Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 367
van **TOM DE MEESTER**
datum: 16 juni 2020

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huurprijsberekening - Marktwaarde

Sinds januari 2020 worden de huurprijzen van sociale woningen op een nieuwe manier berekend. Een rapport het Agentschap Wonen-Vlaanderen gaf op 22 april 2020 zicht op de impact van deze nieuwe berekeningswijze. Enkele zaken blijven echter onduidelijk. Hieronder vragen die verband houden met de marktwaarde.

1. Hoeveel sociale woningen die voor afbraak bestemd zijn, kregen te maken met een stijging van de marktwaarde?
2. Hoeveel aanvragen diende elke sociale huurmaatschappij (SHM) in om de marktwaarde te laten herzien tot maximaal 10% van de oorspronkelijke schatting? Hoeveel maal ging het, per SHM, om een herzieningsaanvraag naar boven en hoeveel maal ging het om een herzieningsaanvraag naar beneden? Welke motieven werden daarbij aangehaald? Over welke wooncomplexen ging het?
3. Hoeveel van die verzoeken tot herziening van de marktwaarde werden ingewilligd en wat was de gemiddelde herziening? Hoeveel maal ging de marktwaarde na herziening naar boven en hoeveel maal naar beneden?
4. Hoe vaak hebben huurders een herziening aangevraagd bij hun SHM en hoe vaak werd een dergelijke aanvraag ingewilligd?
5. Op 5 februari 2020 gaf de minister een tabel vrij waarin voor 60 SHM's onder andere de gemiddelde marktwaarde 2019 en de gemiddelde marktwaarde 2020 werden vrijgegeven. In die tabel stonden geen namen van SHM's.

   Kan deze tabel vrijgegeven worden met de namen van de SHM's en hun meest recente cijfers, aangevuld met de SHM's waarvan de gegevens tot op 5 februari 2020 ontbraken?
6. Wordt bij de sociale huurschatter voor de berekening van de waarde van de 'statistische sector' exact dezelfde berekeningsmethode gehanteerd als degene die gehanteerd wordt voor de private huurschatter? Welke variabelen worden er specifiek uit de socio-economische enquête 2001 (SEE 2001) gehanteerd voor het berekenen van de coëfficient per statistische sector?
7. De patrimoniumkorting is enkel van toepassing binnen de 'vork' van marktwaardes tussen 283 euro en 736 euro. Bij een woning die in het stelsel 2019 een marktwaarde had van 800 euro die vervolgens herzien werd naar 900 euro, is er geen verschil in patrimoniumkorting. Bijgevolg verandert ook de reële huurprijs van die woning niet ten gevolge van de marktwaardeherziening.

In welke mate speelde dit mee in het fenomeen dat de grootste variaties in reële huurprijs in het stelsel 2020 ten opzichte van 2019 zich voordoen bij kleine woningen (aangezien deze, meestal, een marktwaarde hebben onder 736 euro)? Past dit in het oorspronkelijk opzet van de nieuwe marktwaardeberekening of is dit een onvoorzien gevolg?

MATTHIAS DIEPENDAELE
MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 367 van 16 juni 2020
van **TOM DE MEESTER**

---

1. Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde informatie.

2. Het antwoord vindt u terug in bijlage 1.

3. Het antwoord vindt u terug in bijlage 1.

4. Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde informatie.

5. In uitvoering van de uitspraak van de beroepsinstantie Openbaarheid van bestuur OVB/2020/067 van 29 april 2020, werd u al de gevraagde data omtrent de nieuwe sociale huurprijsberekening overgemaakt.

   De meest recente cijfers kan u terugvinden in het evaluatierapport van 22 april 2020.

6. De liggingscoëfficiënt voor 'statistische sector' is in de sociale huurschatter exact dezelfde als degene die gehanteerd wordt voor de private huurschatter.

   Het berekenen van de liggingscoëfficiënten gebeurt op basis van de data uit de databank achter de huurschatter, verfijnd met informatie uit de SEE01-Census2011 databank zoals deze beschreven wordt in het rapport van Dreesen ea (2018). Als er niet voldoende observaties per statistische sector zijn in de databank van de huurschatter, wordt trapsgewijs verruimd naar een 'hoger' geografisch niveau. In eerste instantie gebeurt dat naar een cluster van statistische sectoren (ook beschreven in het rapport van Dreesen) of als er dan nog niet voldoende observaties zijn, naar deelgemeente of zelfs gemeente. In geval van te weinig observaties en een berekening op een hoger geografisch niveau hoeft de liggingscoëfficiënt trouwens niet hetzelfde te zijn voor de volledige cluster/deelgemeente/gemeente: de bijkomende informatie uit de SEE01-Census2011 databank is steeds per statistische sector, en kan dan toch zorgen voor differentiatie binnen een zelfde cluster/deelgemeente/gemeente. Meer informatie hierover kan u terugvinden in het rapport van Frank Vastmans (2019).

7. De gevraagde informatie wat betreft de gewijzigde marktwaarden volgens het type van de woning vindt u terug in de tabel 7 van het evaluatierapport.

   De data over de patrimoniumkorting zijn ook theoretische data, namelijk de corresponderende patrimoniumkorting bij een gegeven marktwaarde. Echter de huurders die omwille van een respectievelijk hoog of laag inkomen de marktwaarde of de minimale huurprijs betalen, ontvangen slechts beperkt of geen patrimoniumkorting. De impact van het schattingsmodel op het bereik en de verdeling van de patrimoniumkorting verklaart dus een deel van de variatie op de reële huurprijzen maar niet alle variatie. Uiteraard moet ook de impact van het nieuwe inkomensbegrip en de energiecorrectie in rekening gebracht worden, die in 18% van de gevallen een invloed had op de reële huurprijs (cf. het rapport).

   Het is niet zo dat dit past in het oorspronkelijk opzet van de nieuwe marktwaardeberekening. Het is ook geen onvoorzien gevolg. In het eerste steunpunt onderzoek (in 2016) naar de toepasbaarheid van de private huurschatter om de sociale

huurmarktwaarden te berekenen werd al de vaststelling gedaan dat sociale huurmarktwaarden op basis van de notarisschattingen en extrapolaties lager lagen dan de huurmarktwaarden op basis van de huurschatter. Een toetsing in de zomer 2018 en het voorjaar 2019 van het sociaal schattingsmodel op een sample van respectievelijk 76.526 en 116.450 sociale huurwoningen bevestigden deze vaststelling.

BIJLAGE

Overzicht aangevraagde afwijkingen op de marktwaarde