

SCHATTINGSMODEL SOCIALE HUUR

VERSIE 3.5

TOEPASSING 2023

INHOUD

Inleiding	3
Invulvelden	4
1.1 Verhuurder	4
1.2 Statistische sector	4
1.3 Woningkenmerken	4
1.3.1 Bouwjaar	4
1.3.2 Woningtype	5
1.3.3 Bebouwingstype	5
1.3.4 Parkeerplaats	9
1.3.5 Terras	9
1.3.6 Tuin	9
1.3.7 Bouwlagen	9
1.3.8 Verdieping	10
1.3.9 Oppervlakte (m ²)	10
1.3.10 Slaapkamers	10
1.3.11 Lift	10
1.4 Energetische kwaliteit en interne staat	11
1.4.1 Beglazing	11
1.4.2 Dakisolatie	12
1.4.3 Woningstaat	13
1.4.4 Verwarming	14
1.4.5 Sanitair	15
1.4.6 Keuken	16

INLEIDING

Deze handleiding helpt bij het invullen van het schattingsmodel in Excel. De Excel dient enkel voor intern gebruik. De ingevulde data van je patrimonium lever je aan bij de VMSW volgens hun instructies. Voor vragen over de wijze waarop de data kunnen worden doorgegeven, kun je best contact opnemen met de VMSW.

In deze versie werd een coëfficiënt toegevoegd voor bouwjaar 2023, en werd de hedonische huurprijsindex toegepast om de prijsevolutie 21-22 in het model te brengen.



INVULVELDEN

De verschillende invulvelden kunnen herleid worden tot een viertal categorieën. Hierna overlopen we één voor één de gevraagde gegevens. De meeste waarden zullen vrij duidelijk zijn om in te vullen. De waarden zullen (op korte termijn) geautomatiseerd ingegeven worden op basis van bestaande toepassingen.

1.1 VERHUURDER

In de eerste kolom kan vrijblijvend aangegeven worden over welke maatschappij het gaat. Er wordt gebruik gemaakt van de erkenningscode.

Het is ook handig de woningcode in te geven. Dit identificeert de woning en maakt koppeling met beschikbare data mogelijk, bijvoorbeeld om simulaties te doen naar de huurder toe.

1.2 STATISTISCHE SECTOR

Om te weten in welke statistische sector de woning gelegen is, maak je gebruik van een aantal adresgegevens over de woning. Het gaat dan om de 'straatnaam', en de 'gemeente' waar het gelegen is. Bijkomend moet ook het huis(en bus)nummer en de postcode worden ingegeven.

De sociale verhuurder gebruikt de verkregen statistische sector uit de CAM-module van Wonen-Vlaanderen. Deze kan afwijken van het zoekresultaat in het Excel-model. Enkel de CAM-versie is de juiste.

Indien je geen statistische sector hebt verkregen, of je wil ze dubbelchecken, dan kan je via Geopunt de correcte statistische sector terugvinden. Let op, je moet de versie 2011 hanteren, niet de versie 2019! Voor alle duidelijkheid: enkel de geografische indeling is van 2011. De gegevens per statistische sector nodig om het statistische sectoreffect te berekenen (oa prijzen vastgoed, bevolkingcijfers,...) zijn steeds de meest recent beschikbare op het moment van de update van het statistisch model.
--

1.3 Woningkenmerken

1.3.1 Bouwjaar

Het bouwjaar is het jaar van voorlopige oplevering van de nieuwbouw. In lijn met de energieprestatieregelgeving wordt het bouwjaar ook gelijkgesteld met de voorlopige oplevering van een herbouw of ontmanteling. Er is sprake van nieuwbouw als een volledig nieuw gebouw (zonder voorafgaande sloop) wordt gerealiseerd. Een herbouw is een nieuwbouw die gepaard gaat met een volledige voorafgaande sloop van een bestaand gebouw. De term 'ontmanteling' wordt in de



energieprestatie­regelgeving gedefinieerd als werken, waarbij de dragende structuur van het gebouw behouden blijft en waarbij zowel de installaties voor het realiseren van een specifiek binnenklimaat worden vervangen en minstens 75% van de scheidingsconstructies die grenzen aan de buitenomgeving worden vervangen. De voorwaarde van een minimaal beschermd volume van 3000 m³ is hier niet van toepassing.

