



GEMEENTERAAD

STAD MECHELEN

**SCHRIFTELIJK ANTWOORD OP SCHRIFTELIJKE VRAAG BUITEN DE
GEMEENTERAADSZITTING**

2020/011

Indiener : D. Tuypens

Datum indiening: 13 januari 2020

Vraag: Huurprijzen sociale woningen

Coördinator: Directie Integraal Stedelijk Beleid (Wonen)

Bevoegd collegelid (leden): Schepen Geypen

Antwoord college

De stad heeft haar sociale huisvestingmaatschappijen bevraagd in verband met de gewijzigde regelgeving op het vlak van de huurprijsberekening. Deze wijziging is een wijziging in het Kaderbesluit Sociale Huur op Vlaams niveau.

De meeste informatie heeft betrekking op het patrimonium van Woonpunt omdat zij ook de grootste maatschappij zijn in Mechelen.

Uit de bevraging die de dienst Wonen in september 2019 deed bij de maatschappijen actief op Mechels grondgebied, blijkt dat er 3.365 sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Op deze woningen is de huurcorrectie uitgevoerd.

De marktwaarde van de woningen is nu bepalend voor de berekening van de basishuurprijs. 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.

De gemiddelde stijging van de marktwaarde voor het patrimonium van Woonpunt vindt u in onderstaande tabel terug en de invloed daarvan op de

huurprijs:

WONINGEN			EVO 2019-2020			
TYPE	SLPK	AANTAL	MARKTWAARDE		MINIMUM HUURPRIJS	
			TOT	GEM	TOT	GEM
A	0	21	€ 1.757,00	€ 83,67	€ 516,00	€ 24,57
	1	437	€ 25.371,00	€ 58,06	€ 7.441,00	€ 17,03
	2	516	€ 43.106,00	€ 83,54	€ 11.139,00	€ 21,59
	3	172	€ 18.308,00	€ 106,44	€ 2.877,00	€ 16,73
	4	3	€ 496,00	€ 165,33	€ 50,00	€ 16,67
W	1	24	€ 1.372,00	€ 57,17	€ 405,00	€ 16,88
	2	131	€ 7.770,00	€ 59,31	€ 2.045,00	€ 15,61
	3	617	-€ 16.312,00	-€ 26,44	€ 4.973,00	€ 8,06
	4	146	-€ 16.355,00	-€ 112,02	€ 723,00	€ 4,95
	5	17	-€ 6.450,00	-€ 379,41	€ 69,00	€ 4,06
	6	3	-€ 915,00	-€ 305,00	€ 12,00	€ 4,00
A		1149	€ 89.038,00	€ 77,49	€ 22.023,00	€ 19,17
W		938	-€ 30.890,00	-€ 32,93	€ 8.227,00	€ 8,77
TOTAAL		2087	€ 58.148,00	€ 27,86	€ 30.250,00	€ 14,49
				104%		107%

De energietoeslag vanaf 1 januari 2020 heet **energiecorrectie** en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel. Omdat huurders minder energie verbruiken en geld besparen op het gebruik van verwarming en warm water.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die de huurder minder verbruikt door de extra investering. De toeslag ligt altijd lager dan het bedrag dat de huurder bespaart op zijn of haar energiefactuur.

Voor een groot aantal panden van Woonpunt werd nog geen EPC opgemaakt of stroomde het EPC niet door omwille van een mismatch tussen het fysieke adres van het betreffende pand en het adres dat door de EPC- verslaggever werd ingegeven bij opmaak van de EPC.

Het Agentschap Wonen legt op dat de SHM's bij het ontbreken van (de gegevens van) de EPC, zelf een voorschot- energiecorrectie moet bepalen en binnen een termijn van 12 maanden moet verrekenen met werkelijke energiecorrectie.

Woonpunt Mechelen heeft momenteel enkel een energiecorrectie aangerekend:

- Voor die panden waarvoor een energiecorrectie werd ontvangen via GEEFEPC;
- Voor die panden waarvoor binnen dezelfde entiteiten-groep (zelfde straat, zelfde type, zelfde bouwjaar) voor minstens 1 pand een energiecorrectie werd ontvangen. De energiecorrectie voor de andere panden in diezelfde groep werd voorlopig vastgesteld op de laagste ontvangen energiecorrectie binnen diezelfde groep.

