

## Hogere huur moet verlies sociale woning compenseren

**Om de financiële druk op sociale huisvestingsmaatschappijen te verminderen, werkt minister Homans aan een nieuwe huurprijsberekening. Momenteel zijn nieuwe projecten en renovatie van sociale woningen over de looptijd van de lening verlieslatend.**

Het hele financieringssysteem van SHM's is een kwestie waar verschillende ministers van Wonen, uit verschillende partijen, hun tanden op stukbeten. Ook deze legislatuur kwam er geen nieuw financieringssysteem. Minister van Wonen **Liesbeth Homans (N-VA)** maakte wel 685 miljoen euro bijkomende middelen vrij voor investeringen in sociaal wonen.

Verwacht wordt dat minister Homans dit voorjaar nieuwe maatregelen aankondigt om de financiële druk op de sector te verlichten. In haar laatste beleidsnota staat: "In de toekomstige huurprijsberekening van sociale huurwoningen wordt onder andere rekening gehouden met de energieprestatie en renovatie van de woning, het inkomen van de bewoner en wordt regionale differentiatie mogelijk."

De sector maakte eind vorig jaar een aantal berekeningen. Door te sleutelen aan een aantal parameters in de huurprijsberekening, waarbij de 'hogere inkomens' iets meer bijdragen, werd gekeken wat de impact is op de huurprijs. Verwacht wordt dat de minister daarmee aan de slag gaat.

Als basis voor de sociale huurprijsberekening blijft de sector (voor de voorstellen op korte termijn) uitgaan van 1/55ste van het inkomen van alle bewoners van de sociale huurwoning. "Dit garandeert de betaalbaarheid, de woonquote (percentage van inkomen dat aan woonlasten mag besteed worden, red.) is dan 21,8% en dus nog een stuk onder de grenzen voor betaalbaar wonen (30%)", zegt directeur Björn Mallants van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). "Wel stelt de VVH voor om diverse uitzonderingen en kortingen te schrappen. Het is volgens ons logisch dat wie in een sociale woning woont en een inkomen heeft, ook bijdraagt."

- Er zijn een aantal scenario's onderzocht rond de minimale huurprijs, die zich nu tussen de 121 en 242 euro situeert, afhankelijk van de marktwaarde van de woning. Concreet wordt voorgesteld om als ondergrens voor de minimale huur 175 euro te hanteren, eventueel nog gedifferentieerd in functie van het aantal slaapkamers bijvoorbeeld.
- Voorts wordt voorgesteld om de patrimoniumkorting, een korting afhankelijk van de leeftijd van de woning, te halveren. Ook vraagt de VVH om die patrimoniumkorting niet meer toe te passen voor woningen vanaf 2005 (die sowieso in goede staat zijn) alsook voor panden met een marktwaarde van 550 euro. De gemiddelde Vlaamse huurprijs voor de laagste inkomensgroepen stijgt daardoor van 205 naar 214 euro per maand.
- De sector vraagt ook om de gezinskorting te schrappen, omdat vooral de 'hogere inkomens' daarvan profiteren. Voor de laagste inkomens betekent dat momenteel een korting van 3 euro die zou wegvallen. Ook resulteren kinderen ten laste in hogere

nettolonen of vervangingsinkomens én wordt het kindergeld (waar ook een huisvestingskost in verwerkt zit) niet meegeteld bij het inkomen als basis voor de huurprijs.

- Voor woningen gebouwd vanaf 2015 wordt gevraagd om een 'duurzaamheidsvergoeding' in te voeren van 15 euro. Die zou de lagere energiekosten 'ruimschoots' moeten compenseren.

Naast de voorstellen om op korte termijn een aanpassing aan de huurprijs door te voeren, die volgens VVH vooral een meer gelijke en solidaire verdeling onder de huurders zouden opleveren en de lagere inkomens ontzien, worden ook nog een aantal andere zaken aangekaart.