1.3.2 Woningtype

1.3.2.1 Hier zijn twee mogelijkheden voorzien, 'woning' of 'appartement'. APP – Appartement

Een appartement is een woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden. Ook een duplex wordt als appartement beschouwd. Een duplex (duowoning) is een woning in een gebouw waarin zich twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden en waarvan iedere woning toegankelijk is via een gescheiden ingang of trap die uitkomt op het openbare domein op het gelijkvloerse niveau.

1.3.2.2 WON – Woning

Een woning is elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.

1.3.3 Bebouwingstype

Bij een woning kan gekozen worden tussen een gesloten, halfopen of een open bebouwing.

Als het gaat om een appartement, dan speelt het bebouwingstype op zich geen rol in de berekening van de marktwaarde. Het is wel noodzakelijk hier aan te geven of het gaat om een vloer- of hoek vloerappartement, een midden- of zijappartement of een dak- of hoek dakappartement. Op basis van deze input wordt nagegaan of de mate van dakisolatie al dan niet zal meegeteld worden in de berekening van de marktwaarde. Volgens het schattingsmodel wordt daar enkel rekening mee gehouden bij appartementen die zich onder het dak bevinden dus het appartementen van het type dak of hoek dak.¹

¹ Dezelfde indeling wordt gevolgd om de energiecorrectie te bepalen. Via deze weg wordt zo op een uniforme wijze data verzameld.



Verticale doorsnede van een appartementsgebouw met aanduiding van bebouwingstype:



1.3.3.1 GB – Gesloten bebouwing

De woning sluit met beide zijgevels voor minstens 50% van het oppervlak tegen andere gebouwen aan.

1.3.3.2 HOB – Half open bebouwing

De woning sluit met één zijgevel voor minstens 50% van het oppervlak tegen een andere gebouw aan. De andere zijgevel staat voor minstens 50% van het oppervlak in contact met de buitenomgeving of met aangrenzende onverwarmde ruimten.

1.3.3.3 OB – Open bebouwing

De woning staat volledig los van andere gebouwen. Beide zijgevels grenzen aan de buitenomgeving of een aangrenzende onverwarmde ruimte.

1.3.3.4 AV – Appartement vloer

Het appartement bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping. Dakisolatie zal niet meegerekend worden in de marktwaarde. Dit is een appartement waarvan alle gevels in een hoek kleiner dan 45° of tussen 135° en 225° staan, of waarbij er slechts een gevel is, en waarbij ofwel alleen een vloeroppervlak aanwezig is, ofwel een vloeroppervlak aanwezig is dat minstens anderhalve keer groter is dan het dakoppervlak.

1.3.3.5 AHV – Appartement hoek vloer

Het appartement bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping. Dakisolatie zal niet meegerekend worden in de marktwaarde. Dit is een appartement waarvan minstens twee gevels in een hoek tussen 45° en 135° of tussen 225° en 315° op elkaar staan en waarbij ofwel alleen een vloeroppervlak aanwezig is, ofwel een vloeroppervlak aanwezig is dat minstens anderhalve keer groter is dan het dakoppervlak.



1.3.3.6 AM – Appartement midden

Het appartement bevindt zich tussen de gelijkvloerse verdieping en de verdieping onder het dak. Dakisolatie zal deels meegerekend worden in de marktwaarde. Dit is een appartement dat geen dak- of vloeroppervlak bezit, en waarvan alle gevels in een hoek kleiner dan 45° of tussen 135° en 225° staan, of waarbij er slechts een gevel is.