Voor alle panden moet de energiecorrectie jaarlijks worden herberekend op basis van het sociaal tarief aardgas geldig op de spildatum. De voorschotten moeten dan worden verrekend met de werkelijke bedragen.

Voor Woonpunt Mechelen zal het verrekenen van de energiecorrectie gebeuren op hetzelfde moment als de jaarlijkse verrekening van de huurlasten.

Voor Woonpunt blijken de energiecorrecties weinig tot geen impact te hebben:

EVOLUTIE HUURN	AANTALLEN			
	TOTAAL	INK	BH	ENEC
-100% tot -91%	0	0	0	0
-90% tot -81%	0	0	0	0
-80% tot -71%	0	0	0	0
-70% tot -61%	0	0	0	0
-60% tot -51%	1	0	1	0
-50% tot -41%	1	1	0	0
-40% tot -31%	10	5	5	0
-30% tot -21%	23	20	3	0
-20% tot -11%	48	38	10	0
-10% tot -1%	202	86	116	0
0% tot 9%	784	435	295	54
10% tot 19%	536	126	406	4
20% tot 29%	200	90	110	0
30% tot 39%	97	62	35	0
40% tot 49%	51	49	2	0
50% tot 59%	41	40	1	0
60% tot 69%	24	23	1	0
70% tot 79%	13	13	0	0
80% tot 89%	9	9	0	0
90% tot 100%	47	47	0	0
	2087	1044	985	58

Totalen dalend	285 (14%)	-€ 6.884,73	-€ 3.559,82	€ -	-€ 10.444,55
Totalen stijgend	1802 (86%)	€ 67.371,12	€ 30.493,78	€ 886,87	€ 98.751,77
Totaal	2087	€ 60.486,39	€ 26.933,96	€ 886,87	€ 88.307,22
		68%	31%	1%	

De nieuwe manier om de **inkomens van de bewoners** te berekenen blijkt de grootste factor te zijn in de bepaling van de nieuwe huurprijzen. Dit verklaart een verhoging van 60.486,39 euro enkel op basis van het inkomen van de bewoners wat betreft de huurlasten.

Bij WPM omvat de stijging van de huurprijs ongeveer 13%

- voor 47,77% van de huurders ligt dit op een bedrag tussen 10 € en 49.99 €.

- 14% tussen 50 € en 99,99 €

HUURSTIJGING	AANTALLEN
	TOTAAL
-300,00 € tot -100,01 €	1,25%
-100,00 € tot -50,01 €	2,16%
-50,00 € tot -20,01 €	3,16%
-20,00 € tot -0,01 €	7,09%
0,00 € tot 0,09 €	12,17%
10,00 € tot 49,99 €	47,77%
50,00 € tot 99,99 €	14,52%
100,00 € tot 199,99 €	7,62%
200,00 € tot 299,99 €	2,44%
300,00 € tot 399,99 €	1,05%
400,00 € tot 1000 €	0,77%

De gemiddelde huurprijs voor Woonpunt is 362 €. (van woningen met 5 slaapkamers tot een studio) en deze komt van 321,44 €.

Van de Duffelse Volkswoningen vernamen we dat er over het ganse patrimonium een gemiddelde huurprijsstijging is van ongeveer 15%.

Om de marktwaarde te kennen, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen beroep doen op de VMSW. Deze rapporten zijn niet bezorgd aan de huurders.

Huurders werden door de huisvestingsmaatschappijen geïnformeerd over de manier waarop hun huurprijs berekend werd, namelijk:

- Het vastleggen van het inkomen
- De marktwaarde van de woning die wordt bepaald met een nieuw schattingsmodel: de sociale huurschatter.
- Een energietoeslag voor energiezuinige woningen.

Om de huurders de nodige uitleg te geven omtrent de nieuwe huurprijs en ze de mogelijkheid te bieden om een huurherziening aan te vragen, is het Onthaal van Woonpunt extra geopend geweest. Documenten voor herzieningen werden aangenomen tot 10/01/2020. De huurders die in aanmerking komen voor een huurprijsvermindering, krijgen deze vermindering vanaf 01/01/2020. Alle aanvragen tot vermindering, die na 10/01/2020, binnenkwamen, gaan pas in vanaf 1/02/2020.

Mechelen, 6 februari 2020

Opdracht burgemeester wd.
van 21.10.2019, in toepassing
van artikel 280 decreet lokaal bestuur

Erik Laga
Algemeen directeur

Greet Geypen
Schepen