
Huurrooster Gent

Mogelijkheden voor het opmaken van een rooster voor het indicatief bepalen van de huurprijzen op basis van objectieve en subjectieve kwaliteitscriteria.

Centrum voor Duurzame Ontwikkeling (CDO) en Centrum voor Lokale Politiek (CLP), Universiteit Gent

2008

Dominiek Vandewiele
Jo Van Assche
Trui Maes
Herwig Reynaert



Studie in opdracht van
de Stad Gent

Voorwoord

De leden van de Paritaire Huurcommissie in Gent zeggen het in koor. Richthuurprijzen zijn slechts een onderdeel van een breder maatschappelijk debat over kwaliteit, betaalbaarheid en zekerheid op de private huurmarkt. Als dit debat niet leidt tot haalbare en moedige beleidsbeslissingen, zal de krapte op de markt nog toenemen.

De studie Huren in Gent toonde aan dat twee zaken de markt bedreigen: betaalbaarheidsproblemen en een minder goede kwaliteit van het verouderde patrimonium in de 19de – eeuwse gordel. Van de eigenaars-verhuurders verwachten we dat ze een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding bieden en garant staan voor minimale veiligheid en kwaliteit van woningen. Van hen kunnen we niet verwachten dat ze het betaalbaarheidsprobleem van eenverdieners of van mensen met een laag inkomen oplossen. Als we hen richthuurprijzen opleggen, dreigen ze hun huurwoning te verkopen en dan krimpt de markt nog meer.

De sector heeft nood aan een duidelijke integrale beleidsvisie waarbij stimulerende maatregelen worden uitgewerkt waar verhuurders vrijwillig voor kunnen kiezen. Huursubsidies kunnen het betaalbaarheidsprobleem oplossen en verhuurders meer zekerheid geven. Renovatiepremies kunnen de kwaliteit van huurwoningen verbeteren. Om te vermijden dat dergelijke ondersteuning perverse effecten heeft, kan het nuttig zijn om hieraan richthuurprijzen te koppelen.

Dat het uitwerken van richthuurprijzen geen sinecure is, kan u lezen in dit onderzoek. Binnen de beperkte tijd van het pilootproject Paritaire Huurcommissies geeft het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling interessante voorzetten voor verder onderzoek. In deze studie wordt terecht aangekaart dat het bepalen van huurprijzen door een weging te geven aan diverse prijsbepalende elementen quasi onmogelijk is. Ieder mens waardeert een woning immers volgens zijn of haar eigen wensen.

We staan volledig achter het idee dat we referentiehuurprijzen nodig hebben waarmee we individuele woningen kunnen vergelijken om tot een richthuurprijs te komen. De paritaire huurcommissie pleit ervoor om deze oefening grondig te maken door het diverse scala aan private huurwoningen in kaart te brengen, met geobjectiveerde waardebepalingen.

De meningen zijn verdeeld over hoe dit moet gebeuren. De onderzoekers kiezen voor een pragmatische oplossing en stellen voor om een berekeningsmodel uit te werken op basis van de VMSW-databank van schattingen van sociale huurwoningen door notarissen. Makelaars geloven in het

werken met individuele rentofficers. Andere experts pleiten voor het aanleggen van een databank met private referentiewoningen die de verscheidenheid op de markt kunnen vatten.

Verder onderzoek kan deze pistes verkennen en uitwerken. Deze oefening moet zeker lokaal worden gemaakt om te kunnen inspelen op de specificiteit van het patrimonium van iedere gemeente. We geloven dat het haalbaar moet zijn om een dergelijke databank aan te leggen binnen een tijdspanne van een paar jaar tijd en het dan ook daadwerkelijk toe te passen.

De Paritaire Huurcommissie Gent zal het debat over de ontwikkeling van een brede beleidsvisie op privaat huren blijven aanzwengelen. Het belonen van eigenaars die een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding toepassen door het ondersteunen van huurders met stimulerende maatregelen zoals huursubsidies, renovatiepremies en fiscale voordelen op vrijwillige basis is voor alle partijen bespreekbaar. We hopen dan ook van harte dat dit project het begin kan zijn van een grondige opwaardering van de private huurmarkt.

De Paritaire Huurcommissie Gent,

Nelde Hendrik	Confederatie Immobiliënberoepen
Katelijne D'Hauwers	Algemeen Eigenaars Syndicaat
Gentiel Goethals	Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond
Katty Van Belleghem	Huurdersbond Oost Vlaanderen
Freddy Evers	vrederechter kanton 4 Gent
Dietrich Scheire	Kadaster Gent
Willy Du Bois	RWO Wonen Vlaanderen
Geraldine Serras	OCMW Gent
Karin Temmerman	Schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen
Annemie Van Hoecke	Stad Gent Dienst Wonen

Samenvatting

De Stad Gent wil een instrument ontwikkelen om de huurwaarde van een woning vast te stellen via objectieve en subjectieve criteria, een zogenaamd *huurrooster*. In deze studie werd gepoogd een huurrooster verder uit te werken via een piste zoals deze uitgewerkt was door de paritaire huurcommissie. De rationele benadering van huurprijsbepaling van de paritaire huurcommissie werd doorgetrokken en geoperationaliseerd via de 6 objectieve woningkenmerken. Aan de hand van de resultaten van een gestandaardiseerde wegingsoefening waaraan 19 experts¹ deelnamen werd duidelijk dat woningwaardering niet eenduidig rationeel maar wel vrij complex is, en waarbij allerhande objectieve en subjectieve redenen een rol spelen. Een kwantiteit (vb. oppervlakte) blijkt niet zomaar vertaalbaar in een richthuurprijs, zelfs niet bij benadering. De onderzoeksgroep stelt vast dat deze piste onhaalbaar is. Deze wordt dan ook na overleg met de Paritaire Huurcommissie verlaten.

Als alternatief werden de contouren voor een meer haalbaar en pragmatisch huurrooster uitgetekend. Dit huurrooster moet gebaseerd zijn op een referentiewoningdatabank, een systeem dat geïnspireerd is op de ervaringen en dynamieken van huurprijsreguleringsystemen in de buurlanden. Als er op een pragmatische manier op relatief korte termijn een toepassingsgericht systeem ontwikkeld moet worden om een richthuurprijs te bepalen op basis van woningkwaliteit, dan is dit een meer haalbare piste om te bewandelen. Als basis van dit systeem is de in opbouw zijnde referentiewoningdatabank van de VMSW het meest voor de hand liggend².

Een goed huurrooster veronderstelt een uitgebreid politiek maatschappelijk en wetenschappelijk debat dat over een redelijke termijn gevoerd kan worden. Want, een algemeen geldend huurrooster kan en zal verdere implicaties hebben dan louter kwaliteitsstimulering. Het is immers ook een sociaal-economisch instrument en reikt verder dan enkel het woonbeleid. De toepassing van het huurrooster moet ondersteund worden door politieke keuzes en gedragen worden door alle belanghebbenden (in eerste instantie huurders en verhuurdersorganisaties). Binnen dat draagvlak kunnen politieke keuzes gemaakt worden. Een laatste conclusie heeft dus betrekking op de moeilijkheidsgraad voor de verdere ontwikkeling van het huurrooster: dit is geen exclusief wetenschappelijke aangelegenheid. Het lokale

¹ Waaronder de leden van de PHC

² Idealiter bestaat een woningreferentiedatabank die een weerspiegeling is van het woningbestand private huurwoningen. Binnen de marges van praktische haalbaarheid is de referentiedatabank van de VMSW een goed alternatief, mits een aantal beperkingen in acht te nemen, zoals het beperkt aandeel referenties van slechtere en oudere woninghuurmarkt. Dit segment is wel belangrijk voor het beoogde toepassingsgebied van het huurrooster.

niveau lijkt niet het aangewezen bestuursniveau om het heft in handen te nemen, maar kan wel fungeren als *aanjager* van het debat.

Ook de effecten van een dergelijk huurrooster op de huurprijzen en de betaalbaarheid moeten dan grondig onderzocht worden. We schetsen reeds enkele inzichten op basis van surveygegevens over de Gentse private huurmarkt. Hieruit leren we dat het huurrooster een gunstige invloed kan hebben op de huurprijszetting (betere relatie prijs-kwaliteit), maar dat bij algemene toepassing ook negatieve gevolgen zouden kunnen ontstaan voor zittende huurders.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	5
0. Inleiding	9
0.1. Context	9
1.2. Opdracht CDO -CLP	9
1. Context	13
1.1. Verkenning van enkele buitenlandse huurprijsreguleringssystemen binnen hun beleidscontext	13
1.2. Finaliteiten van het Gentse huurrooster	14
2. Een doodlopend spoor: een huurrooster op basis van analytische huurprijsbepaling	19
2.1. Het gevolgde spoor	19
2.2. Modaliteiten en afbakening kenmerken	20
2.2.1. Modaliteiten	20
2.2.2. Afbakening kenmerken.....	22
2.3. Huurrooster als invulrooster.....	29
2.4. Waarderingsoefening: weging van de kenmerken	31
2.4.1. Paarsgewijze vergelijking per woning	32
2.4.2. De globale weging van de woningen t.o.v. elkaar	33
2.4.3. Standaardisatie van de kenmerken op woning 1	34
2.4.4. Vergelijking tussen de 5 typewoningen van de waardering en kwantiteit, per kenmerk	35
2.4.5. De resultaten van de wegingsoefening	36
2.5. Inzichten en bedenkingen.....	41
2.6. Conclusies	45
3. Een nieuw spoor: de mogelijkheden van een nieuwe piste voor een verdere ontwikkeling van het huurrooster aan de hand van een referentiedatabank	49
3.1. Situering	50
3.2. De referentiedatabank	51
3.2.1. Theoretische voorwaarden	51

3.2.2. De praktijk: referentiedatabank door het nieuwe Vlaamse Sociale Huurbesluit	51
3.3. De referentiemethodiek van de VMSW	53
3.4. Concreet voorstel voor de piste: de steekproef VMSW als referentiedatabank	55
3.5. Bedenkingen over de piste en variaties op de piste	57
3.5.1. De referentiehuurprijs VMSW versus het principe van het eerlijk rendement ..	57
3.5.2. De waardering via gebruikswaarde versus de waardering via marktwaarde	62
 4. Effecten van een huurrooster: enkele inzichten op basis van de databank private huur 2007 Gent	67
 5. Conclusies en beleidsaanbevelingen	73
 6. Epiloog	77
 Bijlagen	83
B.1. Buitenlandse huurprijsreguleringsmodellen nader onderzocht	84
B.2. Wegingsmethodiek via Multi Criteria Analyse: methodologie en toelichting	91
B.3. Simulatie van het huurrooster voor de betaalbaarheid en de huurprijzen aan de hand van de databank 'Huren in Gent': methodologie	99
 6. Bibliografie	105

0. Inleiding

0.1. Context

In het kader van pilootproject *paritaire huurcommissies* (2006-2008, Federaal Grootstedenbeleid)³ heeft de Stad Gent de opdracht om een ontwerp van rooster voor righthuurprijzen op de private markt op te maken. Dit *huurrooster* moet een systeem zijn om van een willekeurige huurwoning de huurprijs vast te stellen op basis van objectieve en subjectieve kwaliteitselementen. In de schoot van de Woonraad, waarin alle belangrijke actoren rond wonen in Gent vertegenwoordigd zijn, werd een werkgroep private huisvesting actief (deze bestaat intussen niet meer) waaruit een subwerkgroep opgericht werd die een eerste voorzet voor een huurrooster formuleerde.

De subwerkgroep, de *paritaire huurcommissie (PHC)*, heeft geen kant-en-klaar berekeningssysteem uitgewerkt. De subwerkgroep acht dit mogelijk mits over voldoende tijd en gegevens te beschikken, en mits het uitwerken en uittesten van wetenschappelijke methodieken. De PHC onderschrijft een voorstel tot uitwerking van dergelijk berekeningssysteem, geïnspireerd door het Nederlandse systeem dat er volgens de commissie in slaagt om concrete cijfers te plakken op objectieve prijsbepalende elementen. Het slotadvies kan volgens de PHC eveneens als basis dienen voor verdere politieke keuzes en maatschappelijk debat, wil het huurrooster evolueren naar een bruikbaar systeem voor huurprijsbepaling. Tegelijk oppert de PHC dat een invoering gepaard moet gaan met flankerende maatregelen op verschillende beleidsniveaus.

0.2. Opdracht CDO-CLP

In het onderzoek dat het CDO-CLP begin 2008 uitvoerde, en wat beschreven is in dit rapport, werd gefocust op twee sporen:

³ De paritaire huurcommissies in de steden Gent, Brussel en Charleroi werden opgericht in de aanloop van de interministeriële conferentie voor grootstedenbeleid en huisvesting (5 juli 2005 en 10 mei 2006). Het zijn pilootprojecten van 2,5 jaar die lopen van 2005 tot 2007. Ze worden omschreven als nieuwe vormen van maatschappelijk overleg op het domein van de individuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder. Ze zijn paritair samengesteld (huurders-verhuurders), maar ook andere actoren hebben er zitting in: vertegenwoordigers uit de stad, de kabinetten van de federale ministers van Huisvesting, Justitie en Grootstedenbeleid, de POD Maatschappelijke integratie, Armoedebestrijding en Sociale Economie, en van het Kadaster, een vrederechter, een aangeduide bemiddelaar en wetenschappelijke onderzoekers.

In Gent werd het slotadvies van de paritaire huurcommissie uitgewerkt door de volgende groep: Hendrik Nelde (Confederatie Immobiliënberoepen vzw (voorzitter)), Etienne Vandeputte (Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond vzw), Katty Van Belleghem (Huurdersbond Oost Vlaanderen vzw), Jimmy Eeckhout (RWO Oost Vlaanderen), Dietrich Scheire (Kadaster), Magda Baeck (Sociaal Verhuurkantoor Woonfonds vzw), Tinne op de Beeck (Stad Gent, Secretaris van de Stedelijke Woonraad). De wetenschappelijke ondersteuning gebeurde door prof. Dr. Luc Goossens en Joeri Laureys (OASes - UA).

- 1) Een verdere ontwikkeling van het huurrooster op basis van het voorstel beschreven in het slotadvies van de PHC
- 2) Het onderzoeken van de effecten van de invoering van een huurprijsbepalingssysteem via een huurrooster op de werkelijke huurprijzen, en op de betaalbaarheid. Dit gebeurt aan de hand van een simulatie met de resultaten van het onderzoek naar de betaalbaarheid en kwaliteit van de private huurwoningen in Gent centrum van 2007.

In de verdere ontwikkeling van het huurrooster werd op geregelde tijdstippen teruggekoppeld naar een klankbordgroep waarin alle belangrijke actoren binnen de private huurmarkt in Gent vertegenwoordigd zijn. Samen met hen werd gezocht naar consensus over de opties binnen het huurrooster. Deze groep werd uit de volgende personen samengesteld:

- Annemie Van Hoecke (Stad Gent Dienst Huisvesting)
- Marleen Goeffers (Stad Gent Dienst Huisvesting)
- Nelde Hendrik (Confederatie Immobiliënberoepen vzw)
- Jimmy Eeckhout (RWO Oost Vlaanderen),
- Katty Van Belleghem (Huurdersbond Oost Vlaanderen vzw)
- Magda Baeck (Sociaal verhuurkantoor Woonfonds vzw)
- Johan Vandenbussche (Kabinet Minister Dupont)
- Willy Dubois (RWO Vlaanderen)
- Dietrich Scheire (Kadaster Gent)
- Freddy Evers (Vrederechter Kanton 4 Gent)
- Geraldine Serras (OCMW Gent)
- Karin Temmerman (Schepen)
- Katelijne D'Hauwers (Algemeen Eigenaars Syndicaat)
- Op de Beeck Tinne (Kabinet Schepen Temmerman)
- Gentiel Goethals (Algemeen Koninklijk Eigenaarsverbond)
- Dominiek Vandewiele (onderzoeksgroep CDO-CLP UGent)
- Jo Van Assche (onderzoeksgroep CDO-CLP UGent)
- Trui Maes (onderzoeksgroep CDO-CLP UGent)

Om het huurrooster verder te ontwikkelen werd het onderzoek voorbereid aan de hand van studie van buitenlandse voorbeelden. De uitdaging was om de woningkwaliteit op een objectieve en subjectieve manier te benaderen. De Gentse paritaire huurcommissie stelde dus expliciet voor om te werken via een puntensysteem (cfr. het Nederlandse model). Cruciaal hierin is de bepaling van de scores van de verschillende kwaliteitsaspecten (grootte, uitrusting...), en dus het belang dat deze spelen in de kwaliteitsindex. Finaal wordt in dit systeem een puntenscore bepaald, waaraan vervolgens een huurprijs gekoppeld wordt (dit gebeurt in Nederland volgens een politieke consensus). Via vergelijking met de Gentse context werd bekeken welke elementen uit het Nederlandse systeem

overgenomen en/of aangepast moeten worden. Daarenboven werd gekeken wat er uit modellen uit andere landen geleerd kan worden.