1.3.3.7 AZ – Appartement zij

Het appartement bevindt zich tussen de gelijkvloerse verdieping en de verdieping onder het dak. Dakisolatie zal deels meegerekend worden in de marktwaarde. Dit is een appartement dat geen dak- of vloeroppervlak bezit, en waarvan minstens twee gevels in een hoek tussen 45° en 135° of tussen 225° en 315° staan.

1.3.3.8 AD – Appartement dak

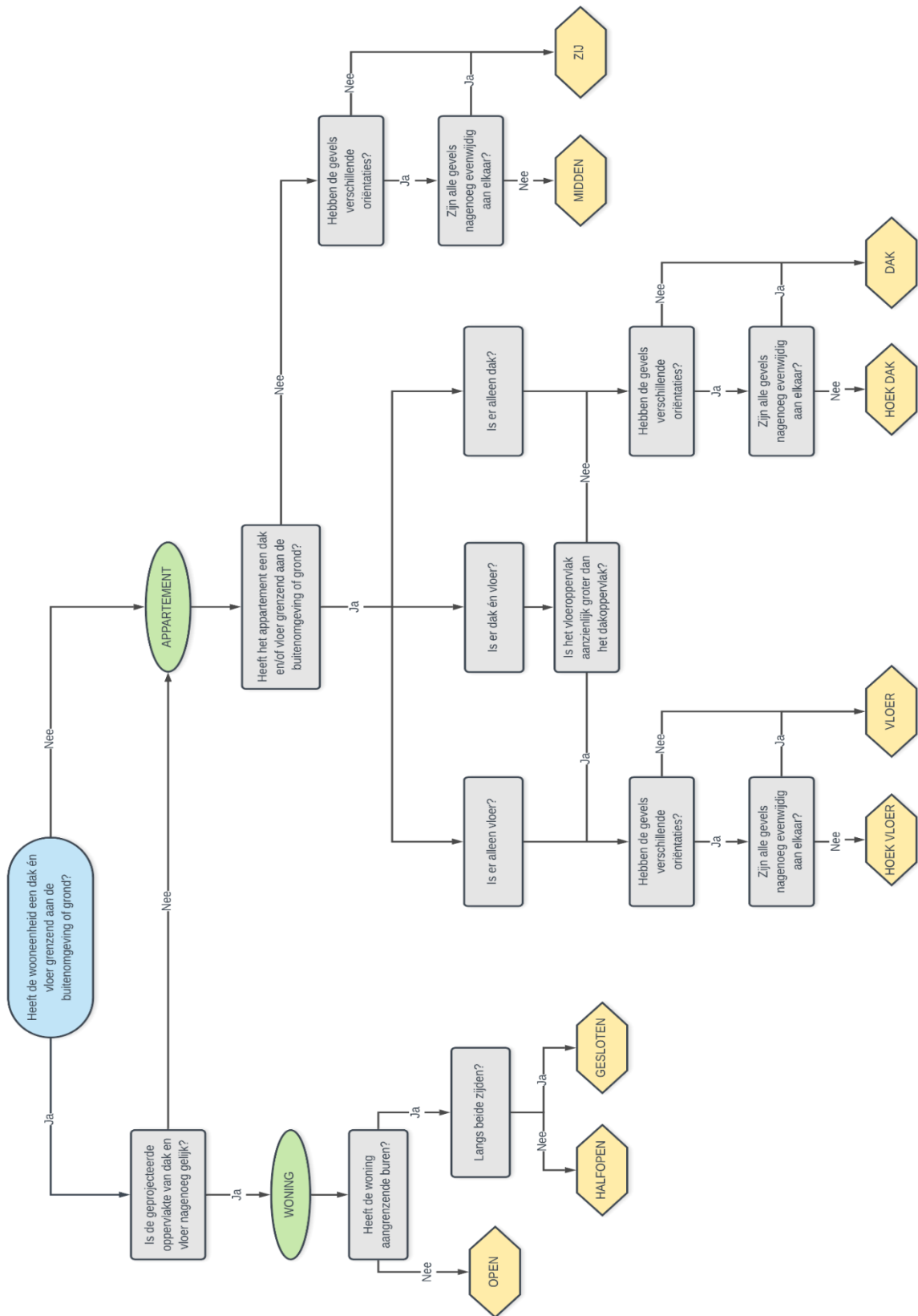
Het appartement bevindt zich onder het dak. Dakisolatie zal volledig meegerekend worden. Dit is een appartement waarvan alle gevels in een hoek kleiner dan 45° of tussen 135° en 225° staan of waarbij er slechts een gevel is en waarbij ofwel alleen een dakoppervlak aanwezig is, ofwel een dakoppervlak aanwezig is dat minstens anderhalve keer groter is dan het vloeroppervlak.

