

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 42

van **SARAH SMEYERS**

datum: 26 oktober 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Compensaties voor de correcties op de vastgestelde marktwaarde van sociale woningen - Stand van zaken

Begin 2021 informeerde de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) de sociale huisvestingmaatschappijen (SHM's) over een aantal noodgedwongen correcties op de vastgestelde marktwaardes van 2020 en 2021. Voor een aantal huurders leidde deze aanpassing tot een nieuwe huurprijs. Deze aanpassing was nodig voor 12.336 woningen, verspreid over het hele SHM-patrimonium.

Ze kwam er omdat een fout geslopen was in het bepalen van de marktwaarde van de woning: een van de parameters die nl. meetellen in de bepaling van de marktwaarde van een woning is de ligging. Deze wordt bepaald door de statistische sector waarin een woning zich bevindt. In 2019 leverde de VMSW de SHM's een bestand aan met de statistische sectoren. Bij de controle van Toezicht in het najaar van 2020 ontdekte Wonen-Vlaanderen echter dat er een fout zat in de deze statistische sectoren. Een andere reden was dat in een aantal gevallen de coëfficiënt van dakisolatie score 3 voor dakappartementen niet overeenstemde met de overige scores.

De VMSW stuurde hieromtrent al op 29 januari van dit jaar een omzendbrief en nieuwsflash naar de SHM's en kwam hier met een nieuwe 'nieuwsflash' op 12 oktober nogmaals op terug. Voor de bepaling van het compensatiebedrag zelf waren er drie mogelijke scenario's:

- De gecorrigeerde marktwaarde lag lager dan de vroegere marktwaarde. In dat geval betaalt de SHM de huurder een bedrag terug. De SHM ontvangt dit bedrag volledig terug.
- De gecorrigeerde marktwaarde lag hoger dan de vroegere marktwaarde. Is dat het geval dan moest de huurder het verschil niet vergoeden maar compenseerde de Vlaamse overheid dit verschil. De Vlaamse overheid compenseerde hierbij het verschil in patrimoniumkorting voor de maanden dat de SHM de woning effectief verhuurde. Dat betekent wel dat wanneer er ondanks een stijging in marktwaarde geen verschil in patrimoniumkorting is, er voor die verhuringen geen compensatie is voorzien.
- De correcties leidden niet tot een andere marktwaarde. In dat geval wordt er geen compensatie voorzien.

De hele compensatieregeling werd via een subsidiebesluit vastgelegd. Hierbij werd aan de SHM's gevraagd om uiterlijk tegen het einde van de maand oktober een aantal noodzakelijke gegevens te bezorgen zodat er een compensatiebedrag zou kunnen worden uitgekeerd. Tijdens de zitting van de commissie Wonen van 4 februari antwoordde de minister alvast: "Zoals ik al heb vermeld, bereidt mijn administratie een regeling voor, zodat de sector en de huurder niet moeten opdraaien voor de compensaties die ten gevolge van de fouten in het schattingsmodel moeten worden betaald."

1. In hoeveel gevallen is er sprake van een terugbetaling aan de SHM omdat de gecorrigeerde waarde lager lag dan de vroeger marktwaarde? Graag een overzicht per SHM. Indien mogelijk graag ook een overzicht van de bedragen en het totaalbedrag?
2. In hoeveel gevallen is er sprake van een compensatie aan de SHM omdat de gecorrigeerde waarde hoger lag dan de vroeger marktwaarde? Graag een overzicht van de compensaties per SHM. Over welk totaalbedrag gaat het?
3. Wanneer zullen de bedragen en compensaties worden betaald?
4. Op welke manier zal er controle zijn en wanneer zou dit uitgevoerd worden?

MATTHIAS DIEPENDAELE

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD

op vraag nr. 42 van 26 oktober 2021

van **SARAH SMEYERS**

- 1-2. Op basis van de beschikbare data en een extra bevraging die liep tot 12 november in plaats van 29 oktober is er een subsidiebesluit in de maak. Om niet vooruit te lopen op de te nemen beslissing, kan ik de bedragen per SHM nog niet vrijgeven.
3. Het subsidiebesluit wordt nog voor het jaareinde voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Eens het subsidiebesluit is goedgekeurd, zullen de bedragen worden overmaakt aan de betrokken maatschappijen door de VMSW.
4. In de communicatie aan de sector bij de bevraging voor de extra data werd aangekondigd dat a posteriori steekproefsgewijze controles kunnen gebeuren.