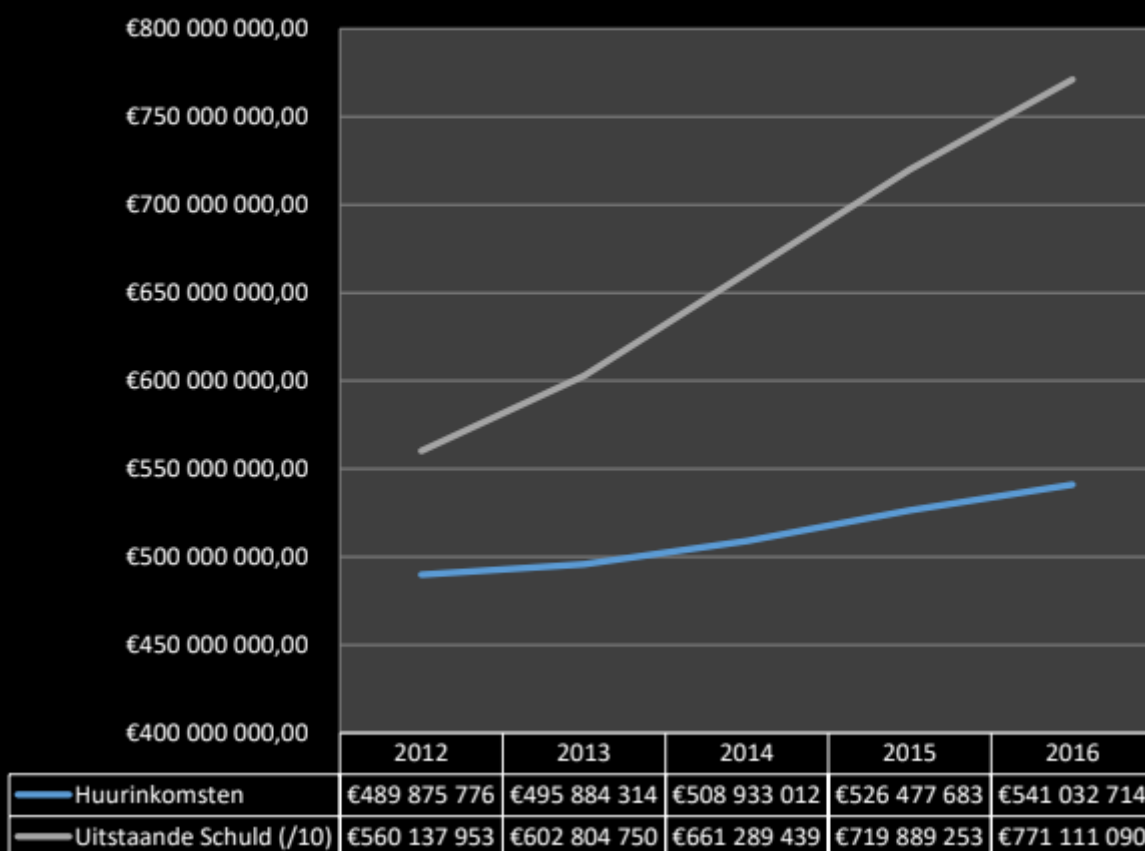
- Zo pleit VVH voor betere voorwaarden voor de (verplichte) financiering bij de VMSW van marktconforme leningen, een marktconform rendement op de uitstaande middelen en de mogelijkheid om uitstaande leningen te herfinancieren op zes maanden.
- Nog opvallend is het pleidooi om sociale woningen vrij te stellen van onroerende voorheffing, zoals al bestaat voor onder meer rusthuizen of ziekenhuizen. "Van de schaarste inkomsten van de SHM's vloeit immers meer dan 10% onmiddellijk terug naar de overheid via de onroerende voorheffing terwijl diezelfde overheid de SHM's verplicht om meer dan 50% korting te geven op de huurprijs."

### Spreidstand

In Fundamenten, het driemaandelijks tijdschrift van de VVH, legde directeur Bjorn Mallants recent de steeds groter wordende spreidstand tussen huurinkomsten en uitstaande schuld. "Concreet stijgen de huurinkomsten een beetje, al is dat nauwelijks meer dan de inflatie wat zich ook vertaalt in hogere kosten voor onderhoud, lonen en ook grotendeels door een bijkomend of een verbeterd aanbod. Maar de engagementen die de SHM's financieel zijn aangegaan, stijgen veel sneller."