1.Context

1.1. Verkenning van buitenlandse huurprijsreguleringsystemen binnen hun beleidscontext⁴

In de literatuur wordt een onderscheid gemaakt tussen zogenaamde eerste- en tweede-generatie huurprijsreguleringsystemen, tussen 'harde' en 'zachte' huurprijscontrole (Lind, 2001). De invoering van eerste generatie huurprijsreguleringen zijn in Frankrijk, Duitsland, Zweden, Nederland, Spanje vooral ontstaan na de huisvestingscrisis in de nasleep van WOII om excessieve huren naar aanleiding van de woningnood tegen te gaan, en toen de private huurmarkt nog in alle landen een aanzienlijke sector was. De bevrozing van de nominale huren was toen het credo. Maar intussen zijn de huurprijsblokkeringen enkele decennia achter ons. Dit werd intussen vervangen door de tweede generatie, een meer flexibele controle die huurprijsverhoging toelaat. Onder het concept van de tweede generatie valt een schare aan reguleringssystemen, anders in elk land. Momenteel blijkt op gespannen huisvestingsmarkten (steden, Duitsland na de val van de muur) huurprijsregulering nuttig. Vaak is het doel van de huidige huurprijsreguleringen nog hetzelfde (regelen huurprijsopslag voor de zittende huurder, voorkomen van excessieve huur, optreden in gespannen woningmarkten).

Uit de analyse van een 6-tal buitenlandse huurprijsreguleringsystemen (Duitsland, Nederland, Frankrijk, Zweden, Spanje, Engeland) blijkt in Europa een waaier van reguleringssystemen te bestaan. De meeste zijn marktcorrigerend. Dit wil zeggen dat de markt (en vrije huurprijsbepaling) een grote rol speelt in de evolutie van de huurprijzen, zij het binnen opgelegde marges. Meestal is het bedoeld om de huurprijsopslag voor zittende huurders te reguleren, soms om de aanvangshuurprijs vast te stellen.

In de meeste landen wordt de huurprijs vastgesteld aan de hand van de markthuurprijs voor vergelijkbare woningen. Daarom is het nodig dat (een deel van) de prijzen vrij bepaald kunnen worden volgens de wet van vraag en aanbod. Het vergelijken van woningen gebeurt vaak door een expert (Frankrijk, Engeland), maar in Duitsland is een meer geobjectiveerd vergelijkingssysteem ontworpen en ingesteld (een Mietspiegel aan de hand van een grote hoeveelheid referenties). Enkel in Nederland is er een systeem waarbij een maximumhuurprijs wordt ingesteld op basis van objectieve (en subjectieve) criteria over de woningkwaliteit.

⁴ Zie ook bijlage 1 voor een toelichting van de buitenlandse huurprijsreguleringsystemen (Duitsland, Nederland, Frankrijk, Zweden, Spanje, Engeland)

Daarnaast kan er een onderscheid gemaakt worden tussen *gedeeltelijke* en *complete* huurprijsreguleringen (Lind, 2001): gedeeltelijk wijst er op dat slechts een welbepaald deel onder de toepassing van huurprijsregulering valt, vb. woningen onder de liberalisatiegrens (NL), woningen die verhuurd werden voor 1989 (Engeland), of woningen gebouwd voor of na een bepaalde datum.

Echter, in verschillende landen speelt huurprijsregulering een belangrijke rol bij de toepassing van andere instrumenten, en wordt het zelf een hulpinstrument. Nederland spant hierbij de kroon: huursubsidies, huisvestingsvergunningen en woningkwaliteitsbewaking worden allemaal gekoppeld aan het woningwaarderingssysteem. Op die manier wordt huurprijsregulering mee ingezet voor andere beleidsdoelen: een kwaliteitsbeleid en een betaalbaarheidsbeleid. Het Nederlandse systeem is dan ook veruit het meest geavanceerd. De systemen van andere landen kunnen eenvoudiger omdat ze een minder grote rol hebben. De vraag is dus welke doelstellingen door het Belgische/Vlaamse/Gentse huurrooster beoogd worden.

1.2. Finaliteiten van het Gentse huurrooster

De doelstellingen die de paritaire huurcommissie voor ogen heeft na het invoeren van het huurrooster kunnen we afleiden uit het slotadvies, en zijn samen te vatten als:

- 1) De richthuurprijzen volgens het huurrooster moeten een uitdrukking zijn van een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. Dit instrument kan helpen de huurder te beschermen tegen de willekeur van huurprijzen zoals bepaald door de eigenaar-verhuurder.
- 2) halen van basiskwaliteit voor alle verhuurde woningen, en een algemene kwaliteitsverbetering op gang brengen (tegengaan van verhuur van niet-conforme woningen)
- 3) de huurmarkt stimuleren en een verdere inkrimping van het patrimonium tegengaan (aanbodverhoging).

De paritaire huurcommissie formuleert eveneens enkele 'flankerende maatregelen', zoals het verstrekken van huursubsidies, om de ongewenste effecten van het huurrooster te compenseren.

Hiernaast leggen we de doelstellingen van het invoeren van huurprijsreguleringssystemen in het buitenland. Samengevat zijn dit de belangrijkste finaliteiten:

1. De zittende huurder tegen te (grote) huurprijsverhogingen beschermen die leiden tot een huur hoger dan de markthuurprijs (vb. omdat huurder gehecht is aan de woning of buurt zou hij in een zwakkere onderhandelingspositie verkeren)
2. tegengaan van excessieve huurprijzen, woekerhuurprijzen, huisjesmelkers... (en in de illegaliteit stellen hiervan)
3. tegemoetkomen aan de sterkere onderhandelingspositie van de eigenaar bij de aanvang van een huur.
4. wegwerken van de informatie-achterstand over de woning van de huurder
5. tegengaan van economische segregatie en verdringingseffecten, bekomen van een sociale mix door marktcorrigerend op te treden (door sterk stijgende markthuren worden lage inkomens uit de markt geprijsd en verdrongen naar andere gebieden).
6. stabilisatie van de huurmarkt bij (tijdelijke) druk (*overshooting* tegengaan: sterke stijgingen aftoppen bij slechte afstemming vraag-aanbod)

Dus na studie van buitenlandse modellen moeten we concluderen dat de door de paritaire huurcommissie beoogde finaliteiten in het buitenland slechts deels gerealiseerd worden door huurprijsregulering.⁵ Verdere analyse van het buitenlandse huurbeleid leert dat enkele van deze doelstellingen vooral voort moeten komen uit maatregelen zoals huursubsidies, huisvestingsvergunningen, bouwprogramma's, etc. De paritaire huurcommissie noemt deze 'flankerende maatregelen', maar ze bedoelt in feite dat deze maatregelen samen met het huurrooster als één geheel gezien moet worden. Al de maatregelen zijn samen nodig om ongewenste effecten te vermijden. Binnen de marges van het project werd volledig ingezoomd op de righthuurprijzen. We denken hierbij aan het 'afromen' van (huur)subsidies door de verhuurder, het onbetaalbaar worden van gerenoveerde huurwoningen voor lagere inkomensgroepen na renovatie, etc.

Ten opzichte van het slotadvies van de paritaire huurcommissie keren we vervolgens enkele zaken om: we koppelen de verschillende beleidsdoelstellingen (kwaliteit, aanbod) aan de hiervoor aangewezen (beleid)instrumenten (kwaliteitsmeting, huurprijszetting). Door deze oefening te doen wordt duidelijk wat de rol van het huurrooster (kwaliteitsmeting, prijszetting) is of kan zijn, en welke verwachtingen we er mogen van stellen. We komen we tot de volgende logica:

- **Kwaliteitsmeting** is van belang voor het **woningkwaliteitsbeleid**, en moet een kwaliteitsverhoging van de private huurwoningen uitlokken. Want, hoe beter de kwaliteit, hoe

⁵ Uiteraard zou het huurrooster niet als enige instrument ingezet worden om deze finaliteiten te realiseren, de PHC heeft het huurrooster steeds gezien als een onderdeel van een totaalvisie op de huurmarkt waarin bijkomende initiatieven met betrekking tot betaalbaarheid en rendabiliteit genomen moeten worden.

meer punten toegekend worden via de kwaliteitsmeting. Conformiteit van de woning (vb. via conformiteitsverslag) is verplicht bij de toepassing huurrooster.

- Via de **prijzetting** kan er gewerkt worden aan **aanbodstimulering**. Het huurprijsniveau heeft effecten op de rentabiliteit voor de verhuurder, en is cruciaal voor de effecten op het aanbod. Het huurrooster (kwaliteitsmeting plus prijzetting) kan dienen als hulpinstrument om het aanbod in het middensegment te stimuleren. Dit kan door de verhuurder een rendement te garanderen in verhouding met de kwaliteit.

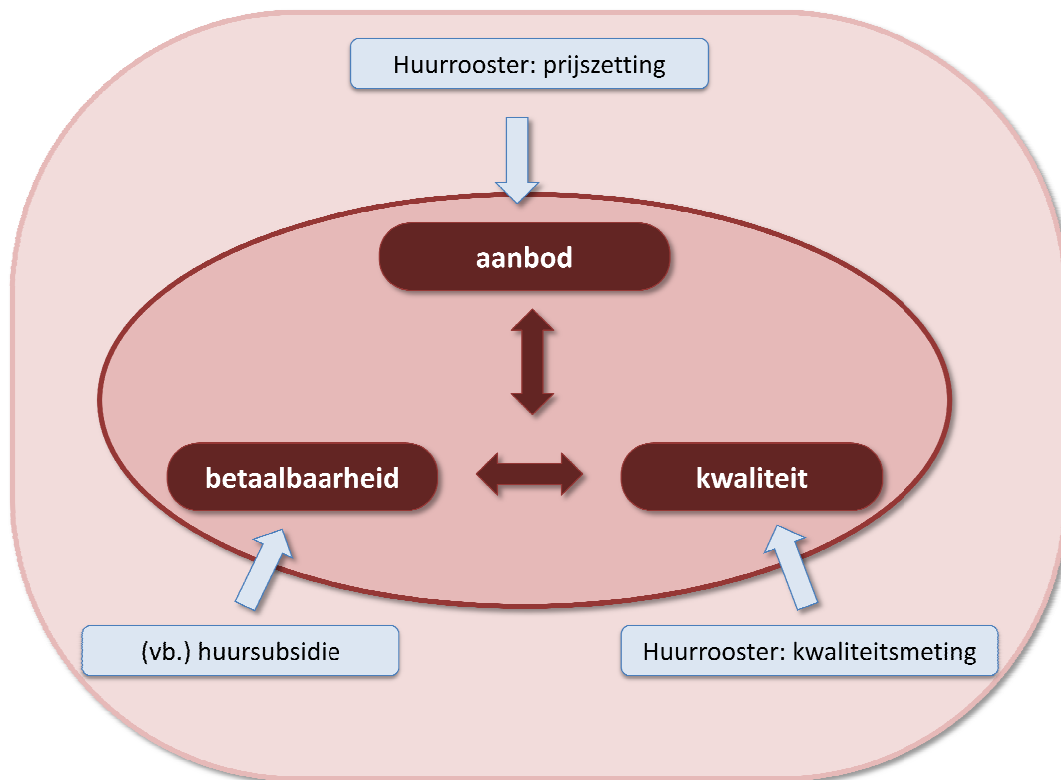
Het huurrooster zelf kan excessieve huishuren tegengaan, dit zijn huurprijzen die niet in verhouding staan met de kwaliteit van de woning.

De betaalbaarheidproblematiek (huishuur staat niet in verhouding met het inkomen van de bewoner) kan tegemoet gekomen worden via huursubsidies of andere maatregelen (vb. huisvestingsvergunningen, cfr. Nederland). Het huurrooster kan hier wel als flankerende maatregel dienen bij huurtoelages (vb. verhinderen dat subsidie afgeroomd wordt door eigenaar, maximale huurprijzen, verhinderen dat de huurder de subsidie aanwendt voor luxe, instellen van huisvestingsvergunning naar Nederlands voorbeeld...).

De logica wordt samengevat in het onderstaande schema (figuur 1): vanuit beleidsoogpunt staan de betaalbaarheid en de kwaliteit in verband met elkaar: willen we de betaalbaarheid verhogen door lagere huurprijzen in te stellen, dan dreigt de kwaliteit van de woningen in te boeten omdat de verhuurder dreigt te bezuinigen op onderhouds- en investeringskosten⁶. Tegelijk dreigt het gevaar van een krimpend aanbod private huurwoningen, omdat verhuren dan minder aantrekkelijk zou zijn. Wordt de kwaliteit van woningen gestimuleerd, dan bestaat het gevaar dat de kosten hiervan doorgerekend worden aan de huurder, wat de betaalbaarheid onder druk zet.

Het aanbod, de kwaliteit en de betaalbaarheid zoeken een evenwicht. Evenwel moeten we vaststellen dat in de huidige situatie, een marktwerking geflankeerd met zeer beperkte ingrepen op het vlak van betaalbaarheid, kwaliteit en aanbod, dit evenwicht ver af staat van het gewenste evenwicht: de studie van de private huurmarkt (Vandewiele e.a., 2008) wees uit dat er zowel een duidelijk betaalbaarheidsprobleem als een algemeen kwaliteitsprobleem bestaat. Tegelijk krimpt het aanbod private huurwoningen, en groeit de groep kleine huishoudens binnen de stedelijke samenleving. Net deze groep vinden we vaker terug in private huurwoningen. De lopende woonbehoeftestudies zullen moeten duidelijk maken of het aanbod in overeenstemming is met de vraag (kwantitatief en kwalitatief), maar er is een vermoeden van onvoldoende aanbod.

⁶ Dit is eerder gebaseerd op een inschatting van de PHC dan op cijfermateriaal.



Figuur 1

Als het woonbeleid streeft naar een voldoende aanbod van kwalitatieve private huurwoningen die verhuurd worden tegen een redelijke huurprijs, dan moet er via beleidsinstrumenten ingegrepen worden op dit systeem. Een huurrooster is één van die instrumenten. Binnen het geschetste systeem zal een huurrooster impact kunnen hebben op een verbetering van de kwaliteit via de impliciete *kwaliteitsmeting* van de woning. Het huurrooster zal *goede kwaliteit* belonen, vb. met een hogere huurprijs... Dit betekent dat er ook een invulling wordt gegeven aan het begrip *goede kwaliteit* wat een normering veronderstelt die niet expliciet hoeft te zijn (zie verder). Verder zal het huurrooster impact hebben op het aanbod via de prijszetting (zie hoger). Het huurrooster is geen instrument om een betaalbaarheidsbeleid te voeren.⁷

⁷ Hoewel huurprijnsbeperking in eerste instantie gunstig is voor de huurder, zal dit naar verwachting op termijn nadelige effecten hebben op de kwaliteit en het aanbod. De kloof tussen wat de huurder kan betalen, en de huurprijs die nodig is om door verhuurders een kwalitatieve woning aan te bieden zal via andere instrumenten gedicht moeten worden. Het huurrooster kan hier wel ingezet worden als hulpinstrument, bijvoorbeeld bij een huursubsidie: om te bepalen tot welk bedrag de huursubsidie wordt toegekend (vb. 1/3^e van de huurprijs, of tot een woonquote van 30%...), om na te gaan of de huurwoning voldoende kwaliteit biedt, en vb. of de woninggrootte in verhouding staat met de huishoudsamenstelling van de aanvrager... Dit moet zorgen dat de ingezette subsidies goed terecht komen (lagere inkomens in een gepaste, kwalitatieve woning), en verhinderen dat ze *afgeroomd* worden door verhuurders.

