hun bezorgdheden in deze sociaal- economisch onzekere tijden ook ingegeven zijn door de zorg om het behoud van de koopkracht van de sociale huurders. Zij onderstrepen dat met de indexerings van de gezinsinkomens dit reeds resulteert in een stijging van de huurprijzen met 6,42 % voor 2009, wat bij de uitwerking van de huurprijsregels nog niet geweten was. Dit betekent dat de marge voor huurprijsverhogingen boven de reeds hoge inflatiegraad beperkt is wil men de huurprijsverhogingen voor 2009 binnen de perken houden.