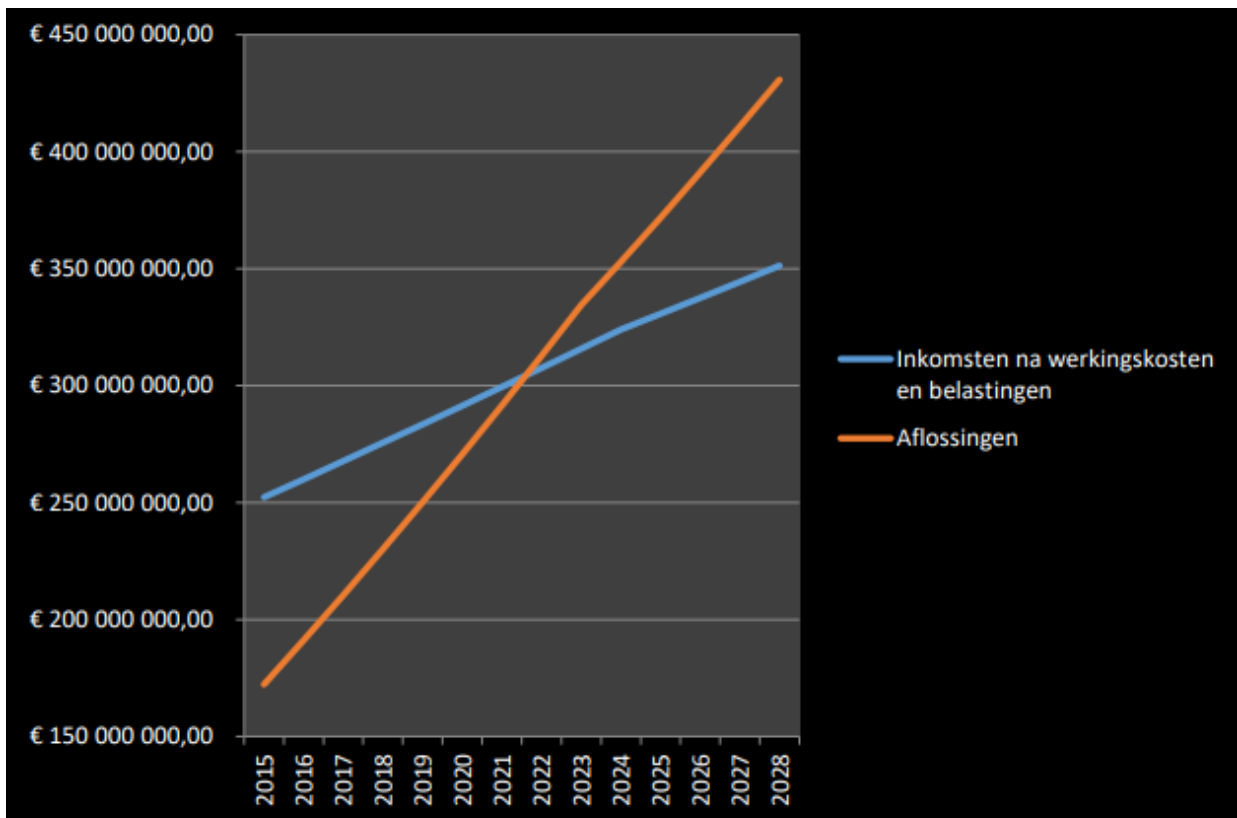
- Dat wordt ook duidelijk in onderstaande grafiek die de evolutie van de huurinkomsten afzet tegenover de uitstaande schuld.