De onderzoekers vatten, vanuit de literatuur, de voordelen van een huurrooster (kwaliteitsbepaling en prijszetting) als volgt samen:

- Het plaatst de huurprijs in verhouding met de kwaliteit
- Het werkt kwaliteitsstimulerend (via kwaliteitsmeting)
- Het biedt een gemeenschappelijk kader voor de huurder en de verhuurder, rond kwaliteit en huurprijs, en is mede daardoor conflictregulerend
- Het biedt een verwachtingspatroon over rendement in de huursector waarop verhuurders hun investeringen voor de toekomst kunnen baseren
- Het is een flankerend beleidsinstrument om andere beleidsinstrumenten op af te stemmen. Zo kan het voorkomen dat de huursubsidies afgeroomd worden door verhuurders, kan worden gegarandeerd dat huurders met een huursubsidie een goede woning huren...

2. Een doodlopend spoor: een huurrooster op basis van analytische huurprijsbepaling

2.1. *Het gevolgde spoor*

Het huurrooster werd verder ontwikkeld op het spoor uitgetekend in het eindverslag van de paritaire huurcommissie. Het ontwerp van huurrooster (PHC) gaat uit van een berekeningsmodel voor richthuurprijzen waarbij in 2 stappen wordt gewerkt.

- Toekennen van een basishuurprijs per vierkante meter op basis van een toetsing van de minimale oppervlakte in functie van bewoning en de minimale kwaliteitsvereisten volgens de Vlaamse Wooncode.
- Toekennen van het totaal aantal punten dat de basishuurprijs verhoogt of verlaagt op basis van prijsbepalende elementen in de volgende categorieën: beschikbare oppervlakten, aard van de woning, comfort (badkamer, keuken en verwarming), energiezuinigheid, omgevingskenmerken en luxe-elementen.

Het totaal aantal punten uit stap 2 wordt in een tabel weergegeven met overeenstemmende prijzen die als surplus bij de basishuurprijs opgeteld worden. De PHC wijst er op dat een herziening van het huurrooster telkens na verloop van een aantal jaren nodig zal zijn. Vooral de weging en de koppeling met de huurprijzen kunnen aanpassing vereisen door nieuwe trends.

In grote lijnen heeft het CDO-CLP deze piste gevolgd, zij het dat uit de aangescherpte finaliteiten volgt dat er een onderscheid is tussen de kwaliteitsmeting en de prijszetting. Het huurrooster wordt gespiegeld aan het Nederlandse model, het Woningwaarderingstelsel (WWS), dat in een eerste instantie de kwaliteit van de woning uitdrukt in een puntenaantal. Vervolgens moet een (politiek/subjectieve) koppeling van dit puntenaantal aan de effectieve huurprijs gebeuren.

Parallel onderscheiden we voor het Gentse huurrooster twee modules:

- MODULE 1: een **kwaliteitsmeting** van de woning, uitgedrukt in een puntenaantal
- MODULE 2: een **prijszetting**, of een koppeling van de kwaliteit (puntenaantal) aan een huurprijs

In wat volgt behandelen we module 1.

2.2. Modaliteiten en afbakening kwaliteitsbepalende woningkenmerken

2.2.1. Modaliteiten

Bij de verdere uitwerking van het huurrooster werden de volgende uitgangspunten door de onderzoeksgroep naar voren geschoven:

- Rekening houdend met de Nederlandse ervaringen streven we de volgende principes na (Thomsen e.a., 2001):
 1. Acceptatie (draagvlak bij alle betrokkenen)
 2. Transparantie (voor alle betrokkenen makkelijk toepasbaar en inzichtelijk)
 3. Betrouwbaarheid (objectiveerbaar, en voor vergelijkbare woningen een vergelijkbare kwaliteit geven)
 4. Volledigheid (moet op alle woningen toepasbaar zijn)
 5. Efficiency (de invoering moet met zo laag mogelijke kosten gepaard te gaan)
 6. Flexibiliteit (moet toepasbaar zijn voor nieuwe producten en woondiensten)
- Een huurrooster werkt **kwaliteitsnormerend**: het stelt minimumkwaliteitsvereisten voor verhuur, maar ook ‘streefkwaliteit’ voor een ‘goede woning’⁸. Dit moet een kwaliteitsstimulerend effect hebben.
- De kwaliteitsnormen worden afgebakend vanuit de **gebruikswaarde voor de huurder**. Het gaat om de voorziening in de moderne woonbehoeften. In het huurrooster is geen plaats voor ‘overbodige’ binnen het kader van functionaliteit.
- Het huurrooster richt zich op het **‘lagere- en middensegment’**: woningen die voldoen aan de moderne woonbehoeften, zonder franjes. Dit is een consequentie bij een huurrooster aangewend binnen een woonbeleid rond aanbod en betaalbaarheid voor de lagere inkomens.
- Het huurrooster moet zo **eenvoudig** mogelijk: focus op essentiële elementen.
- De **subjectieve appreciatie** van een woning mag/moet een rol spelen bij de woningwaardering. Wat voor de ene huurder positief is, geldt niet voor een andere.

Ten slotte streven we er naar om het huurrooster zo te ontwerpen dat het complementair is met (1) het conformiteitsattest en (2) het vanaf 2009 verplichte energieprestatiecertificaat. Ieder instrument heeft zijn eigen doel, maar integratie is in dit geval perfect mogelijk, zodat parallelle (gespecialiseerde) inspecties of beoordelingen niet nodig/niet mogelijk zijn. Het conformiteitsattest moet principieel vereist zijn bij toepassing van het huurrooster omdat er geen kader geschept mag worden voor de verhuur van ongeschikte woningen.

⁸ Voor de minimumnormen baseren we ons op het conformiteitsattest, voor de streefnormen op de ontwerponderrichtingen voor nieuwbouwwoningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociale Huisvesting.

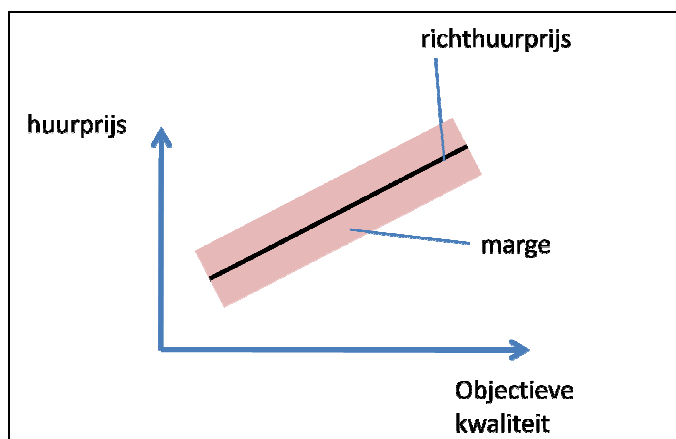
Kwaliteitsmeting heeft betrekking op **objectieve en subjectieve waardering**. Objectief gaat over de waardering van feitelijke zaken, zoals de woninggrootte, de uitrusting... Subjectief heeft betrekking op persoonlijke voorkeuren en appreciatie van woning en buurt (uitstraling, ligging...).

Het huidige Nederlandse WWS brengt objectieve en subjectieve elementen in rekening. Dit laatste gebeurt hoofdzakelijk via expertenbeoordelingen (lokale huurcommissies), waarbij een stelsel van puntenboeken rond liggingsaspecten werd uitgewerkt. Maar, de subjectieve appreciatie van de woning en de woonomgeving en overlast, is hét kritieke punt van het WWS. Subjectieve waardering blijkt een grotere rol te spelen bij markthuursprijzen dan wordt toegekend in het WWS, want er blijken vaak geen duidelijke relaties met de bewonersvoorkeuren en locatievoorkeuren te bestaan. Er wordt gesteld dat *“de wijze waarop de kwaliteit van de woonomgeving wordt bepaald, ver staat van de wijze waarop verschillende doelgroepen die kwaliteit beleven en geen recht doet aan het toenemend belang dat de woonconsumenten aan die kwaliteit hechten”* (Conijn, 2001). Er blijft behoefte aan onderhandelingsruimte binnen een globaal kader waarin de maximum huurprijs, gekoppeld aan een bepaalde kwaliteit, de bovengrens vormt (Conijn, 2001).

Voor de opmaak van het Gentse huurrooster willen we hieruit leren, door de kwaliteitswaardering sterk toe te spitsen op objectieve woningkenmerken (comfort en kwaliteit). Uiteindelijk moet dit de basis zijn om in module 2 (prijszetting) een richthuurprijs te bepalen. De richthuurprijs is dan de referentie voor de huurder en verhuurder om verder te onderhandelen over de definitieve prijs (hoger/lager), waarbij allerlei elementen (objectief en subjectief, niet limitatief) een rol kunnen spelen. Deze onderhandelingen kunnen al dan niet binnen bepaalde marges verlopen. Het toelaten van afwijkingen van de richthuurprijs integreert de waardering van een set subjectieve (maar ook objectieve) woningkenmerken:

- Appreciatie van de ligging (uitstraling omgeving, overlast, uitzicht...)
- Appreciatie van de uitrusting van de woonomgeving (vb. crèche, scholen, seniorenlokaal, bushalte, parkeerplaats, winkels...)
- Appreciatie van elementen in de woning die niet in het huurrooster opgenomen zijn omdat ze niet centraal staan in de functionaliteit van de woning (vb. videofoon, thermostatische mengkranen, domotica, sauna...)
- Appreciatie van het kwaliteitsniveau van de elementen die wel in het huurrooster opgenomen zijn (vb. materialen van lagere of hogere kwaliteit, interessante indeling, kleurkeuze muren, afwerkingsniveau, lichtinval, stijlenmerken...)

Dus de bepaling van de uiteindelijke huurprijs in module 2 is het resultaat van vrije onderhandeling over de effectieve huurprijs, binnen vastgestelde marges van de richthuurprijs die vastgesteld is op basis van objectieve kwaliteits- en comfortcriteria.



Figuur 2: hoe hoger de objectief vastgestelde kwaliteit, hoe hoger de richthuurprijs. Echter, subjectieve elementen kunnen nog steeds een rol spelen bij de definitieve huurprijsvorming, maar binnen bepaalde marges van redelijkheid, zodat de uiteindelijke huurprijs nog steeds in verhouding staat met de kwaliteit van de woning. Zo kan, naargelang de gewildheid van een woning een objectief kwalitatiever woning goedkoper zijn dan een objectief minder kwalitatieve woning.

2.2.2. Afbakening kenmerken

Uit ontelbare objectieve woningkenmerken moeten we een beheersbaar aantal kenmerken selecteren die het best de totale woningkwaliteit in beeld brengt. Welke kenmerken geselecteerd worden zal uiteindelijk een invloed hebben op de gewenste richthuurprijs. Daarnaast moet bepaald worden hoe sterk een bepaald kenmerk meespeelt in de totale waardering van een woning, dus hoe sterk een kenmerk doorweegt. Dit behandelen we in punt 2.3.

De kwaliteitsmeting moet in het verlengde liggen van het woningkwaliteitsbeleid (zie figuur 1): wat het beleid belangrijk acht qua kwaliteit moet ook hier tot uitdrukking komen. De selectie van de kenmerken wordt dus gevoed door een beeld van een gewenste woningkwaliteit, een *richtwoningkwaliteit*. Dit impliceert dat er een normering moet gehanteerd worden voor een *goede woning*. Vb. een woning zonder centrale verwarming voldoet niet aan de huidige standaarden voor

een goede woning. Dit moet tot uitdrukking komen in de kwaliteitsmeting, vb. door minpunten toe te kennen bij het ontbreken ervan, ofwel door pluspunten toe te kennen indien aanwezig. Een identieke woning met CV moet dan een hoger kwaliteitswaardering krijgen dan een woning met gewone convectoren.

Dit werkt kwaliteitsstimulerend want een huurder zal een renovatie richten op deze kenmerken omdat het hem iets oplevert (een hogere huur). Worden in het huurrooster bepaalde elementen opgenomen die er eigenlijk niet toe doen (vb. domotica), dan zou het beleid onrechtstreeks investeringen daarin aanmoedigen.

We zouden als leidraad om normen voor een *goede woning* af te leiden de Vlaamse Wooncode kunnen hanteren, in casu het technisch verslag van het geschiktheidsonderzoek van RWO. Dit zou problematisch zijn omdat in dit verslag niet de kwaliteitstreefnormen voor een goede woning, maar wel de grenswaarden voor bewoonbaarheid gehanteerd worden. Dit verslag analyseert louter het basiscomfort voor bewoning: zo wordt het via het technisch verslag niet duidelijk hoe goed een keuken uitgerust is maar leren we enkel of er warm water en een gootsteen is.

Als alternatief stelden de onderzoekers aan de PHC de oppervlaktenormen en de concept- en ontwerpontwerprichtingen van de VMSW voor. Dit zijn de normen waar een nieuw te bouwen sociale huurwoning aan moet voldoen. Dit zijn woningen zonder franjes, maar die voldoen aan het gebruikscomfort. Er gelden geen vergelijkbare normen voor de private woningbouw. Vb. de oppervlaktenormen van de VMSW bepalen het aantal vierkante meter in verhouding met het aantal bewoners, met de minimale bergruimte, met de grootte van de kamers...

Het gebruikerscomfort van de woning werd centraal gesteld in de uiteindelijke afbakening van 6 kenmerken. Dit is een bewuste keuze, want de waarde van een woning kan vanuit verschillende invalshoeken benaderd worden: de vastgoedwaarde, de gebruikswaarde, de huurwaarde, de bouwkost... De keuze voor het perspectief van het gebruikerscomfort sluit aan bij het doel om via het Gentse huurrooster géén simulatie van de huidige markthuurprijzen te genereren. We zoeken dus wel naar een koppeling tussen huurprijs en gebruikerscomfort.

Aangezien we de standaarden van de VMSW hanteren, wordt dus gefocust op basisgebruikscomfort. Per consequentie komen zaken als luxe-uitrusting (vb. sauna) niet in beeld, evenmin als vb. ornament of een mooie gevel (zoals in een 19^e eeuwse burgerwoning). Deze elementen zullen wel een rol spelen in de markthuurwaarde, maar dragen in feite niets bij aan het basisgebruikscomfort (via subjectieve appreciatie kunnen ze binnen het huurrooster wel een rol spelen). Het is belangrijk dat de kwaliteitsmeting van het huurrooster vasthoudt aan de principes van de VMSW omdat het huurrooster ook gezien moet worden in het kader van de inschakeling van de private huurmarkt voor

de doelstellingen van het sociale woonbeleid. Als een huursubsidie berekend wordt aan de hand van het huurrooster, dan moet de overheid middelen stoppen in relevante woningkenmerken die gunstig zijn voor de huurders en het gebruikscomfort.

Voortbouwend op de bovenstaande opties, de finaliteiten en modaliteiten van het huurrooster, het slotadvies van de Paritaire Huurcommissie, en gerefereerd aan de buitenlandse huurprijsmodellen, onderscheiden we de volgende 6 objectieve kenmerken:

- 1) Oppervlakte van de woning
- 2) Mate van gebreken en minimumcomfort, veiligheid
- 3) Energieprestatie
- 4) Verwarmingscomfort
- 5) Uitrusting keuken
- 6) Uitrusting sanitair

We bespreken hieronder per kenmerk de principes en de puntentelling. Dit werd uitgewerkt in overleg met de PHC.

