

DE STELLING

De nieuwe berekening van de sociale huurprijzen is asociaal.

Waar

Onbeslist

is niet waar

Inleiding

Sinds 1 januari worden de huurprijzen van alle Vlaamse sociale woningen op een andere manier berekend. Het gebrek aan een overgangperiode zorgde voor veel ongerustheid bij de huurders. Tine Hendrickx, woordvoerder bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), licht de nieuwe manier van berekenen toe.

Conclusie

Het is op dit moment voorbarig om te zeggen dat de nieuwe berekening van de sociale huurprijzen voor de meeste huurders een zware dobber wordt. Eind januari zijn alle data beschikbaar en is er een goed zicht op het effect van de nieuwe berekening.

Omschrijving

De vraag voor een andere manier van berekenen van de marktwaardeprijs komt van de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf. Tine Hendrickx: “Vroeger schatte de notaris de waarde van de sociale woning voor een staal van woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij op basis van een drietal parameters: leeftijd, toestand en ligging van de woning. Samen met Wonen Vlaanderen hebben we een nieuwe tool ontwikkeld, de sociale huurschatter, die de marktwaarde van de sociale woning op basis van een 18-tal kenmerken van elke individuele woning bepaalt. Zoals de staat en ligging, het aantal slaapkamers, parkeerplaatsen, oppervlakte, bouwjaar, energetische uitrusting ... Het grotere aantal variabelen en het feit dat die op elke woning apart worden toegepast, maakt van de sociale huurschatter een objectievere tool.”

De sociale huurschatter berekent de marktwaarde van de sociale huurwoning ten opzichte van de private markt, maar deze nieuwe schatting is maar één onderdeel van de nieuwe manier van berekenen. Er spelen sinds 1 januari ook twee andere nieuwe elementen mee. “De energierectie is een tweede onderdeel van de huurprijs. Die kijkt of de huurder al in een energetisch beter presterende woning woont. Is dat het geval, wat betekent dat die huurder minder energiekosten heeft, dan moet de huurder een toeslag betalen, de zogenaamde energierectie. Die

energiecorrectie kan nooit hoger zijn dan de uitgespaarde energiekosten. Terwijl vroeger enkel de huurder profiteerde van die energetische ingrepen, betaalt de huurder vandaag meer zodat de huisvestingsmaatschappijen meer kunnen investeren in nieuwe bouwprojecten of energetische renovaties.”

Ook nieuw is dat sinds januari alle inkomens van inwonende meerderjarigen meetellen bij de berekening van de huurprijs. Tine Hendrickx licht toe: “Stel dat er werkende kinderen inwonen, dan telt nu hun inkomen mee vanaf 18 jaar, terwijl dit vroeger pas meetelde vanaf 25 jaar. Een andere verandering is dat de pensioenen van inwonende ouders nu niet langer wegvallen boven de 65 jaar. Wat telt nog mee als inkomen? De inkomensvervangende tegemoetkomingen voor bijwoners met een beperking.”

Elke sociale huisvestingsmaatschappij informeerde haar huurders over de nieuwe huurprijsberekening. “Heel belangrijk om mee te geven: de marktwaarde van de woning, zoals bepaald door de sociale huurschatter, is de maximumgrens. Als huurder zal je dus nooit meer dan die marktwaarde kunnen betalen. Huurders die een klacht hebben over het nieuwe systeem en hun nieuwe huurprijs, moeten eerst aankloppen bij hun huisvestingsmaatschappij. Krijgen ze daar geen gehoor of gaan ze niet akkoord met het antwoord, dan kunnen ze altijd klacht indienen bij de Vlaamse ombudsdienst.”