## Evolutie huurinkomsten versus uitstaande schuld

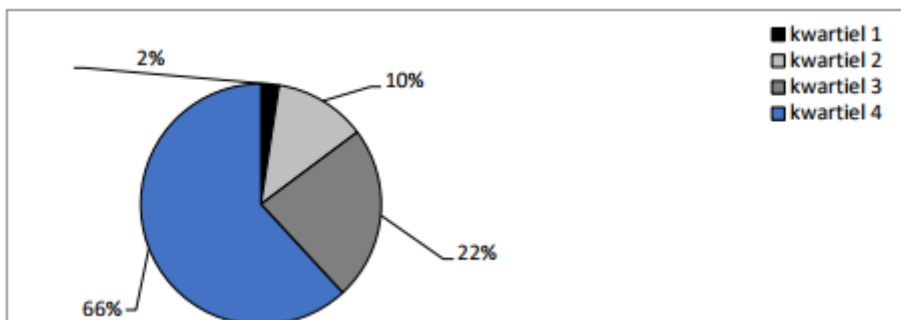


Bron (c) Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

- Bij ongewijzigde investering wordt vanaf 2021-2021 een kantelmoment verwacht waarbij op sectorniveau de aflossingen hoger liggen dan de inkomsten na aftrek van werkingskosten en belastingen. Dit is dus een negatief resultaat op sectorniveau, waarbij in snel tempo de reserves opgegeten worden.

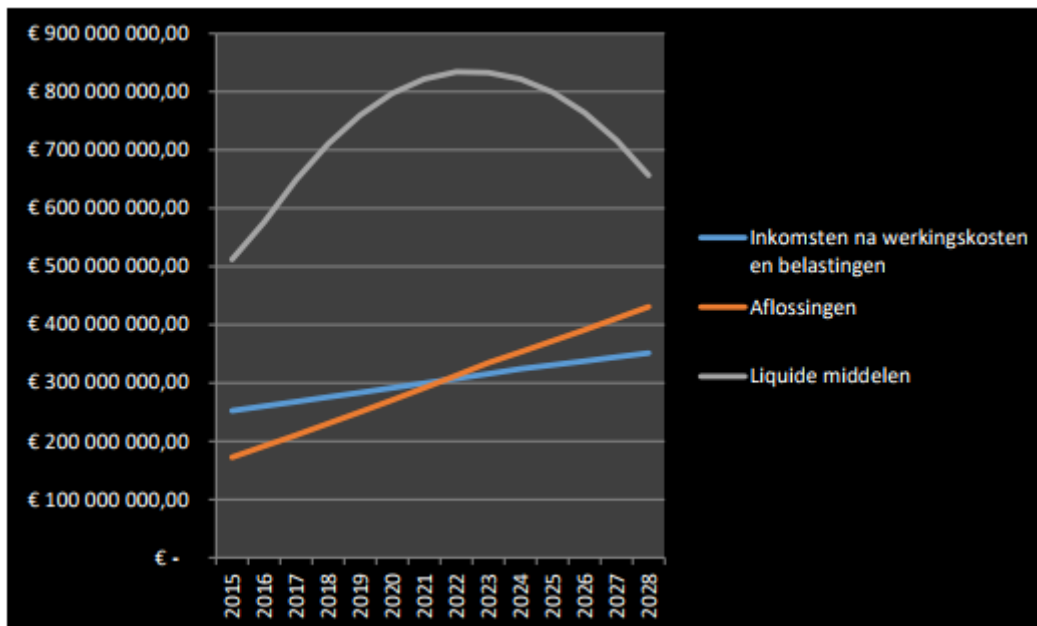


- Bovendien zijn de reserves in de sector ongelijk verdeeld. Een kwart van de sector met de laagste reserves heeft bijvoorbeeld slechts 2 pct van de liquide middelen. De helft van de SHM's met de laagste reserves heeft samen nauwelijks 12 pct van de beschikbare reserves.



Bron: Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen / VMSW

- Al is de cashflow op sectorniveau nog positief, toch is dat vooral dankzij huur op afbetaald patrimonium. Vanaf 2021 beginnen de liquide middelen te slinken, zo blijkt uit berekeningen van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen. Dat komt omdat de aflossingen hoger liggen dan de inkomsten na belastingen en werkingskosten, terwijl de schuld blijft stijgen.