1) Oppervlakte:

Principes:

- Hoe groter de woning, hoe meer punten⁹
- Minimumoppervlakte in het kader van overbewoning: normen worden gesteld door het conformiteitsonderzoek, de beoordeling is opgenomen onder kenmerk 2
- Het aantal woonruimtes is van secundair belang, maar wordt wel gewaardeerd in aspect 3 (aantal verwarmde ruimtes)
- Verschillende waardering van woonruimtes (leefruimte, keuken...) en andere ruimtes (kelder, zolder, berging)
- Minimumoppervlaktes voor bepaalde woonruimtes volgens normen VMSW

⁹ Binnen dit principe zijn er nog twee opties:

- Puntentoeename is recht evenredig met de oppervlaktetoeename (als $50\text{m}^2 = 50$ punten, dan is $100\text{m}^2 = 100$ punten). Dit wordt gebruikt in het Nederlandse WWS.
- Puntentoeename is niet recht evenredig met de oppervlaktetoeename (vb. $50\text{m}^2 = 50$ punten; $75\text{m}^2 = 70$ punten en $100\text{m}^2 = 85$ punten). Dit systeem wordt min of meer toegepast bij de bepaling van het Kadastraal Inkomen (KI).

Binnen de marges van dit onderzoek werd gekozen om het huurrooster verder uit te werken volgens de eerste optie.

Puntentelling: private binnenruimte:

Aard ruimtes	Punten / m ²	Totaal punten
Woonruimtes: leefruimte, keuken*, badkamer*, slaapkamer(s)**, bureauruimte**	hoger	
Andere ruimtes: droge kelder, zolder via vaste trap, garage, berging	lager	

*: min. 4m², **: min 8m²

Puntentelling: private buitenruimte:

oppervlakte	0-5 m ²	5-25 m ²	25-50 m ²	50-75 m ²	75-100 m ²	>100 m ²
	laag					hoog

2) Gebreken (volgens conformiteitsattest)

Principes:

- De focus van het (voorafgaand) conformiteitsonderzoek¹⁰ ligt bij gebreken en tekortkomingen, malfunctionering, en het stellen van absolute minimumcriteria
- Kwaliteit en stabiliteit van de constructie, vocht, afwerking en veiligheid: gebreken worden maar toegelaten binnen de grenzen bepaald en vastgesteld door het conformiteitsonderzoek.

¹⁰ Criteria van het technisch verslag:

Criteria om de woning ongeschikt voor bewoning te verklaren (uitsluitingscriteria):

- Indicatie voor ernstig risico op elektrocutie/brand
- Indicatie voor ernstig risico op ontploffing/brand
- Verslag van de brandweer: onveiligheid
- Indicatie van een ernstig risico op CO-vergiftiging
- Geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning
- Netto-vloeroppervlak is kleiner dan 18 m²
- Geen gootsteen met warm en koud water
- Geen lig-, zit- of stortbad
- Geen privé WC in of aansluitend bij de woning

Criteria voor puntenaftrek:

- Gebreken aan de laatste 3 bovenstaande items
- Stabiliteitsproblemen (daken, buitenmuren, dragende binnenmuren, draagvloeren)
- Vochtproblemen (dak, plafond, buitenmuren, onderste draagvloeren, kelder, binnenmuren, tussenvloeren)
- Afwerkingsproblemen (vensters, plafonds, buitenmuren, binnenmuren, dekvloeren, andere vloeren)
- Onvoldoende verlichting
- Onvoldoende verluchting
- Geen lavabo
- Toilet is niet afgescheiden van de woonfunctie
- De badkamer(functie) is niet verwarmbaar (niet vorstvrij)
- Geen minimale elektrische installatie
- Gebrekkige toegankelijkheid van de woning (niet rechtstreeks toegankelijk, niet veilig toegankelijk, niet slotvast afsluitbaar)
- De trappen zijn te steil

- Een conforme woning kan tot maximaal 14 strafpunten tellen. Dit betekent vb. dat de woningen gebreken heeft of in sommige gevallen geen minimale voorzieningen heeft. Deze strafpunten worden in vermindering worden gebracht.

Puntentelling:

Aantal strafpunten van het conformiteitsattest, vermenigvuldigd met een factor. Dit trekken we af van het totaal.	minpunten
---	-----------

3) Energieprestatie

Principes:

- De thermische prestatie heeft gevolgen voor het verbruik van energiebronnen voor de verwarming en de warmwaterproductie. Hoe beter de thermische prestatie, hoe meer punten.
- De energieprestatie van een (bestaande) woning wordt berekend in het energieprestatiecertificaat, en uitgedrukt in kWh/m².
- Het energieprestatiecertificaat, dat vanaf 1/1/2009 verplicht wordt voor de verhuur van woningen, zal enerzijds informeren over de energetische kwaliteiten van het gebouw. Hierdoor kunnen potentiële kopers en huurders het berekende energieverbruik van gebouwen vergelijken en beoordelen. Anderzijds zal het energieprestatiecertificaat informeren over kosteneffectieve maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.
- Bij de berekening houdt men rekening met de compactheid van de woning, de thermische isolatie van de bouwschil, de luchtdichtheid, de ventilatie, de nuttige zonnearmte, het rendement van de verwarmingsinstallatie, de bereiding van sanitair warm water en andere criteria.

Puntentelling:

energieprestatie	<xx kWh/m ²	xx-yy kWh/m ²	yy-... kWh/m ²	...-zz kWh/m ²	>zz kWh/m ²
	hoog				laag

4) Verwarmingscomfort

Principes:

- Hoe beter de verwarmingsinstallatie, hoe meer punten. De kwaliteit uit zich in (a) aantal verwarmbare woonruimtes, (b) het rendement van de installatie, (c) de veiligheid van de installatie (CO/brand/ontploffing), en (d) type installatie: CV of individueel, soort brandstof
- Aspect 3 (energieprestatie) omvat het rendement van de verwarmingsinstallatie
- Aspect 2 (conformiteit) omvat de veiligheid van de installatie, maar stelt ook minima voor de verwarmingsvoorzieningen van de woning.
- Hoe meer verwarmbare ruimtes, hoe meer punten
- CV verdient extra punten
- Vaste elektrische verwarming wordt niet in rekening gebracht
- Louter aansluitmogelijkheden voor verwarming worden niet in rekening gebracht

Puntentelling:

Aantal verwarmde woonruimtes*	Punten per woonruimte
Centrale verwarming	Vast puntenaantal

*behalve vaste elektrische verwarming

5) Uitrusting keuken

Principes:

- Er wordt een zekere norm gesteld voor een basisuitrusting van een keuken. Als hieraan niet voldaan wordt, worden er geen punten toegekend. Zijn er extra uitrustingen, dan kunnen hiervoor extra punten verkregen worden.
- Aspect 2 (conformiteit) omvat minimumeisen voor de 'keukenfunctie'
- De basisuitrusting is afgeleid uit de normen van de VMSW en omvat een aanrechtzone met vrij werkvlak van minstens 180 cm, een spoelbak met warm en koud stromend water en uitdruipzone (samen 80cm), plaats en aansluitmogelijkheden voor een fornuis (60cm), plaats en aansluitmogelijkheden voor een koelkast, plaats en aansluitmogelijkheden voor een oven, een dampkap, voldoende ingemaakte of vaste kasten (1m³).
- Indien er een basisuitrusting is, kunnen punten verkregen worden voor extra elementen: koelkast, oven, fornuis, aparte diepvries, 240 cm werkvlak, 2m³

ingemaakte kasten, dubbele spoelbak, geïnstalleerde vaatwas, drie dubbele stopcontacten

Puntentelling:

Basisuitrusting	Vast puntenaantal: hoog
Extra elementen indien de basisuitrusting er is: • koelkast • oven • fornuis • aparte diepvries • 240 cm werkvlak • 2m³ ingemaakte kasten • dubbele spoelbak • geïnstalleerde vaatwas • drie dubbele stopcontacten	Puntenaantal per element (laag)

6) Sanitaire uitrusting

Principes:

- Er wordt een zekere norm gesteld voor een sanitaire basisuitrusting. Als hieraan niet voldaan wordt, worden er geen punten toegekend. Zijn er extra uitrustingen, dan kunnen hiervoor extra punten verkregen worden.
- Aspect 2 (conformiteit) omvat minimumeisen voor het sanitair
- De basisuitrusting is afgeleid uit de normen van de VMSW en omvat een aparte ruimte voor de badkamerfunctie van minimum 4m², met een wastafel (warm en koud stromend water), een lig-, zit- of stortbad (warm en koud stromend water), en een vast verwarmingstoestel. Er is een toilet in de woning.
- Indien er een basisuitrusting is, kunnen punten verkregen worden voor extra elementen:

Puntentelling:

Basisuitrusting	Vast puntenaantal: hoog
Extra elementen indien de basisuitrusting er is: • Tweede toilet • Tweede wastafel (warm en koud stromend water), • Apart bad en douche (warm en koud stromend water),	Puntenaantal per element (laag)

2.3. *Huurrooster als invulrooster*

Op basis hiervan kan een handig, overzichtelijk invulrooster ontworpen worden. Dit is het huurrooster. In het onderstaande ontwerp staan in de eerste kolom de 6 kenmerken. In de tweede kolom de subkenmerken (onderdelen van deze 6 kenmerken die in aanmerking worden genomen). De woning die onderworpen wordt aan het huurrooster wordt getoetst op deze subkenmerken. Deze objectieve beschrijving wordt genoteerd of aangeduid in kolom 3. In kolom 4 staat dan de waardering van ieder subkenmerk. Vb., hoeveel punten per m² er worden toegekend, of hoeveel punten een woning met een bepaalde energieprestatie krijgt. In de laatste kolom wordt voor ieder subkenmerk het aantal 'verdiende' punten ingevuld. Tenslotte wordt het totaal samengegeld onderaan de vijfde kolom. Dit is de kwaliteitsmeting van de woning.

		vul in deze kolom de objectieve kenmerken in (of duid ze aan)	in deze kolom vindt je de puntentelling per objectief kenmerk	vul in ieder wit veld van deze kolom het aantal punten (positief of negatief) in
oppervlakte	Woonruimtes: leefruimte, keuken, badkamer, slaapkamer(s), bureauimte	oppervlakte	punten per m ²	
			xxx	
	Andere ruimtes: droge kelder, zolder via vaste trap, garage, berging	oppervlakte	punten per m ²	
			xxx	
	private buitenruimte	oppervlaktecategorie	punten per categorie	
		0-5 m ²	xxx	
		5-25 m ²	xxx	
		25-50 m ²	xxx	
		50-75 m ²	xxx	
		75-100 m ²	xxx	
>100 m ²		xxx		
gebreken	Aantal strafpunten van het conformiteitsattest	aantal strafpunten	vermenigvuldigings- factor op strafpunten	
			- xxx	
energieprestatie	energieprestatie volgens het energieprestatiecertificaat	energieprestatieklasse	punten per klasse	
		<xx kWh/m ²	xxx	
		xx-yy kWh/m ²	xxx	
		yy-... kWh/m ²	xxx	
		...-zz kWh/m ²	xxx	
		>zz kWh/m ²	xxx	
verwarming gscomfort	Aantal verwarmde woonruimtes	aantal woonruimtes	punten per ruimte	
		ja	xxx	
	Centrale verwarming	ja	xxx	
		nee	0	
keuken	Basisuitrusting	ja	xxx	
		nee	0	
	Extra elementen indien de basisuitrusting aanwezig is:			
	koelkast	ja	xxx	
		nee	0	
	oven	ja	xxx	
		nee	0	
	fornuis	ja	xxx	
		nee	0	
	aparte diepvries	ja	xxx	
		nee	0	
	240 cm werkvlak	ja	xxx	
		nee	0	
	2m ³ ingemaakte kasten	ja	xxx	
		nee	0	
	dubbele spoelbak	ja	xxx	
		nee	0	
	geïnstalleerde vaatwas	ja	xxx	
		nee	0	
	drie dubbele stopcontacten	ja	xxx	
nee		0		
sanitair	Basisuitrusting	ja	xxx	
		nee	0	
	Extra elementen indien de basisuitrusting aanwezig is:			
	Tweede toilet	ja	xxx	
		nee	0	
	Tweede wastafel (warm en koud stromend water),	ja	xxx	
		nee	0	
	Apart bad en douche (warm en koud stromend water),	ja	xxx	
		nee	0	
				TOTAAL

Aangezien er nog geen weging van de kenmerken en subkenmerken plaatsvond, hebben we dit met 'xxx' ingevuld, wat voor een verzameling verschillende waarden staat. Na de waarderingsfase kan dit aangepast worden.

Om de richthuurprijs te bepalen wordt een tabel opgesteld die aan ieder puntenaantal van de kwaliteitsmeting een richthuurprijs koppelt.

2.4. Waarderingsoefening: weging van de kenmerken

De volgende stap binnen dit spoor was het nagaan hoe sterk de invloed is van de zes woningkenmerken bij de bepaling van de globale waardering van een woning: als een woning een gebruikswaarde van 100 heeft, hoe zwaar wegen de kenmerken door in de eindbeoordeling? Hoe wordt die 100 verdeeld over de 6 afgebakende kenmerken? Deze weging is cruciaal in een huurrooster: als een woning per vierkante meter 1 punt krijgt, hoeveel punten krijgt ze dan voor centrale verwarming, hoeveel voor een goed uitgeruste keuken, een badkamer...?

Om dit te bepalen maakten we gebruik van de wegingsmodule afkomstig uit de Multi Criteria Analyse (MCA). Dit is een evaluatiemethode om tussen diverse alternatieven een rationele keuze te maken, en waarbij beroep gedaan wordt op een expertengroep (in casu de paritaire huurcommissie). Het is aan de experts om een gewicht toe te kennen aan de criteria. De paarsgewijze vergelijking van de objectieve kwaliteitselementen van de MCA laat toe een rationele keuze te maken. De doelen van een MCA zijn het ordenen van gegevens, het transparant maken en ondersteunen van beslissingsprocessen. Zo wordt duidelijk welke criteria het belangrijkste zijn, en kan een gewicht aan ieder criteria worden toegekend¹¹. Het is niet altijd evident 2 kenmerken met elkaar te vergelijken omdat ze van een andere orde zijn, vb. de uitrusting van een keuken vs. de energieprestatie van een gebouw, en lijkt het op appels met peren vergelijken. Maar het doel van de Multi-Criteria analyse is dan ook om te meten hoe lekker de fruitsla is. De paarsgewijze vergelijking kan discussies uitlokken, maar dwingt tegelijk om keuzes te maken, mits het doel in het achterhoofd te bewaken (een kwalitatieve woning met een hoge gebruikswaarde).

De uitgevoerde MCA-toepassing werd als volgt opgebouwd:

¹¹ Voor meer informatie over Multi-Criteria Analyse, zie Helledoorn, 2001, Vertonghen, 1992, Jacquet-Lagrèze, 2001, en Saaty, 1999

2.4.1. Paarsgewijze vergelijking per woning

Er werden 5 typewoningen uitgewerkt aan de hand van een fiche met een beschrijving aan de hand van de 8 kenmerken en een grondplan op schaal (zie bijlage 2). De fiche heeft tot doel de woningen beknopt en adequaat te beschrijven zodat ze te vergelijken zijn, met een focus op louter de objectieve kenmerken. Iedere respondent voerde 5 waarderingsoefeningen uit, één per woning.

