

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 32

van **SARAH SMEYERS**

datum: 13 oktober 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huurschatter - Actualisering

Artikel 39 van het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode stipuleert: "Voor de bepaling van de marktwaarde, vermeld in artikel 38, maakt de verhuurder gebruik van het schattingsmodel dat het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking stelt. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5, §5 van de Vlaamse Wooncode. Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde door het schattingsmodel, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW zal samen met de verhuurder de marktwaarde bepalen maar kan niet meer dan 10% afwijken van de waarde geschat door het schattingsmodel. Het schattingsmodel wordt geactualiseerd als de webtoepassing, vermeld in artikel 5, §5, van de Vlaamse Wooncode, wordt geactualiseerd. Het agentschap Wonen-Vlaanderen evalueert het schattingsmodel minstens om de negen jaar."

Het geciteerde artikel 5, §5, van de Vlaamse Wooncode stelt: "De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningenkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij houdt ze rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen als vermeld in paragraaf 3, eerste lid." Meer concreet gaat het bij dit laatste om de roerende woonwagens.

Op de vraag om uitleg van collega Tom De Meester van 5 maart 2020 in de commissie Wonen over de marktwaardeberekening van sociale woningen die aan renovatie of sloop toe zijn, antwoordde de minister onder meer: "De sociale huurschatter garandeert een objectieve, eenvoudige en wetenschappelijk onderbouwde - het gaat echt om wetenschap - schatting van de marktwaarde van sociale woningen over heel Vlaanderen. Het is dus een studie zonder aanhalingstekens. De sociale huurschatter is gebaseerd op de huurschatter die de Vlaamse overheid lanceerde in 2013. Het is een hedonisch huurprijsmodel, waarbij een set van variabelen een gewicht, een coëfficiënt krijgt in de berekening. De variabelen betreffen de woningenkenmerken die de grootte, de kwaliteit van de woning en de liggingseffecten weergeven." En verder: "De sociale huurschatter zal jaarlijks geactualiseerd worden, en dit op basis van de huurprijsindex, zoals berekend door het Steunpunt Wonen. De huurprijsindex is een index die effectief de prijsevolutie opvolgt van eenzelfde woning doorheen de tijd, en zo op elk moment een actuele weergave is van de effectieve huurwaarde van die woning. Dat zorgt ervoor dat het model beter de prijsevoluties op de huurmarkt weergeeft."

1. Wanneer vindt deze actualisatie van de sociale huurschatter concreet plaats?
2. Wanneer wordt artikel 39 van het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode toegepast?

ANTWOORD

op vraag nr. 32 van 13 oktober 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. De actualisatie vindt jaarlijks plaats op 1 januari. In se houdt dit enkel een aanpassing in aan de hedonische huurprijsindex. Het bekomen resultaat wordt zodoende 'actueel' gehouden aan de evolutie van de private huurprijzen.
2. Naast een jaarlijkse actualisering op basis van de hedonische huurprijsindex is er periodiek ook een grondige analyse van het model dat achter de private huurschatter zit. De laatste analyse vond plaats in 2019, waarvan de resultaten vervat zitten in het sociaal schattingsmodel dat op 1 januari 2020 in werking trad. De volgende analyse is gepland in 2022. De resultaten daarvan zullen terug worden omgezet naar de sociale huurschatter. Het kan dan gaan om o.a. de opname van extra parameters of de herberekening van het gewicht van één of meerdere parameters.

Artikel 39 spreekt ook over een evaluatie die minstens om de negen jaar moet gebeuren. Deze evaluatie is op dit moment nog niet ingepland.