Bron (c) Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

En er zijn al verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen die al jaren verlies draaien. **WoninGent** bijvoorbeeld, met 9.000 woningen de tweede grootste Vlaamse SHM, ziet door de structurele onderfinanciering jaarlijks 1.500 euro per woning weglekken. WoninGent stapelde sinds 2011 een verlies van 27 miljoen euro op. De stad Gent paste recent 10 miljoen euro bij.

Om de ergste nood te lenigen, kende de Gentse gemeenteraad in december nog een kapitaalsinjectie van 10 miljoen euro toe. Een derde van die middelen dient voor het energiezuinig maken van woningen en twee derde voor investeringen in brandveiligheid. "Elk miljoen is welkom, maar het volledige budget dat we eigenlijk nodig hebben bedraagt quasi evenveel als het investeringsbudget van de stad Gent van een hele legislatuur: 550 miljoen euro," zegt directeur **Karin Wouters**. Bovendien is dat ongeveer tweederde van het jaarbudget van de hele sector.

Had Gent die injectie van 10 miljoen euro niet gedaan, dan dreigden vanaf 2020 nog meer woningen niet meer verhuurbaar te zijn. Momenteel staan 500 of 1 op 18 wooneenheden leeg in afwachting van middelen voor een renovatie.

#### GEEN BLANCO CHEQUE

Oppositiepartijen in de Gentse gemeenteraad keurden de kapitaalsverhoging goed, maar er klonk ook kritiek. **Veli Yüksel**(CD&V) drong aan op een duidelijk engagement van de huisvestingsmaatschappij.

"WoninGent is eind 2013-begin 2014 doorgelicht door de Visitatieraad van Wonen Vlaanderen", brengt hij in herinnering. "Die kwalificeerde de financiële leefbaarheid van WoninGent toen al als 'voor verbetering vatbaar'. De Visitatieraad wees op een aantal pijnpunten, in het bijzonder op het vlak van leegstand en huurdersachterstallen. Wat is er gedaan met de opmerkingen en verbeterpunten van de Visitatieraad ?

Voorzitter Guy Reynebeau (sp.a) wijst erop dat de totale huurachterstal in 2017 zakte van 726.320 euro tot 643.320 euro. Daarvan wordt ruim 221.000 euro via een afbetalingsplan ingevorderd, daarvoor wordt nauw samengewerkt met het OCMW, ongeveer 100.000 euro achterstal wordt via een gerechtelijke procedure ingevorderd. Van de 8.200 huurders kampen er 998 met een achterstand.

### Negatief percent

“Het enige wat we van de overheid krijgen zijn leningen aan gunstige voorwaarden, leningen met een negatief percent”, verduidelijkt directeur **Karin Wouters** (WoninGent). “Toch is dat niet voldoende, want elk project dat we bouwen kunnen we niet afbetalen met huurinkomsten.” Bovendien volstaan die huurinkomsten ook niet om onderhouds- en werkingskosten van de SHM te betalen.

SHM's die gedurende vijf jaar op basis van gestandaardiseerde forfaits meer uitgaven dan geobjectiveerde inkomsten hebben, krijgen een bijpassing via de zogenaamde 'gewestelijke sociale correctie'. “De huidige gewestelijke sociale correctie is onvoldoende om echt in financieel evenwicht te zijn”, zegt Guy Reynebeau. “Het zou een bijpassing moeten zijn aan die maatschappijen met veel huurders met een laag inkomen. Maatschappijen die veel kortingen moeten geven op de huurprijs omwille van veel huurders met een laag (vervangings-) inkomen zouden moeten bijgepast worden door Vlaanderen. Dit is overigens een transparant systeem, gezien iedere huurder elk jaar zijn belastingsberekening/attest moet inleveren om de huurprijs te actualiseren.”