Het begrip *waardering* telt verschillende lagen. Het zou kunnen gaan over verkoopswaarde van het vastgoed, de huurwaarde, de bouwkost... In deze oefening willen we vooral focussen op de gebruikswaarde van de woning: wat is er belangrijk voor de (potentiële) gebruiker van de woning? De *gebruiker* staat dan voor een verzameling van verschillende types huishoudens (grote en kleine, kinderen of niet...), zonder dit verder te definiëren. De bedoeling is dan ook om de gebruikswaarde van de woning te bepalen, los van het huishouden die er effectief inwoont.¹² De vraag is dus hoe belangrijk vb. de uitrusting van de keuken is voor de waardering van een woning in functie van het dagelijkse gebruik van de woning.

Bij de paarsgewijze vergelijkingen bepaalt de expert welk kenmerk er belangrijkste is voor de waarde van de woning en in welke mate dit belangrijker is. Zo wordt vb. de oppervlakte vergeleken met de gebreken van de woning, met de energieprestatie, met het verwarmingscomfort... Aangezien we het kenmerk 'oppervlakte' ontdekt hebben in 3 subkenmerken (woonruimtes, andere ruimtes, buitenruimte), komen we tot 28 paarsgewijze vergelijkingen per woning (zie tabel x). Deze oefening werd herhaald voor de andere 4 woningen. Zo wordt een pak informatie verzameld die de onderzoekers via aggregatie in staat stelt om de kwaliteitsmetingsmodule van het huurrooster van een weging te voorzien.

Bij iedere paarsgewijze vergelijking van de woningkenmerken moest de respondent een antwoord bieden op de vragen:

- Wat speelt de sterkste rol in de positieve waardering van de woning?
- Hoe sterk weegt het ene element t.o.v. het andere? Hier kon een score van 2 tot 9 toegekend worden¹³.

¹² Het bleek voor sommige experts die deelnamen aan de oefening evenwel niet evident om een abstractie te maken van de potentiële gebruikswaarde van een huurwoning, los van het type huishouden dat de woning bewoont. Echter, bij een (objectief) huurrooster moet de waarde van een huurwoning bepaald worden ongeacht het type huishouden dat de woning bewoont. Voor een huurwoning kan de huurprijs niet hoger of lager zijn voor een ander huishouden omdat de woning voor de verschillende huishoudens een andere gebruikswaarde heeft (en in een andere mate tegemoet komt aan de behoeften van het huishouden). De *matching* van type huishouden aan type woning is een ander vraagstuk.

¹³ De waarde (3) betekent 'wat belangrijker', de waarde (5) 'sterk belangrijker', de waarde (7) zeer sterk belangrijker, en de waarde (9) 'extreem belangrijker'

Tabel 1: voorbeeld van een ingevulde paarsgewijze vergelijking voor één woning: verwarmingscomfort tegenover de andere 7 kenmerken

	linkse element is belangrijker	neutraal	rechtse element is belangrijker	
Oppervlakte: woonruimtes	5			Verwarmingscomfort
Oppervlakte: andere ruimtes	4			Verwarmingscomfort
Oppervlakte: buitenruimte			3	Verwarmingscomfort
Gebreken: strafpunten	3			Verwarmingscomfort
Energieprestatie		1		Verwarmingscomfort
Uitrusting keuken	3			Verwarmingscomfort
Uitrusting sanitair	3			Verwarmingscomfort

Ieder kenmerk wordt beoordeeld op zijn **positieve bijdrage** tot een goede kwaliteit van de woning: vb. een groter aantal strafpunten volgens het conformiteitsonderzoek (dit is negatief voor de woning) heeft dus een kleinere positieve impact op de waarde van de woning. Hoe meer gebreken, hoe kleiner U in principe de impact van het kenmerk “gebreken aan de woning” scoort. “Geen gebreken” wordt dus in deze oefening gewaardeerd. Idem voor energieprestatie.

Het invoeren van de 28 vergelijkingen in een matrix laat toe om te berekenen hoe groot de rol van de 8 elementen in. Zo komen we bijvoorbeeld voor woning 1 tot de volgende verdeling van de 8 kenmerken (zie figuur 3): 22% van de gebruikswaarde wordt bepaald door de oppervlakte van de woonruimtes, 13,3% door de oppervlakte van de andere ruimtes, 19,5% door de oppervlakte van de buitenruimtes ... De som van de waarde van alle kenmerken bedraagt zo 100%.

Figuur 3



2.4.2. De globale weging van de woningen t.o.v. elkaar

Het tweede deel van de oefening bestond uit het waarderen van de woningen ten opzichte van elkaar. Ook dit deed iedere respondent individueel. Ook dit gebeurde via paarsgewijs vergelijking (focus op gebruikswaarde). De bovenstaande waardeschaal (1-9) werd vervangen door een andere schaal: hier werd gevraagd de globale waardeverhouding tussen beide woningen te schatten. Vb. de waarde van woning 1 bedraagt 1,3 maal de waarde van woning 2, of de waarde van woning 3 is 1,6 maal de

waarde van woning 4. Tabel 2 toont een voorbeeld van de verwerking van de resultaten van deze oefening:

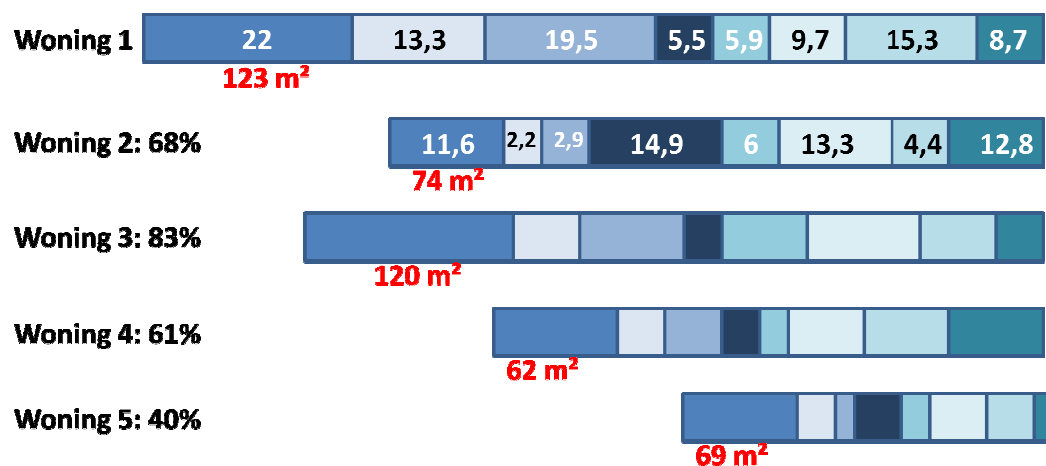
Tabel 2: waardering van woningen 2, 3, 4 en 5 gestandaardiseerd op woning 1

Woning 1	100%
Woning 2	68%
Woning 3	83%
Woning 4	61%
Woning 5	40%

2.4.3. Standaardisatie van de kenmerken op woning 1

Bijgevolg kunnen alle kenmerken van alle woningen gestandaardiseerd worden op woning 1. In het voorbeeld gebeurt dit door de 8 kenmerken van woning 2 te vermenigvuldigen met 0,68 zodat de som van de kenmerken 68 bedraagt. De kenmerken van woning 3 worden dan vermenigvuldigd met 0,83, enz.

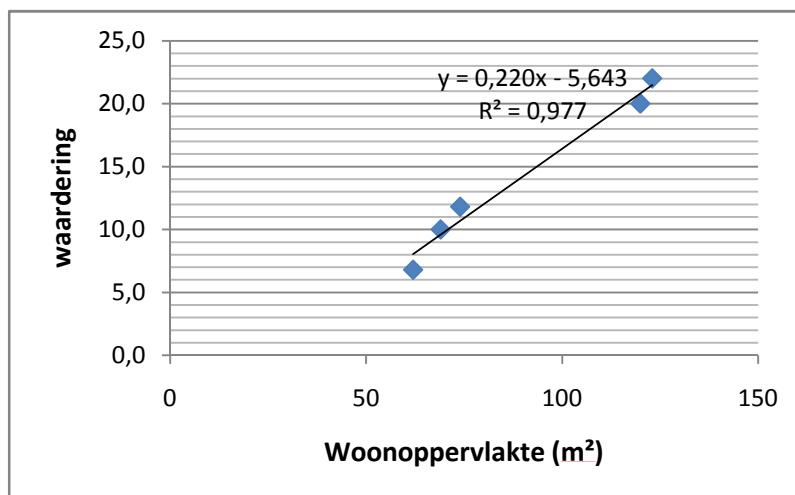
Figuur 4: standaardisatie van de kenmerken op woning 1



2.4.4. Vergelijking tussen de 5 typewoningen van de waardering en kwantiteit, per kenmerk

Na de standaardisatie op woning 1 is het mogelijk om het verband tussen waardering en de mate waarin een kenmerk voorkomt, te onderzoeken. Dit kan voorgesteld worden aan de hand van een grafiek, waarbij in de horizontale as het kenmerk wordt uitgezet (vb. het aantal m² woonoppervlak), en in de verticale as de waardering. Zie figuur X voor een illustratie.

Figuur 5: spreidingsdiagram, voorzien van een best passende rechte tussen de punten.



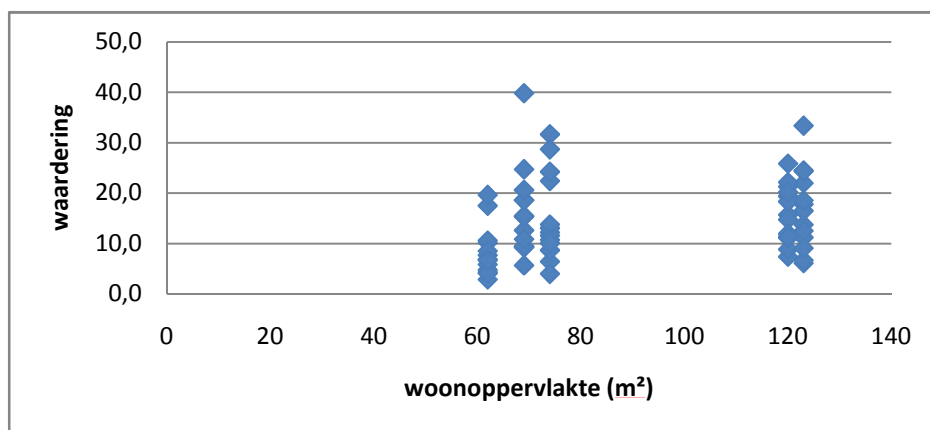
Tenslotte integreren we de grafieken van alle correspondenten in één grafiek per kenmerk. Dit is een spreidingsdiagram.

De 8 spreidingsdiagrammen (figuur 6 – 13) zouden naar verwachting een recht evenredig verband tonen tussen toename van het objectieve kenmerk en een corresponderende toename van de waardering: vb. een grote woning wordt meer gewaardeerd dan een kleine. Vervolgens zouden we afleiden hoeveel *waarderingpunten* een woning per vierkante meter krijgt. Dit zouden we doen door de *best passende rechte* doorheen het spreidingsdiagram te bepalen. Deze rechte geeft een strak verband tussen kwaliteitstoename en puntentoeiname, en zoekt een middenweg tussen alle waarderingen van alle respondenten.¹⁴

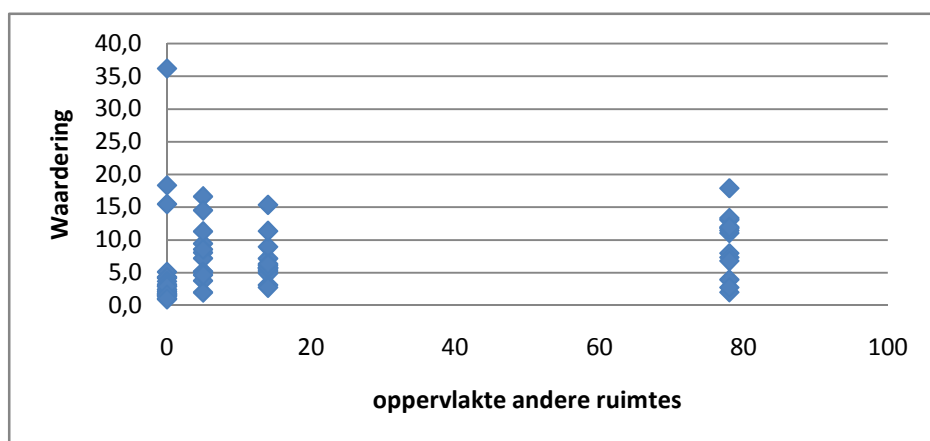
¹⁴ Gezien de beperkte resultaten (beperkt aantal respondenten, beperkt aantal typewoningen in de oefening) werken we met eerstegraadsvergelijkingen. Dit betekent dat we telkens zoeken naar een rechte, terwijl het mogelijks een hogeregraadsvergelijking (een kromme) is. Vb. de waardering van 50 vs. 40 m² woonoppervlakte zou hoger kunnen zijn dan bij het verschil tussen 150 en 160 m², terwijl dit feitelijk om een gelijke toename van oppervlakte gaat. Zo is dit bij de berekening van het kadastrale inkomen het geval.

2.4.5. De resultaten van de wegingsoefening

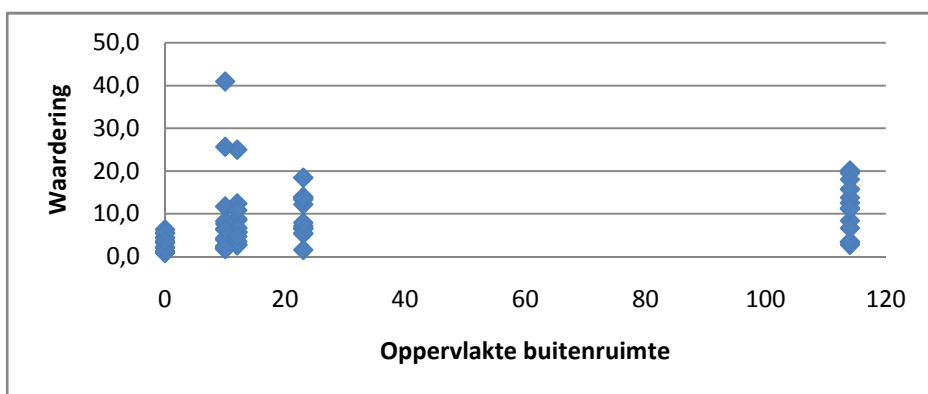
De wegingsoefening werd midden maart uitgevoerd door 19 personen. Dit zijn leden van de paritaire huurcommissie en collega's van deze leden, dus personen met een kennis van het private huursegment maar met elk een eigen benadering. We overlopen de spreidingsdiagrammen voor de 6 kenmerken waaruit we naar verwachting een positieve verhouding tussen waardering en de kwantiteit van een kenmerk moeten lezen. In ieder spreidingsdiagram staan per woning een reeks punten op een verticale lijn.