1.3.3.9 AHD – Appartement hoek dak

Het appartement bevindt zich onder het dak. Dakisolatie zal volledig meegerekend worden. Dit is een appartement waarvan minstens twee gevels in een hoek tussen 45° en 135° of tussen 225° en 315° op elkaar staan en waarbij ofwel alleen een dakoppervlak aanwezig is, ofwel een dakoppervlak aanwezig is dat minstens anderhalve keer groter is dan het vloeroppervlak.

Indien het niet duidelijk is tot welk bebouwingstype de woning hoort, kan er gebruik gemaakt worden van een vereenvoudigd stroomschema, zie volgende pagina. Bovenstaande definitie hebben altijd voorrang op het stroomschema!

//



1.3.8 Verdieping

Hier wordt de verdieping ingevuld waarop het appartement zich bevindt. Gelijkvloers is verdieping 0. Er kunnen enkel gehele getallen gebruikt worden.

Deze variabele geldt niet voor woningen en hoeft bijgevolg niet ingevuld te worden.

1.3.9 Oppervlakte (m²)

Er wordt ervoor geopteerd om de berekening van oppervlakte gelijk te stellen met de berekeningswijze die wordt gehanteerd in de energieprestatieregelgeving bij de opmaak van een EPC of EPB. Zowel bij een nieuwe verhuring als bij de oplevering van een nieuwbouw wordt de bruikbare vloeroppervlakte, ook wel bruto vloeroppervlakte berekend door een deskundige bij de opmaak van een EPC of EPB. Voor woningen die over een dergelijk certificaat beschikken kan die waarde gewoon overgenomen worden.

Voor woningen die nog niet over een dergelijk certificaat beschikken, kan één van de volgende methodieken gehanteerd worden :

- ofwel kan een dergelijk certificaat aangevraagd worden,
- er wordt gebruik gemaakt van de bruto-oppervlakte van een soortgelijk appartement of woning,
- de bruto-oppervlakte wordt zelf berekend op basis van de buitenafmetingen, inclusief de grondoppervlakten van binnen- en buitenwanden en de trap. De muren tussen twee wooneenheden (muur op perceelsgrens bij halfopen- en rijwoning, muur tussen twee appartementen ...) rekent u met de halve dikte mee. Voor de muren tussen een appartement en de gemeenschappelijke delen rekent u ook tot op de hartlijn van de muur.²
- indien je de netto-oppervlakte hebt, dan vermenigvuldig je die voor een woning met een factor 1,16 en een appartement met een factor 1,116. Zo wordt volgens simulaties van de VSMW bij benadering een bruto-waarde bekomen.

1.3.10 Slaapkamers

Hier wordt de aanduiding gevolgd zoals ze gehanteerd wordt bij de toewijzing inzake rationale bezetting. Er kunnen enkel gehele getallen gebruikt worden.

1.3.11 Lift

Er zijn twee mogelijkheden. Is er een lift aanwezig? 'Ja' of 'Nee'. Als het gaat om een woning, kan het veld blanco gelaten worden.

