

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 535
van **BJÖRN ANSEEUW**
datum: 21 juni 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale huurschatter - Verdere implementatie

Uit onderzoek van het Steunpunt Wonen in 2017 blijkt dat de Vlaamse huurschatter ook geschikt is voor de sociale woonsector. De huurschatter laat toe om op objectieve, laagdrempelige en goedkope manier de marktwaarde van een huurhuis in te schatten, een schatting die voordien door de notaris gebeurde. Op die manier zorgt de sociale huurschatter voor een duidelijke huurmarktwaarde als referentie waarop correcties zullen worden uitgevoerd voor het bepalen van de prijs die een sociale huurder dient te betalen. Dit geeft een veel correcter resultaat dan een jaarlijkse indexatie op basis van de gezondheidsindex.

In dit onderzoek stond de uiteindelijke selectie van het model centraal en werd een eerste test bij enkele sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is echter dat er nog diverse beslissingen moeten worden genomen, vooraleer een verdere implementatie van de schattingstool mogelijk is. Zaken zoals de praktische uitwerking van de tool, wanneer de schatting precies gebruikt zal worden etc. dienen bekeken te worden. In de beleidsbrief Wonen 2017-2018 voorziet de minister in deze concrete uitwerking in het najaar: "Dit najaar zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid krijgen om met de 'sociale huurschatter' aan de slag te gaan ter voorbereiding van de huurprijzen vanaf 1 januari 2019."

1. Gaan de resultaten van dit onderzoek tijdig opgeleverd worden zodat alle SHM's nog dit najaar met de huurschatter kunnen experimenteren? Gaan SHM's effectief kunnen starten op 1 januari 2019 met het toepassen van de huurschatter?
2. Op wie gaan de nieuwe huurprijzen van toepassing zijn? Is het de bedoeling dat de huurschatter het standaardinstrument wordt om de waarde van alle sociale woningen te bepalen? Zo ja, hoe frequent gaat de waarde van een sociale woning dan geüpdatet worden? Nu duurt het al snel 10 jaar of langer om een herschatting te doen; gaat dit nu verbeteren?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 535 van 21 juni 2018

van **BJÖRN ANSEEUW**

1. Op 14 december 2017 werd de sector ingelicht over het schattingsmodel dat door het steunpunt Wonen, in samenwerking met de sector, werd ontwikkeld in de loop van 2016-2017. De sector werd toen voor het eerst in de mogelijkheid gesteld om het model uit te testen op haar eigen patrimonium. Ondertussen is het model verder verfijnd. Om zeker te zijn dat er een goed inzicht is in de effecten van de invoering van de sociale huurschatter op de markthuurprijzen, werd aan de sector gevraagd om tegen 1 juli zoveel mogelijk parameters door te geven aan de VMSW. Op basis daarvan zal er de komende maanden verder onderzoek gebeuren om globaal de effecten van de sociale huurschatter op de markthuur in kaart te brengen.

Indien het schattingsmodel systematisch een bepaalde onder- of overwaardering maakt, dan moet nagedacht worden of het schattingsmodel eventueel dient te worden verfijnd. Het laat ook toe gerichte en gefundeerde overgangsmaatregelen in de regelgeving op te nemen indien dat nodig zou blijken. Het ontwerp van besluit voorziet in een inwerkingtreding op 1 januari 2019. Ik heb er het volste vertrouwen in dat de sociale huurschatter op tijd volledig op punt zal staan.

2. Normaliter moeten alle verhuringen van voor 2011 op 1 januari 2019 een nieuwe basishuurprijs krijgen. Dat is ongeveer de helft van het patrimonium. Omdat het organisatorisch niet mogelijk blijkt te zijn om alle woningkenmerken te verzamelen voor een dergelijke schaal, heb ik ervoor geopteerd om die automatische vervanging van de basishuurprijs met een jaar uit te stellen. De sociale huurschatter zal vanaf 1 januari 2019 enkel toegepast worden voor nieuwe verhuringen en mutaties van zittende sociale huurders.