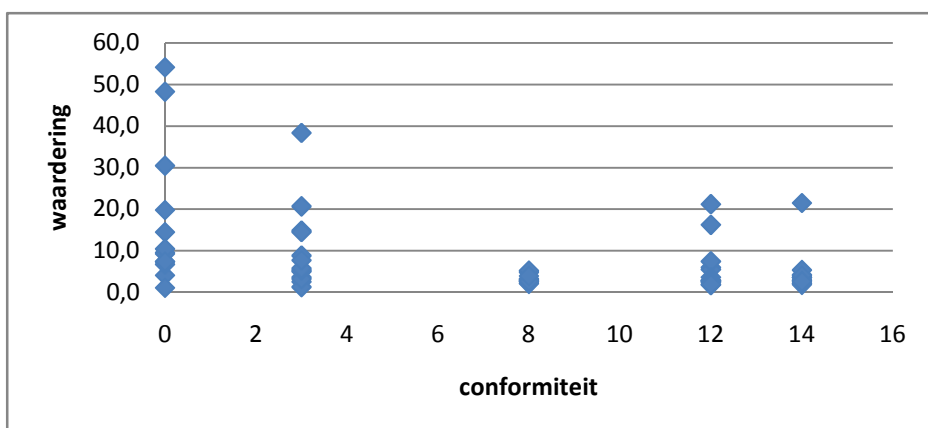
Figuur 6: verband tussen oppervlakte woonruimtes (m²) en waardering



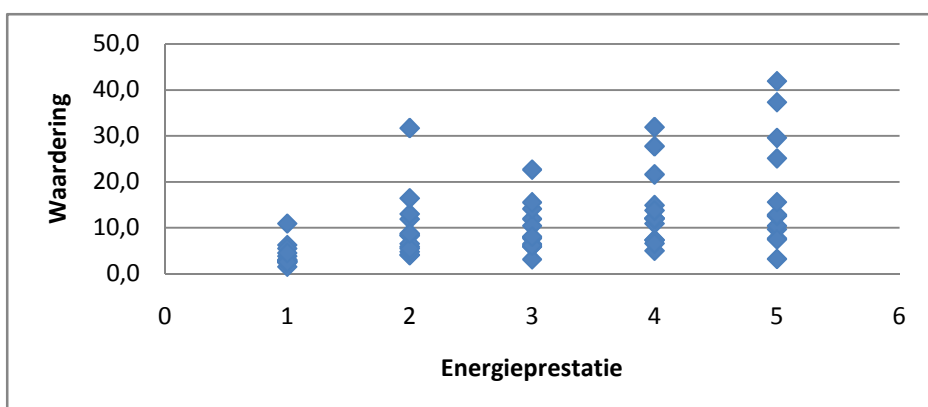
Figuur 7: verband tussen oppervlakte andere ruimtes (m²) en waardering



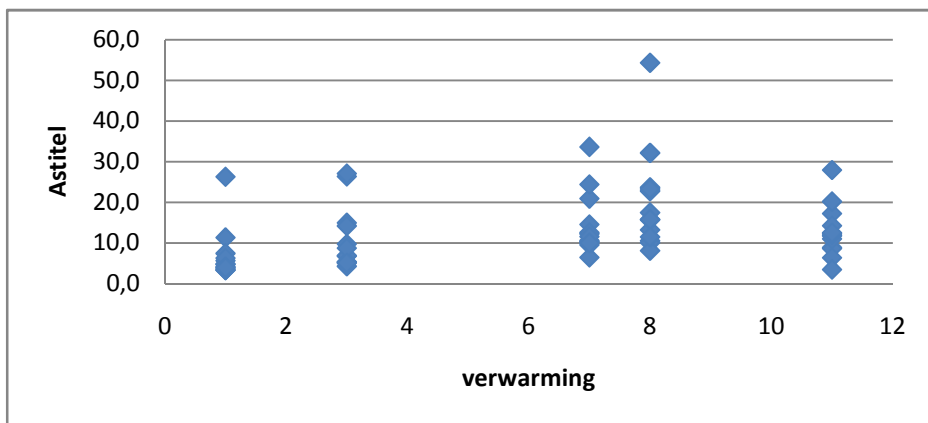
Figuur 8: verband tussen oppervlakte buitenruimtes (m²) en waardering



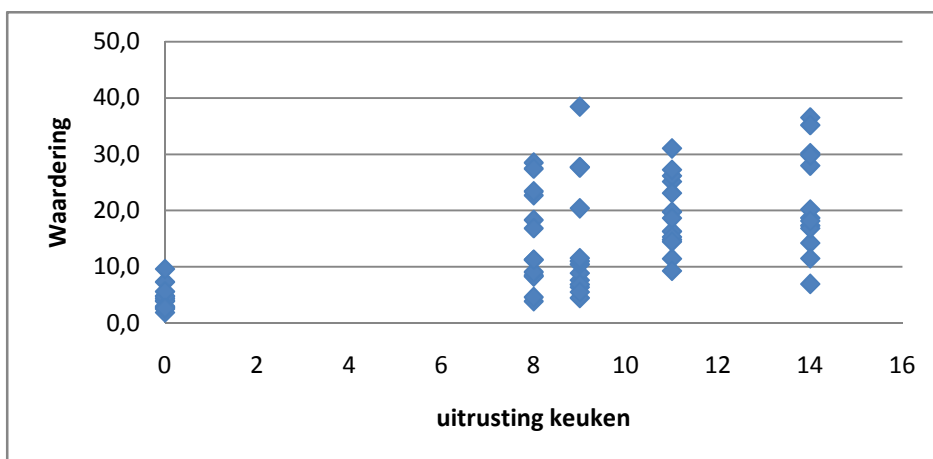
Figuur 9: verband tussen mate van gebreken en waardering



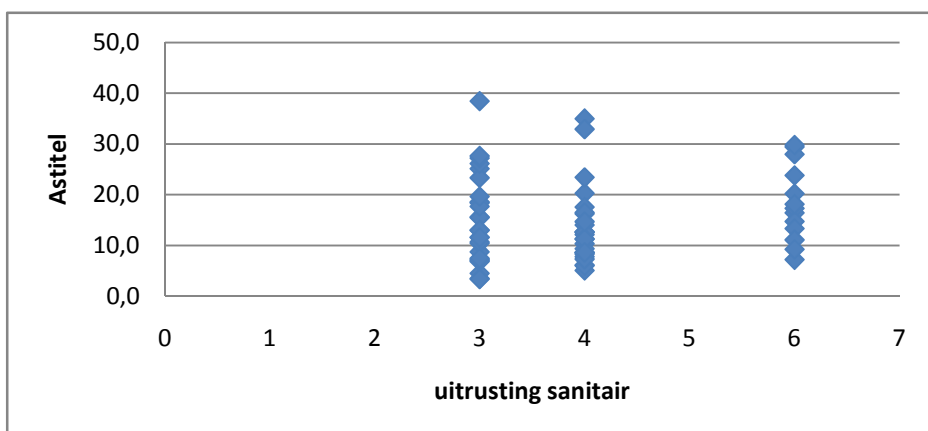
Figuur 10: verband tussen energieprestatie en waardering



Figuur 11: verband tussen verwarmingscomfort en waardering



Figuur 12: verband tussen uitrusting keuken en waardering



Figuur 13: verband tussen uitrusting sanitair en waardering

Bespreking van de resultaten

De resultaten uit de oefening waren allerm minst zoals verwacht. Zoals de 8 grafieken duidelijk bewijzen: de meningen van de 19 respondenten liepen zéér sterk uiteen. Telkens staan per woning de verschillende waarderingen uitgezet op een verticale. Nemen we woning 1 als voorbeeld: deze woning heeft 123m² woonoppervlak (fiche woning 1: zie bijlage 2). Volgens de ene respondent draagt dit oppervlak voor 4% bij tot de totale gebruikswaarde van de woning, volgens een andere respondent 34%. De andere respondenten waarderen dat ergens tussen deze beide extremen. Voor alle andere woningen, en voor alle andere kenmerken zijn de meningen onder de respondenten even sterk verspreid. Dit wordt nader in detail geïllustreerd door de onderstaande tabel, waarin de wegingsresultaten van alle 19 respondenten (R1-R19) voor woning 1 in detail getoond worden.

woning 1	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19
Opp. woonruimtes	22	14	6	24	31	13	12	24	13	34	33	11	18	25	7	9	19	17	4
Opp. andere ruimtes	13	7	11	7	7	10	9	11	3	13	12	13	7	12	2	8	18	4	3
Opp. buitenruimte	20	13	14	15	9	21	3	18	4	13	16	11	8	3	3	11	20	7	3
Gebreken: strafpunten	6	2	7	5	3	22	24	4	3	4	3	2	3	21	16	6	2	3	16
Energieprestatie	6	12	8	9	5	9	13	4	32	6	4	13	9	7	16	5	6	9	11
Verwarmingscomfort	10	15	7	18	8	6	14	4	14	5	5	26	5	5	27	9	5	7	28
Uitrusting keuken	15	20	31	8	19	10	11	19	15	13	16	11	25	14	9	26	23	27	27
Uitrusting sanitair	9	19	16	15	19	10	16	16	18	13	11	12	25	13	20	26	7	27	9

Tabel 3: wegingen toegekend voor de verschillende woningkenmerken van woning 1, door de 19 respondenten

Volgens respondent 1 (R1) wordt de gebruikswaarde van woning 1 bepaald door de oppervlakte van de woonruimte (22%), door de buitenruimte (20%), de uitrusting van de keuken (15%), de andere ruimtes (berging, zolder, kelder: 13%), het verwarmingscomfort (10%), de uitrusting van het sanitair (9%), de energieprestatie (6%) en de technische kwaliteit van de woning (6%). Respondent 2 (R) is een andere mening toegedaan. Hij vindt dat de uitrusting van de keuken (20%) en het sanitair (19%) het sterkst de waarde van deze woning bepaalt. Volgens hem speelt de technische kwaliteit de kleinste rol (2%), gevolgd door de andere ruimtes (7%). Respondent 3 (R3) vindt de uitrusting van de keuken zeer bepalend (31%), maar vindt dat de woonoppervlakte een zeer kleine rol speelt (6%), etc.

Als we even stilstaan welke gevolgen de waardering van respondent 3 zou hebben binnen een huurrooster, dan zou dit betekenen dat de uitrusting van de keuken 5 maal meer gewaardeerd wordt dan de woonoppervlakte. Met andere woorden, als er 10 punten worden toegekend voor de 123m² woonoppervlak, dan worden er 50 toegekend voor een weliswaar goed uitgeruste keuken. Of nog: een gelijkaardige woning die dubbel zo groot is zal slechts een beperkte toename van de huurprijs

verantwoorden. Een verdubbeling van het woonoppervlak zou de huurprijs 3% doen stijgen, een vergelijkbare woning zonder keuken zou 30% goedkoper zijn. Dergelijke weging rammelt: voor een verhuurder zou het niet lonen om een ruime woning aan te bieden, hij kan beter investeren in een piepkleine woning met een op-en-top uitgeruste keuken, want dit zou met deze weging een hogere huurprijs rechtvaardigen. En het gebruikscomfort wordt helemaal niet gegarandeerd omdat de kenmerken dan niet in verhouding staan met elkaar: bij een grote woning past in principe een grotere keuken. Bij meerdere respondenten zouden de wegingen tot dergelijke eigenaardige en onlogische situaties leiden.

De respondenten werd ook gevraagd om de globale woningkwaliteit van de 5 woningen onderling te vergelijken. Opnieuw gebeurde dit via paarsgewijze vergelijking. Ook hier waren de resultaten sterk uiteenlopend (zie onderstaande tabel).

	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
woning 1	29	21	28	26	27	27	17	19	31	18	16	22	19	12
woning 2	19	16	16	16	18	19	23	21	14	21	24	18	20	21
woning 3	24	29	22	25	21	21	20	19	17	14	13	23	20	19
woning 4	17	16	16	18	18	17	27	24	12	21	36	19	24	24
woning 5	11	18	19	15	16	16	14	18	26	26	12	18	18	24

Tabel 4: wegingen toegekend voor de verschillende woningen, door de 14 respondenten (5 resultaten ontbraken)

De eerste respondent waardeert woning 1 het hoogst (29), gevolgd door woning 3 (24), woning 2, 4 en 5. Deze respondent vindt dat de eerste woning 2,6 keer meer waard is dan de laatste woning (29/11). Woning 2 en 4 vindt hij van ongeveer gelijke waarde (19 en 17). Respondent 12 is een andere mening toebedeeld: hij vindt dat iedere woning ongeveer een gelijke waarde heeft, zij het dat woning 1 en 3 wat meer waard zijn dan 2, 4 en 5. Maar dat verschil bedraagt maximum een kwart van de huurprijs. 7 respondenten (1, 3, 4, 5, 6, 9 en 14) vinden dat woning 1 de grootste gebruikswaarde heeft. 2 respondenten vinden dat woning 3 die eer toekomt, terwijl 5 respondenten vinden dat woning 4 de hoogste richthuurprijs mag hebben. De meningen over de minst waardevolle woning zijn eveneens verdeeld, tussen de woningen 5 (8), 4 (2), 1 (1), 2 (1) en 3 (1).

2.5. Inzichten en bedenkingen

De onderzoekers stellen vast dat de sterk uiteenlopende meningen van de respondenten het voor hen ronduit onmogelijk maakt om een *lijn* in de resultaten te zien. Ook in de 8 grafieken (1-8) is het statistisch onmogelijk om een betrouwbare en relevante *best passende rechte* te bepalen. Zo wordt het onmogelijk om een uit de verschillende meningen een grootste gemene deler te bepalen, een weging die het dichtst aansluit bij de wegingen van de verschillende respondenten, een weging die de paritaire huurcommissie zou kunnen onderschrijven. De weging is problematisch zowel tussen de woningen onderling, als tussen de verschillende kenmerken van één woning.

De paritaire huurcommissie had in haar eindverslag reeds aangegeven dat een weging niet eenvoudig zou zijn. Via de wegingsmodule van de Multi Criteria Analyse werd een methodiek toegepast die de weging van de verschillende kenmerken abstraheert en toch vereenvoudigt, aan de hand van de paarsewijze vergelijking. Dat ook deze methodiek er niet in slaagde een uniforme weging, noch een aanzet ertoe levert, roept veel vragen op. Deze vragen werden besproken op de vergadering van de PHC op 10 april 2008.

Over de paarsgewijze wegingsoefening zelf

Bij de mondelinge toelichting van oefening werd deze over het algemeen voldoende begrepen door de respondenten.¹⁵ Deze methodiek was voor iedereen nieuw. Ze konden dan ook de onderzoekers contacteren voor nadere uitleg, waarop weinig beroep werd gedaan. Bovendien werd een toelichting van 3 bladzijden toegestuurd (zie bijlage 2). Zo bleven de problemen bij het invullen beperkt, al was er verwarring over de waardering van elementen die een positieve versus deze die een negatieve rol spelen in de woningwaardering (zie verder).

Het invullen van de oefening zelf zorgde voor onwennigheid bij de respondenten. Ze werden gedwongen een nieuwe bril op te zetten. Met deze bril moesten ze typewoningen bekijken, en oordelen door welke kwaliteitskenmerken de waarde van een woning bepaald wordt. Niemand had hier ervaring mee, want dit is niet hun rechtstreekse expertise (als er al iemand deze zou hebben). De bedoeling van de methodiek via de paarsgewijze vergelijking was om het waarderingsproces te systematiseren en te vereenvoudigen voor de respondenten. De combinatie van een nieuw instrument (de paarsgewijze vergelijking) en de nieuwe bril (oordelen over waarde van kenmerken van

¹⁵ Sommige leden van de PHC hebben ook collega's deze oefening laten doen. Ook deze resultaten werden hier opgenomen (indien ze volledig ingevuld waren). Deze personen hebben de mondelinge toelichting van de onderzoekers gemist. Ze konden wel beroep doen op de schriftelijke toelichting, een mondelinge toelichting van hun collega, en ook de onderzoeksgroep. Niettemin zijn de resultaten van de personen die de mondelinge toelichting wel gekregen hebben niet homogener of bruikbaar dan de personen die deze mondelinge toelichting niet gekregen hebben.

een woning) heeft bij de respondenten tot onzekerheid over hun resultaten geleid (*“heb ik het goed gedaan?”*). Het blijft onduidelijk welke invloed deze onervarenheid heeft op de resultaten van de oefening. Op een aantal vragen kunnen de onderzoekers de marges van deze onderzoeksopdracht geen antwoord formuleren, zoals *“zou meer ervaring en een betere vertrouwdheid met de methodiek tot homogenere resultaten geleid hebben?”*, of *“zou meer ervaring met waardering van woningkenmerken tot homogenere resultaten geleid hebben?”*.