² Voor de volledige uitleg : <https://www.energiesparen.be/bouwen-en-verbouwen/epb-pedia/gebouw/geometrie/volume-en-oppervlaktes/bruikbare-vloeroppervlakte>



- Schadebeeld: meer dan 'redelijk' onderhevig aan sleet, met meerdere kleine, maar storende beschadigingen
- Actie: vloerafwerkingen die stilaan aan vervanging toe zijn, bv. bij eerste huurderswissel

1.4.3.5 Score 5 – slechte staat

- Functionele levensduur:
 - o tegelvloeren: > 30 jaar of nog rekbaar voor maximaal 1-2 jaar
 - o linoleum / pvc: > 20 jaar of nog rekbaar voor maximaal 1-2 jaar
- Schadebeeld:
 - o in hoge mate afgeleefd, onderhoud en herstel zijn zinloos, maar in afwachting van vervanging blijft vloerafwerking nog bruikbaar.
 - o tegelvloeren (bv. op zandbed) met verzakkingen, enkele gebroken tegels, ontbrekende tegels en plinten, slordige opvullingen met cement, verzande voegen door mierenkolonie, ...
 - o linoleum met doortekening juteweefsel, plaatselijk doorgesleten, scheurvorming,
 - o vinyl sterk versleten, algemeen onverzorgde indruk, plaatselijk gescheurd, opkrullende hoeken en zijkanten, minderwaardig materiaal (bv. gekleefde pvc-plinten), schimmel of houtrot plinten
- Actie: vloerafwerking die dringend om vervanging vraagt, alleszins bij eerste huurderswissel!

1.4.3.6 Score 6 – zeer slechte staat

- Functionele levensduur: al voorbij einde
- Schadebeeld: niet langer hygiënisch verantwoord, quasi onbewoonbaar, ...
- Actie: veralgemeend slechte staat van gehele woning, volledig te renoveren of woning in afwachting sloop.

1.4.4 Verwarming

Hier zijn de volgende mogelijkheden voorzien.

KEG	CV/gas	PAS	passiefstandaard
KEHR	CV/gas-HR	WPLW	Warmtepomp L/W
KECO	CV/gas/cond.	WPBW	Warmtepomp B/W (BEO)
KESO	CV-stookolie	WPWW	Warmtepomp W/W (KBO)
ELEK	elektrisch	WPLL	Warmtepomp L/L
KAGG	kachels-gas/gesloten	WPG	Gasabsorptiewarmtepomp
KAGO	kachels-gas/open	WKK	Warmtekrachtkoppeling WKK
KAA	kachels-andere	WN	Warmtenet
GN	geen/door huurder		



1.4.5.5 Score 5 - slecht

- Functionele levensduur: 25>30 jaar op levensduur 30 jaar of nog voor maximaal 1-2 jaar
- Voorzieningen:
 - o intern toilet en verwarmbaar (eventueel elektrisch verwarmd op geaard stopcontact)
 - o ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
- Schadebeeld: Verouderde en uitgeleefde staat (veralgemeende slijtage toestellen, kraanwerk, vloer- en wandafwerkingen) of minimaal comfort (bv. gelijkvloerse aanbouw / elektrisch verwarmd / ...)
- Actie: badkamer is aan volledige vervanging/renovatie toe, alleszins bij eerste huurderswissel

1.4.5.6 Score 6 – zeer slecht

- Functionele levensduur: al voorbij einde
- Voorzieningen:
 - o onvolwaardige badkamer of ontbrekend (bv. in keuken of in minderwaardige aanbouw,
 - o slecht geïsoleerd / niet-geventileerd / schimmelvorming / geen volwaardige verwarming / ...
 - o extern toilet en/of via 'koterijen' / ...
- Schadebeeld: niet langer hygiënisch verantwoord, quasi onbewoonbaar, ...
- Actie: dringend te vervangen

