

## Omzendbrief OMG/W 2021/001

Omzendbrief over de marktwaarde 2020-2021

Agentschap Wonen-Vlaanderen

HT Havenlaan 88, bus 40D, 1000 Brussel

Aan de sociale huisvestingsmaatschappijen

T 02 553 00 00

wonen@vlaanderen.be

29 januari 2021

Betreft: correcties op de vastgestelde marktwaarde 2020 en 2021

De marktwaarde voor een sociale huurwoning wordt sinds 1 januari 2020 bepaald via het schattingsmodel dat door het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt ter beschikking gesteld aan de sector via de VMSW. In oktober 2020 werd het agentschap op de hoogte gesteld dat er mogelijk een fout zat in een aangeleverd databestand inzake statistische sectoren om de liggingscoëfficiënt te bepalen, een belangrijk woningkenmerk. Daarnaast werd de aandacht gevestigd op een onlogische waarde in één van de coëfficiënten ten gevolge van de afstemming tussen het statistisch model en de beschikbare administratieve data.

### Statistische sector

In februari 2018 werden de adressen van de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Centrale Adres Management module (CAM-module) gehaald, opdat de adressen geüniformiseerd werden en er aan elk adres (op het niveau van het huisnummer) een statistische sector toegekend zou worden. Het resultaat werd teruggekoppeld aan de VMSW. Iedere woning heeft dus in de toepassing Woningkenmerken van de VMSW een door het agentschap toegewezen statistische sector gekregen. Er werd van uit gegaan dat deze correct was.

Uit nazicht op basis van de x,y coördinaten bleek dat voor 9.413 van de 160.777 unieke woningen de CAM in februari 2018 een verkeerd resultaat teruggaf. Het probleem zat in het algoritme dat de statistische sector berekent. In dat algoritme wordt een buffer genomen rond het geografisch x,y punt van het adres. Die buffer is er gekomen om problemen met grensgevallen op te lossen, maar zorgt er echter voor dat in verschillende gevallen meerdere statistische sectoren terugkomen als resultaat. Daarvoor is in het algoritme iets voorzien dat die statistische sectoren rangschikt op afstand tot het oorspronkelijke punt.

In die sortering op afstand zat een fout die ervoor zorgt dat die afstand berekend wordt op basis van het centrum van die statistische sector, in plaats van de statistische sector in zijn geheel.

Het algoritme werd inmiddels aangepast.

### **Coëfficiënt dakisolatie**

In het schattingsmodel (3.2) dat vanaf 1 januari 2020 voor het eerst werd toegepast, werd voor dakisolatie bij appartementen onder dak, met een ERP-score 6-10cm een waarde '0,01' toegekend, dezelfde waarde als bij woningen. Die waardering blijkt niet in overeenstemming te zijn in vergelijking met de andere waarden voor de appartementen onder dak met een betere of slechtere score.

In overleg met het Steunpunt Wonen werd geconstateerd dat het een materiële fout betreft. De waarde '0,01' is geldig voor woningen, maar niet voor appartementen onder dak. Er werd beslist om de coëfficiënt aan te passen in het model 3.3 dat inging op 1 januari 2021, namelijk -0,014.

Om de gelijkheid tussen de zittende en nieuwe huurders te waarborgen is het aangewezen de rechtzetting ook in het model 3.2 door te voeren - en dus vanaf 1 januari 2020 van toepassing te verklaren. Het gaat om 3.155 verhuringen.

In 233 gevallen kan het zijn dat beide correcties van doen zijn.

### **Moet er verrekend worden?**

Ja, de huurder zal voortaan rekening moeten houden met een aangepaste huurprijs die gebaseerd is op de gecorrigeerde marktwaarde. Dit betekent dat u voor bepaalde huurders een aangepaste huurprijs moet berekenen. Voor sommige huurders zal dit een verhoging, voor andere een verlaging van de huurprijs betekenen.

We begrijpen dat dit extra administratie voor u meebrengt. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft de VMSW een lijst bezorgd van woningen waar een correctie nodig is. De correcties zijn beperkt tot deze lijst.

De VMSW zal ervoor zorgen dat u het nodige kunt doen om de correcte marktwaarde te berekenen via de toepassing Woningkenmerken. In de nieuwsflash van de VMSW bij deze omzendbrief vindt u hierover concrete informatie. Ook stelde de VMSW een modelbrief op die u kunt gebruiken om uw huurders te informeren over de nieuwe huurprijs.

Op basis van de beginselen van behoorlijk bestuur kan worden aangenomen dat huurders die te weinig betaalden, het verschil niet moeten bijpassen (volgens het vertrouwensbeginsel mag de huurder er vanuit gaan dat de huurprijs die hem werd meegedeeld de correcte huurprijs is). Huurders die te veel betaalden, hebben wel recht op terugbetaling van het te veel betaalde (artikel 1728<sup>quater</sup> oud Burgerlijk Wetboek). Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW bereiden een regelgevend initiatief voor op basis waarvan het Vlaamse Gewest het verschil in huurprijs van deze nieuwe berekening voor zijn rekening zou nemen. Om de budgettaire impact van dit regelgevend initiatief correct te kunnen begroten, vragen we u de nodige gegevens aan de VMSW over te maken.

Onze oprechte excuses voor het ongemak.

#### **Vragen?**

Heeft u vragen? Dan kunt u terecht via [socialehuurschatter.wonen@vlaanderen.be](mailto:socialehuurschatter.wonen@vlaanderen.be)

Met vriendelijke groet,

Helmer Rooze  
Administrateur-generaal  
Wonen-Vlaanderen