Hoewel de onderzoekers veronderstelden dat de respondenten de oefening invulden vanuit hun expertise over de woningmarkt, bleek er vaak ook een persoonlijke invalshoek aan gekoppeld, dus als gebruiker. Vaak werd louter de eigen gezinssituatie in de typewoning geprojecteerd, wat niet de bedoeling was (zie punt 2.4.1). Dus soms verschoof de vraag van *‘wat zou die woning waard mogen zijn op de markt’* naar *‘wat is die woning waard voor mezelf naargelang mijn gezinssituatie?’* Een respondent antwoordde dat hij vroeger wel meer belang hechtte aan een tuin toen de kinderen nog thuis woonden, maar dat dit sindsdien verminderd is. Dus het persoonlijke perspectief speelt zeker een rol bij de waarderingen, maar opnieuw, ook hier is het moeilijk in te schatten *hoe sterk* dit speelde.

Waardering van kenmerken die een positieve of negatieve rol spelen

Bij het kenmerk *conformiteit* is de waardering in principe eenvoudig: hoe meer strafpunten, hoe negatiever dit over het algemeen gepercipieerd wordt. Dit ligt anders bij andere kenmerken, zoals energieprestatie: een hoge energieprestatie vindt men positief en wil men positief waarderen, een matige energieprestatie wil men niet waarderen, en een lage energieprestatie wil men negatief waarderen. Maar hoe kan men daar mee omgaan bij het paarsgewijs vergelijken van kenmerken? De oefening laat weinig ruimte om zich uit te laten over iets negatief, het is de bedoeling om het element aan te duiden dat het meeste positief bijdraagt tot de gebruikswaarde van de woning, en dit te scoren. De oefening verplicht om kenmerk 1 positief te waarderen als het vergeleken wordt met kenmerk 2 dat een negatieve impact heeft. Dit is een indirecte manier om kenmerk 2 negatief te waarderen wat uiteraard niet ideaal is. Deze richtlijn werd meegegeven aan de respondenten, en dit leek over het algemeen goed gevolgd te worden.

Soms werden bepaalde situaties sterk negatief beoordeeld, omdat de respondent die woning zeker niet zou willen. Bijvoorbeeld omdat de woning een (beperkt) vochtprobleem heeft, knapt een respondent op een woning af.

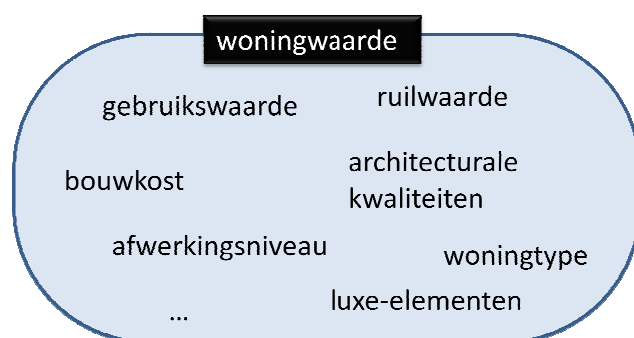
Een identiek kenmerk kan bij de ene woning om andere redenen als negatief beschouwd worden: zo zal 20m² berging in een woning van 40m² negatief zijn wegens *te veel*, terwijl in een woning van 140m² negatief wegens *te weinig*. Of nog, een berging van 5m² zal bij een kleine woning positief

gewaardeerd worden terwijl dezelfde 5m² negatief gewaardeerd wordt bij een grote woning. Kunnen we dan stellen dat 5m² geen identieke, vaste waarde heeft?

Gebruikswaarde als kader voor de woningwaarde

De oefening werd opgesteld aan de hand van 5 fiches van woningen (bijlage 2). De fiche moet een abstractie maken van de woningen om zo een zo objectief mogelijk beeld te schetsen, aan de hand van de 6 kenmerken gedefinieerd vanuit gebruikswaarde (cfr. supra). Daarnaast werd de woning geïllustreerd met een grondplan, wat in principe voor extra informatie zorgde: indeling van de woning, type woning (appartement, rijwoning...). Hoewel de PHC in eerdere vergaderingen ervoor koos om enkel de 6 kenmerken een rol te laten spelen bij de bepaling van de woningkwaliteit, heeft deze extra informatie weldegelijk een rol gespeeld. Een woning met een onhandige ligging van de keuken werd wat negatiever beoordeeld. De vraag is dus of alle kenmerken die de gebruikswaarde van de woning bepalen vertegenwoordigd zijn in de 6 kenmerken, of de benadering via de gebruikswaarde werkbaar was.

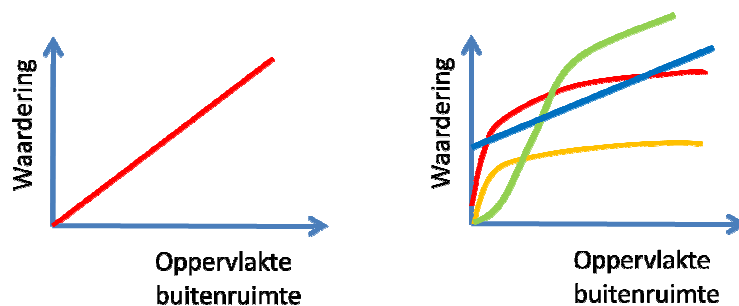
Gebruikswaarde is namelijk één vrij specifieke invalshoek om het begrip “woningwaarde” te benaderen. Figuur 14 illustreert dat de waarde van een woning de optelsom van verschillende elementen: naast de gebruikswaarde de ruilwaarde (verkoopwaarde), de bouwkost, het woningtype... Al bij al moet bij een benadering via gebruikswaarde abstractie van tal van zaken gemaakt worden, zoals typologie, ligging, luxe-elementen... die fundamenteel niet of niet veel bijdragen aan de basisfunctie van een woning, namelijk het huisvesten van een huishouden volgens de standaarden van een goede woning. Het is de vraag of het concept gebruikswaarde voldoende operationaliseerbaar is.



Figuur 14: de waarde van de woning als optelsom van verschillende elementen van die woning

Evenredigheid waardering - woningkenmerk

Eén van de uitgangspunten van het huurrooster is dat een waardering lineair toeneemt in verhouding met de toename van een kenmerk, conform het Nederlands model.¹⁶ Dit werd getoetst in de waarderingsoefening. Het was dan ook de veronderstelling dat een lineair verband gevonden zou worden tussen vb. aantal vierkante meter woonoppervlakte en waardering, naar het aantal vierkante meter buitenruimte, naar het aantal strafpunten volgens het conformiteitsonderzoek... De resultaten van de waarderingsoefening dwingen ons hierover enkele bedenkingen te formuleren: verloopt dit wel zo eenvoudig als we zouden willen? Mogelijks wordt 1 m² buitenruimte van een appartement niet even sterk gewaardeerd als 1m² buitenruimte van een rijwoning. Of wordt een kenmerk anders gewaardeerd als het een andere vorm aanneemt, vb. een koer t.o.v. een terras als buitenruimte. Of is de verhouding waardering -woningkenmerk niet lineair maar een kromme: de 10m² woonoppervlak tussen 10 en 20m² worden hoger gewaardeerd dan de 10m² woonoppervlak tussen 120 en 130 m².¹⁷



Figuur 15: illustratie van de mogelijke complexiteit van het verband tussen waardering en oppervlakte buitenruimte: de linkse grafiek illustreert het aanvankelijk veronderstelde verband. De rechtse grafiek illustreert dat we een veel ingewikkelder verband(en) mogen verwachten: afhankelijk van de aard van de buitenruimte (terras, tuin, koer), de oppervlakte, de woningtypologie... zal de buitenruimte op een andere manier gewaardeerd worden.

Beperkingen van de typewoningen

Aangezien de resultaten en de bespreking van de oefening getuigen van een complexiteit van de waardering van woningkenmerken kunnen we stellen dat de oefening niet volstaat om de onderliggende mechanismen voor woningwaardering te snappen. En aangezien de woningkenmerken niet rationeel gewaardeerd worden zullen 5 typewoningen zeker niet volstaan. Mochten we een weging filteren uit de oefening, dan moeten we met de nieuw verworven inzichten concluderen dat deze weging sterk afhankelijk is van de aard en types van de woningen die in de oefening opgenomen werden. M.a.w., met 5 andere woningen zouden dan vermoedelijk andere conclusies afgeleid worden. Als men via een gelijkaardige oefening tot een weging zou willen komen, dan zouden er veel meer verschillende types en combinaties van kenmerken in de oefening opgenomen moeten worden.

¹⁶ De PHC vond het wel een nadeel in het Nederlands systeem dat oppervlakte zo sterk en lineair beloond werd in de prijs, maar een logisch alternatief was in dit stadium van de oefening niet voorhanden.

¹⁷ Dit sluit aan bij de grafieken van dat het kadaster gebruikt voor de vaststelling van het Kadastraal inkomen.

2.6. Conclusies

We haalden hier een reeks elementen aan die een verklaring kunnen zijn voor sterk uiteenlopende waarderingen door de respondenten. Of misschien een deel van de verklaring zijn. De onderzoekers hebben na de oefening twee hoofdconclusies:

- 1) De respondenten hebben allen een ander idee over wat de waarde van een woning bepaalt. Er is een tekort aan homogeniteit in het denken hierover, en dus een te klein draagvlak binnen de PHC om te komen tot een soort *synthese-woningwaardering*. We kunnen dit vaststellen ondanks allerlei onwennigheden over de gebruikte methodiek van de paarsgewijze vergelijking en de onervarenheid die de respondenten hadden met waardering van woningkenmerken.
- 2) De oefening bewijst dat de woningwaardering een vrij complex proces is waarbij rationaliteit vaak achterwege gelaten wordt. Het resultaat ontgoochelde de onderzoekers, maar tegelijk zet het aan het denken over de uitgangspunten van het huurrooster als een vereenvoudigd rekenmodel voor de kwaliteitsmeting van de woning. De onderzoeksresultaten laten toe de these te verwerpen dat de huurwaarde van een woning een rationeel gegeven en ook zo beschreven kan worden.

Aan de hand van de resultaten van deze oefening lijkt het er op dat de basisstelling van deze piste voor het verder ontwikkelen van het huurrooster verworpen moet worden: de kwaliteit van een woning is niet te vatten in een getal dat de eenvoudige optelsom is van de gewogen gekwantificeerde en opgemeten woningkenmerken van de woning.¹⁸ Bij wijze van spreken spelen 1.001 andere zaken een rol bij de bepaling van de globale kwaliteit van de woning. De respondenten verklaren dat ze de kenmerken in verhouding tot elkaar beoordelen: bij een grote woning hoort een grote tuin, een grote keuken en voldoende berging. Bij een kleine is een kleine keuken voldoende maar wordt zeer veel berging als overmatig beschouwd. De kenmerken moeten dus in proportie staan met elkaar.

¹⁸ In de oefening werd gepoogd om een weging uit te werken op basis van de expertenmeningen, wat niet lukte. Dat de weging niet slaagde wijten we aan (1) uiteenlopende expertmeningen en (2) een gebrekkig conceptmodel (het puntensysteem). De onderzoekers twijfelen of een politiek uitgewerkte weging (als hypothetisch alternatief) soelaas kan brengen: aangezien de politiek vastgelegde weging binnen een gebrekkig conceptmodel moet opereren zullen de resultaten dergelijke huurprijsbepaling gebrekkig zijn en niet verzekeren dat de huurprijs correct in relatie met de kwaliteit wordt gesteld. De uitkomst van dergelijk huurrooster zou twijfelachtig zijn. We kunnen dit vergelijken met de twijfelachtige uitkomsten van de toepassing van het Nederlandse model in Gent, waarbij het Nederlandse puntenmodel (WWS) een vergelijkbaar conceptmodel hanteert met een weging gebaseerd op politieke keuzes en overleg met de belangrijke actoren in de Nederlandse private huursector. Ook de ervaring in Nederland zelf leert dat de huurprijs bepaald door het WWS niet adequaat in verhouding wordt gebracht met de kwaliteit van de woning (zie hoofdstuk 6, epiloog).

Het gevolg is dat de onderzoeksgroep een huurrooster op basis van een eenvoudig invulrooster aan de hand van 6 kenmerken niet mogelijk acht. Dit wordt overigens gestaafd door de praktijkervaring in Nederland, de enige referentie waarop dit ontwikkelingsspoor van het huurrooster niettegenstaande geïnspireerd is (zie ook Epiloog, p. 69). De paritaire huurcommissie zal een stap terug moeten zetten bij de ontwikkeling van het huurrooster. Indien men wil komen tot een huurrooster om aan de hand van objectieve en subjectieve criteria de huurprijs te bepalen dan zal een andere basisstelling gehanteerd moeten worden, een basisstelling die de complexiteit van huurprijsvorming erkent en er niet over heen stap door rationaliteit te veronderstellen.

Uiteindelijk stelde de onderzoeksgroep op de vergadering van de paritaire huurcommissie van 10 april 2008 twee mogelijkheden voor om het huurrooster verder te ontwikkelen

1. Vasthouden aan het vooropgestelde analytische model van het huurrooster, wetende dat dit zeer sterk onderbouwd moet worden
2. Zoeken naar een andere vorm voor het huurrooster, waarbij het huurrooster de complexiteit van de waardering van de woningkwaliteit incorporeert. Hiervoor werd een referentiemodel voorgesteld.

Het analytische model

Hier wordt trouw gebleven aan de door de PHC voorgestelde principes voor het huurrooster: de 6 kenmerken van de woning worden ‘opgemeten’ en ingevoerd in het huurrooster dat vervolgens een kwaliteitcijfer geeft waaraan een huurprijs gekoppeld wordt. Dit eenvoudig model moet dan conform de uitgangspunten ‘universeel’ zijn of toepasbaar op een willekeurige woning. De PHC heeft reeds in haar slotadvies aangegeven dat het ontwikkelen van het huurrooster volgens dit model *zeer moeilijk uit te werken* is (zie nota slotadvies), maar veronderstelde dat dit wel mogelijk was.

Het huurrooster zelf kan geen eenvoudig rekensysteem zijn op één A4 (zie supra), maar zal bij de bepaling van de waarde van een kenmerk rekening houden met allerlei ‘curves’: vb. wat is de waarde van 20m² buitenruimte rekening houdend met de aard (terras, koer, balkon), met de grootte van de woning... Het systeem zal dan voor 20m² van een andere woning dan een andere waardering genereren. Daarom is het aangewezen om het huurrooster dan als een informatica-applicatie uit te werken, en niet op papier.

Om dit systeem op poten te zetten zal er heel wat energie kruipen in het analyseren van de onderliggende patronen van de waardering van de verschillende woningkenmerken. Er zullen ook doorgedreven analyses nodig zijn van de kwaliteitsbepalende kenmerken, van de weging van de kenmerken binnen de globale woningkwaliteit, en van de afhankelijkheden en interacties tussen de

woningkenmerken. Uiteraard veronderstelt dit een pak data om analyses op te bouwen, maar dit zal resulteren in een gedetailleerde kennis. Het is volgens de onderzoekers niet duidelijk of dit kan gebeuren via de hier toegepaste wegingsoefening.

Dus voor deze piste is een 'dissectie' van de complexiteit van de woningwaardering vereist. Want het uiteindelijke model mag dan wel eenvoudig ogen, het moet vernuftig in elkaar steken: het moet sterk analytisch onderbouwd zijn. Dit is een intensieve klus waarvan de uitkomst onzeker is (is waardering wel zo analytisch opgebouwd? Is dit een correct uitgangspunt?). Vervolgens zal nog steeds een studie over de koppeling van de huurprijs-woningkwaliteit nodig zijn. Want via deze kwaliteitsmeting kan een goed uitgeruste kleine woning eenzelfde aantal kwaliteitspunten hebben als een grote slecht uitgeruste woning. Is de verhouding van de huurprijzen gewenst? Tenslotte is een onderzoek nodig over de inschatting van de effecten van de invoering van het huurrooster: tot welke renovatie zal dit leiden? Heeft het geen ongewenste effecten? Kan het misbruikt worden?