1.4.6 Keuken

1.4.6.1 Score 1 - uitstekende staat

- Functionele levensduur: 0-10 jaar op levensduur 30 jaar of nog goed voor minstens 20 jaar
- Voorzieningen:
 - o recente inbouwkeuken (dubbele spoelbak (uitgezonderd .studio's) / mengkraan warm en koud / aansluitingen fornuis (elektro of gas) / / min 180 cm vrij werkvlak met min. 3 geaarde stopcontacten
 - o ventilatiesysteem A, C, D ...
- Schadebeeld: geen, bijna nieuwstaat

1.4.6.2 Score 2 - goede staat

- Functionele levensduur: 10-15 jaar op levensduur 30 jaar of nog goed voor 15-20 jaar
- Voorzieningen:
 - o licht verouderde inbouwkeuken, maar volledig qua uitrusting en comfort (enkele of dubbele spoeltafel / warm en koud water / aansluiting fornuis (elektrisch of gas) / mogelijkheid tot aansluiting voor een dampkap/ frigo min. 120 cm vrij werkvlak met min 1 geaard stopcontact

////////////////////////////////////

- ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
- Schadebeeld: gebruikssporen, lichte plaatselijke schade

1.4.6.3 Score 3 – Redelijke staat

- Functionele levensduur: 15-20 jaar op levensduur 30 jaar of nog goed voor ca. 10-15 jaar
- Voorzieningen:
 - enigszins verouderde, maar nog verzorgde keuken met alle functionele basisvoorzieningen (spoeltafel koud en warm water (eventueel met keukenboiler) / aansluiting mogelijk voor dampkap / veilige aansluitingen fornuis en frigo / ...)
 - ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
 - sporen van slijtage met plaatselijke en herstelbare beschadigingen
- Schadebeeld: duidelijke zichtbare sporen van slijtage met plaatselijke beschadigingen
- Actie: klein onderhoud of herstellingen kunnen nodig zijn (bv. hang- en sluitwerk, kraanwerk)

1.4.6.4 Score 4 - matige staat

- Functionele levensduur: 20-25 jaar op levensduur 30 jaar of nog OK voor 5 jaar
- Schadebeeld:
 - algemene slijtage meubilair, toestellen, vloer- en wandafwerkingen (faience, ...), kitten, ...
 - beschadigingen laminaat op meerdere plaatsen, storend, maar nog niet onhygiënisch, ...
 - ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
- Actie: keuken heeft minstens een grondig nazicht en opknopbeurt nodig bij eerste huurderswissel, volledige renovatie reeds te overwegen

1.4.6.5 Score 5 - slechte staat

- Functionele levensduur: 20-30 jaar op levensduur 30 jaar of nog voor maximaal 1-2 jaar
- Voorzieningen:
 - grondig verouderd en/of aan vernieuwing toe of te minimaal qua voorzieningen (bv. oude spoeltafel en keukenboiler / aansluiting van fornuis op flessengas / oudere vervuilde, beschadigde dampkap / onvoldoende stopcontacten / losse meubelen / loden waterleidingen, ...)
- Schadebeeld:
 - uitgeleefde 'inbouwkeuken', ontbrekende deurtjes, klemmende schuiven, opgezwollen vezelplaat, afgepeld laminaat, ontbrekende keukenplinten, ...
 - faience veralgemeend beschadigd, met gebarsten of ontbrekende tegels, ...
- Actie: keuken is aan volledige vervanging/renovatie toe, alleszins bij eerste huurderswissel

1.4.6.6 Score 6 - zeer slechte staat

- Functionele levensduur: al voorbij einde
- Voorzieningen:

//

- geen volwaardige keuken aanwezig / zeer primitieve keuken (fornuis flessengas / primitieve pompbak zonder warm watervoorziening (bv. in minderwaardige aanbouw, slecht geïsoleerd / niet geventileerd / geen volwaardige verwarming / ...
- Schadebeeld: niet langer hygiënisch verantwoord, quasi onbewoonbaar, ...
- Actie: dringend te vervangen