### Exploitatiedekkend

De huurprijzen die Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) aan hun huurders mogen vragen zijn strikt gereguleerd in het Kaderbesluit Sociale Huur. “Door de band genomen geven we 50% korting op de mediaan huurprijs van studio's tot huizen met vier slaapkamer,” zegt WoninGent-directeur Karin Wouters. “Die mediaan huurprijs bedraagt bij ons niet meer dan 219 euro per maand. En daarmee moeten we dus leningen afbetalen en werkingskosten financieren.” De gemiddelde huurprijs voor een sociale wooneenheid bedraagt 260 euro bij WoninGent. In Vlaanderen is dat gemiddeld 290 euro.

SHM's rekenen ongeveer helft van de markthuurgprijs aan sociale huurders aan, wat resulteert in een korting voor de sociale huurders van ongeveer 550 miljoen euro per jaar. “Die sociale correctie wordt niet, ook niet gedeeltelijk, bijgepast onder de vorm van een vraagsubsidie, maar louter gefinancierd door de SHM's zelf”, merkt ook directeur Bjorn Mallants (VVH) op.



Afbraak Rabottoren Gent (Foto Christina Vandekerckhove (c) Dalton Distribution)

De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) pleitte in aanloop naar de vorige Vlaamse Verkiezingen (2014) al voor een exploitatiedekkende financiering en een directe sociale correctie vanuit Vlaanderen voor de sociale huurder. "Onze doelpubliek, de meest kwetsbare huurders, hebben wel degelijk subsidies nodig", zegt Karin Wouters. "Maar geef die op basis van inkomen rechtstreeks aan de huurders. Niet via gunstige leningen voor bouwprojecten en de rest: trek uw plan sociale huisvestingsmaatschappij."

### Vroeger

De financiering van SHM's werd in het verleden al enkele keren hervormd, laatst nog in 2012 toen de verschillende financieringsmechanismen eengemaakt werden. Sindsdien sluit de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen met SHM's leningen op 33 jaar af met een negatieve rente van 1 pct, vanaf de aflossingsfase.

"Vroeger waren die nieuwbouw- en renovatieprojecten meer verlieslatend dan nu, want we werkten met een renteloze lening, maar vroeger nam het jaarlijks verlies wel 'af', verduidelijkt Bjorn Mallants van de koepelorganisatie Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen. "Dat komt omdat de huur door inflatie steeg tegenover een vaste aflossing en het verlies in feite minder werd door de tijd."

Door het nieuwe financieringssysteem stijgen de schulden sneller dan de inkomsten. Dat komt omdat de kost voor de aflossing met 2% per jaar stijgt. De idee was dat dit de inflatie zou volgen en de balans in verhouding gelijk bleef, wat niet zo gebleken is en nog eens versterkt werd door de indexsprong. "Ook de opgedreven renovatieprojecten vergroten dit probleem. Ze resulteren nauwelijks extra huurinkomsten, maar er staat wel een grote bijkomende kost tegenover. Voor renovatie genereert deze historische buffer vroeger (nadat de woning grotendeels afbetaald is) louter inkomsten. Dat heeft dus een dubbel negatief effect." Daarnaast blijkt de instroom van nieuwe huurders te bestaan uit 'zwakkere inkomensprofielen'.



Archiefbeeld Rabottorens Gent (Foto (c) Pleuntje)

In het verleden werden verschillen bijgepast door het patrimonium zo lang mogelijk uit te baten, volgens WoninGent tot 80 jaar zelfs, maar op een bepaald moment is een gebouw eindig. "Bij ongewijzigd beleid gaat het tekort steeds groter worden. Woningen uit de jaren 1970, 1980 en 1990 komen op een punt dat ze niet meer verhuurd kunnen worden zonder dat daar enorm zware renovaties tegenover staan", zegt Karin Wouters (WoninGent). "Meer dan een derde van ons patrimonium is in een dusdanige staat dat het tussen nu en vijftien jaar moet vervangen worden."

--

Steven Vanden Bussche  
Journalist Apache  
[mobile: 0484 084 084](tel:0484084084)  
[site: www.apache.be](http://www.apache.be)  
[twitter: @SteVaBu](https://twitter.com/SteVaBu)