Een nieuw spoor: het referentiemodel

Op voorspraak van de conclusies en de voorstellen van de onderzoeksgroep sprak de paritaire huurcommissie zijn voorkeur uit voor een systeem waarbij een willekeurige private huurwoning vergeleken wordt met een gelijkaardige woning uit een referentiedatabank, waarvoor een referentiehuurprijs bekend is of bepaald werd. Het vereist een referentiedatabank van huurprijzen en huurwoningen. In principe kan de koppeling van een woning aan een referentiewoning gebeuren aan de hand van de 6 eerder gedefinieerde kenmerken. Bepaalde kenmerken kunnen dan een hogere of lagere huurprijs verantwoorden.

De databank herbergt de complexiteit van de bepaling van de globale woningkwaliteit, zonder dat we expliciet de onderliggende mechanismen hoeven te kennen. De piste om dit model verder te ontwikkelen wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.

3. Een nieuw spoor: de mogelijkheden voor een huurrooster op basis van een referentiedatabank

In dit hoofdstuk wordt een piste uitgewerkt om een huurrooster te ontwikkelen dat de huurprijs op een betrouwbaarder manier aan de kwaliteit van de woning koppelt. Er wordt een richthuurprijs bepaald op basis van een vergelijking van een willekeurige private huurwoning met een woning binnen een referentiedatabank. Met andere woorden, de kwaliteit van de woning wordt vergeleken met de kwaliteit van een referentiewoning waarvan de huurprijs bekend is (of opgemaakt kan worden), zodat een richthuurprijs kan worden afgeleid.

Het grote verschil met de oorspronkelijke piste voor de uitwerking van het huurrooster, zoals uitgewerkt in het slotadvies van de paritaire huurcommissie, is dat hier de ambitie om de complexiteit van de huurprijsvorming grondig te kennen vervangen is door meer pragmatische doelstellingen, namelijk het komen tot een richthuurprijs op een efficiënte wijze. Deze piste gaat er van uit dat we de onderliggende mechanismen van de bepaling van de globale woningkwaliteit niet hoeven te kennen, maar dat dit ‘verborgen’ mag blijven binnen de vorming van de referentiehuurprijzen in de referentiedatabank. Met andere woorden, de tussenstap van de kwaliteitsmeting van de woning aan de hand van een puntenaantal wordt hier geschrapt.

3.1. Situering

In alle Europese landen met huurprijsregulering behalve Nederland¹⁹ wordt gewerkt met een referentiemodel (vb. Frankrijk, Zweden, Duitsland²⁰), of een op referenties gebaseerd systeem (vb. Duitsland). Voor deze piste halen we inspiratie bij het Zweedse model. Er zijn twee hoekstenen in het Zweedse systeem van huurprijsregulering:

- de private huurder kan de *redelijkheid* van zijn huurprijs laten evalueren door een rechtbank, die deze huur zal vergelijken met het huurprijsniveau in vergelijkbare woningen van een gemeentelijke huisvestingsmaatschappij. Als de huur significant hoger is (in de praktijk meer dan 5%), dan moet de verhuurder de prijs laten zakken. Dit systeem kan werken aangezien de gemeentelijke huisvestingsmaatschappijen grote spelers zijn, en aangezien ze van geen subsidies (meer) genieten.
- De tweede hoeksteen is dat de huurprijzen van de woningen van de gemeentelijke huisvestingsmaatschappijen onderhandeld worden door de lokale huurdersorganisaties. Het uitgangspunt voor deze onderhandelingen is dat de gemeentelijke huisvestingsorganisaties hun kosten moeten kunnen dekken, maar niet meer dan dat. Oorspronkelijk was de ouderdom van de woning doorslaggevend in de huurprijs, maar in de laatste decennia is er een meer marktgerichte filosofie, en speelt locatie een belangrijker rol.

Uiteraard is dit stelsel niet klakkeloos te kopiëren naar de Vlaamse (of Gentse) context. Het Zweedse model werd na WOII ingevoerd met toen als doel huurprijsstijgingen op een krappe woonmarkt op te vangen. De finaliteiten van het Gentse huurrooster liggen enigszins elders, namelijk het stimuleren van kwaliteit en aanbod, en het inschakelen van de private huurmarkt in het sociale huisvestingsbeleid.

Een stimulerend aanbodbeleid zal in deze piste sterk afhangen van het niveau van de referentiehuurprijzen. In Vlaanderen is momenteel echter geen geschikte referentiedatabank met referentiehuurprijzen aanwezig. De huurprijzen van de Zweedse gemeentelijke huisvestingsmaatschappijen zijn een gevolg van een sociaal overleg tussen huurder en verhuurder, rekening houdend met een eerlijk rendement, en vormen daarom een ideale spiegel voor huurprijsregulering op de 'vrije' markt. We kunnen in Vlaanderen de sociale huurwoningen wel als referentiebestand gebruiken, maar de vraag is of de bijhorende basishuurprijzen van de SHM's wel als bijhorende referentiehuurprijzen kunnen dienen (zie verder).

¹⁹ Over het (dis)functioneren van het Nederlandse systeem, zie epiloog

²⁰ In Duitsland worden verschillende systemen gebruikt (meestal lokaal gebonden)

- huurprijs op basis van een taxatierapport
- huurprijs volgens de huurprijs van drie vergelijkbare woningen
- huurprijs op basis van een Mietspiegel (huurspiegel). Dit is een stelsel van lokale referentiehuurprijzen. Een Mietspiegel is lokaal maar niet verplicht op te stellen door de lokale overheid.

Binnen deze piste kan de kwaliteit van het Gentse private huurwoningbestand gestimuleerd worden door vast te houden aan de eerder afgebakende 6 kenmerken als kernelementen om een private huurwoning te vergelijken met een referentiehurwoning. Want als een woning beter scoort op deze 6 kenmerken moet ze in principe gekoppeld worden aan een betere referentiewoning met een bijhorende hogere referentiehuurprijs. Of als de woning in vergelijking met de best passende referentiewoning kwalitatiever is kan dit een hogere huurprijs verantwoorden.

3.2. De referentiedatabank

3.2.1 theoretische voorwaarden

Een referentiedatabank moet aan verschillende voorwaarden voldoen. We lijsten hier enkele van de belangrijkste op.

- De referentiedatabank moet bestaan uit een voldoende uitgebreid staal woningen (kwantiteit)
- Het moet een *heterogeen* staal woningen zijn: het moet bestaan uit een verscheidenheid aan woningen (kwaliteit)
- De databank moet toelaten om één of meerdere woningen hieruit te koppelen aan een willekeurige woning. De koppeling / vergelijking moet gebeuren aan de hand van de 6 kenmerken.
- Binnen de databank moet iedere huurwoning voorzien zijn van een referentiehuurprijs, of moet het mogelijk zijn voor iedere woning een richthuurprijs te bepalen of af te leiden uit andere gegevens over de kwaliteit van de woning, zodat een richthuurprijs afgeleid wordt die in verhouding staat met de kwaliteit van de woning.

Grosso modo zijn er twee opties om een referentiedatabank uit te bouwen: ofwel wordt gebruik gemaakt van een bestaande databank van woningen, ofwel wordt een nieuwe databank ontwikkeld. In Vlaanderen zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen de enige beheerders van grote aantallen huurwoningen²¹. De VMSW is dan ook de aangewezen partner om een bestaande databank uit te bouwen tot referentiedatabank. Voor het ontwikkelen van een nieuwe databank kan gedacht worden om informatie te verzamelen via een periodieke uitgebreide steekproef, of aan permanente dataverzameling via een te ontwikkelen statistisch formulier dat toegevoegd wordt aan de verplichte

²¹ De SHM's beheren samen 139.000 huurwoningen. Andere grote verhuurmaatschappijen, privaat of sociaal, zijn nagenoeg onbestaande. De Sociale Verhuurkantoren (SVK's) verhuren samen ca. 3.500 woningen (zonder deze in eigendom te hebben), institutionele beleggers zoals BEVAK's enkele honderden (vb. Home Invest: ca. 600).

registratie van de huurcontracten (cfr. voorstel Noël, 2007). De databank van het onderzoek *Huren in Gent 2007* is hiervoor niet geschikt omdat (de mogelijkheid tot het bepalen van) de gewenste referentiehuurprijzen (vb. afgeleid van NFS2) afwijken van de huidige markthuurprijzen (geen richthuurprijs).

3.2.2 De praktijk: referentiedatabank door het nieuwe Vlaamse Sociale Huurbesluit

Door het nieuwe sociale huurbesluit wordt vanaf 2011 de huurprijs voor sociale huurwoningen anders berekend. Ruw geschetst: standaard zal de maandelijkse huurprijs 1/55 van het belastbare inkomen van de huurder bedragen, maar gecorrigeerd met een *patrimoniumkorting* (naar de aard van het gehuurde patrimonium en afgeleid uit de markthuurwaarde), een *energiecorrectie* (afhankelijk van de energieprestatie van de woning), en een *gezinskorting* (afhankelijk van de gezinssamenstelling van de huurder). Bovendien is de reële huurprijs begrensd door een minimale huurprijs (afgeleid uit de markthuurprijs) en de markthuurprijs zelf. Deze nieuwe huurprijsberekening impliceert dat de VMSW de markthuurwaarde van de 139.000 sociale huurwoningen moet bepalen. Volgens artikel 38 van het sociale huurbesluit is de markthuurwaarde van een sociale huurwoning *de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald*. Artikel 39 stelt dat voor de bepaling van de marktwaarde een representatief staal van sociale huurwoningen wordt geschat door een notaris. In de praktijk worden in april-mei 2008 2.200 sociale huurwoningen geschat, waarop de schattingsresultaten geëxtrapoleerd worden naar de 139.000 sociale huurwoningen. Voor de extrapolatie worden de 139.000 woningen vergeleken met de woningen uit de steekproef aan de hand van een omvangrijke set kenmerken van de woning: typologie, woninggrootte en uitrusting, staat van de woning, bouwfysische kwaliteit, bebouwingsmorfologie van de omgeving, ligging en voorzieningsniveau van de buurt, bereikbaarheid, storende omgevingselementen... Hiervoor werd voor iedere woning een redelijk uitgebreide checklist ingevuld.

Met andere woorden, de VMSW legt momenteel de fundamenten van een nieuw, uitgebreid referentiebestand. Dit referentiebestand zal uit minimum 2.200 woningen bestaan die vrij gedetailleerd (objectief) beschreven worden. Bovendien is er een koppeling met de reeds beschikbare gegevens op woningniveau, zoals de woningtypologie, het aantal slaapkamers, huidige basishuurprijs, de geactualiseerde bouwcost... De notarissen voegen er een schatting van de markthuurwaarde én de verkoopswaarde aan toe. Het referentiebestand zal continu geactualiseerd worden, waarbij iedere woning maximaal 9 jaar opgenomen wordt.

3.3. De referentiemethodiek van de VMSW

Om de 139.000 sociale huurwoningen te vergelijken met de steekproef van 2.200 woningen heeft de VMSW reeds een methodologie uitgewerkt. Het belangrijkste doel van deze methodologie is om zo betrouwbaar mogelijk de markthuurwaarde van de steekproef te extrapoleren. De extrapolatie gebeurt in twee stappen. Eerst is er een *basisvergelijking* tussen de willekeurige woning en een referentiewoning aan de hand van 4 elementen, gevolgd door een analyse van de afwijkende kenmerken tussen de referentiewoning en de willekeurige woning (en een bijhorende berekening).

STAP 1: Artikel 38 van het decreet schrijft voor dat de volgende de 4 basiselementen dienen voor de basisvergelijking:

- Vergelijkbare omgeving
- Vergelijkbaar woningtype
- Vergelijkbare leeftijd
- Vergelijkbare onderhoudstoestand

Dit werd door de VMSW uitgewerkt tot 5 basiselementen als vergelijkingsbasis, want ook het *schaalniveau van het woninggeheel* (vb. van kleinschalige inbreidingsprojecten tot sociale woonwijken à la Nieuw Gent) werd als basiselement toegevoegd.

1. Gebied volgens RSV (buitengebied, grootstedelijk-centrumstad, regionaal en kleinstedelijk, vlabinvestgebied)
2. Schaalniveau van het woninggeheel waarvan de woning deel uitmaakt (small, medium, large)
3. Woningtypologie (eengezinswoning, bungalowwoning, duowoning, appartement laagbouw, appartement middelhoog, appartement hoogbouw)
4. Bouwjaar van de woning (voor 1954, 54-63, 64-73, 74-83, 84-93, 94-03, na 2003)
5. Kwaliteitscategorie (zeer goed, goed, matig, slecht, zeer slecht)

De VMSW heeft een matrix gebouwd op basis van deze 5 elementen. Alleen al voor de 13 Vlaamse centrumsteden bestaat de matrix uit 160 verschillende velden, dus 160 clusters of ***selectiecategorieën*** met woningen²² (zie volgende pagina). Uit iedere selectiecategorie worden één of meerdere woningen getrokken die zullen dienen als referentiewoning voor de overige woningen uit dezelfde selectiecategorie. Om tot deze selectiecategorieën te komen wordt dus abstractie gemaakt van de woninggrootte, het aantal kamers, de aanwezigheid van een garage, een tuin...

²² Voor Vlaanderen werd het aantal combinaties tussen de 5 basiskekenmerken beperkt tot 495. In theorie zijn er een pak meer mogelijk. Maar een heel pak combinaties komen in de praktijk niet of zelden voor, zodat categorieën geschrapt of samengevoegd werden. Zo blijken er 156 combinaties voor de centrumsteden te bestaan, vertaald in 156 selectiecategorieën.

STAP 2: Per selectiecategorie zal er dus telkens één of meerdere referentiehuren voorhanden zijn, waaruit de andere huren binnen dezelfde selectiecategorie afgeleid kunnen worden. Zo zal binnen eenzelfde selectiecategorie uit een geschatte referentiewoning met 3 slaapkamers met garage en tuin en een markthuurwaarde van €720 de markthuurwaarde van een equivalente woning met twee slaapkamers en zonder garage afgeleid worden.

Om dit mogelijk te maken plant de VMSW afleidingen te maken uit het NFS2 (nieuw financieringsdecreet voor de sociale huisvestingsmaatschappijen). Dit decreet bepaalt hoeveel een nieuwbouwwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij maximaal mag kosten, afhankelijk van de woninggrootte, de grondprijs, ligging, parkeervoorzienigen... De bouwkosten dienen hier dus als instrument om het verschil in huurwaarde vast te stellen. Zo mag volgens het decreet een woning type 2/3 (2 slaapkamers, 3 personen) maximaal €85.000 kosten, een woning type 3/4 €100.000. Bijgevolg zal de huurprijs van de woning type 2/3 85% bedragen van type ¾. Zo kan voor iedere woning de huurprijs vastgesteld worden op basis van de referentiehuurwaard(en) binnen dezelfde selectiecategorie.

Voorlopig worden de volgende elementen naar voor geschoven die een rol kunnen spelen in stap 2 van de huurprijsbepaling:

- Woningtype (gebaseerd op woningoppervlakte, aantal slaapkamers en aantal personen waarvoor de woning geschikt is)
- Extra's:
 - o Liftvoorziening
 - o Parkeergelegenheid (garage, carport, garagebox, staanplaats bovengronds of ondergronds)
 - o Privétuin of privéterras

OMGEVINGSMATRIX I - GEBIED	OMGEVINGSMATRIX II - SCHAAL	WONINGSMATRIX I - TYPE		A	A	B	A	B	C	A	B	C	D	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
				>2003	94-03	84-93		74-83		64-73					54-63					<1954								
Grootstedelijk / Centrumstad	ML	AH																										
Grootstedelijk / Centrumstad	L	AL																										
Grootstedelijk / Centrumstad	M	AL																										
Grootstedelijk / Centrumstad	S	AL																										
Grootstedelijk / Centrumstad	SML	AM																										
Grootstedelijk / Centrumstad	SML	BW																										
Grootstedelijk / Centrumstad	SML	DW																										
Grootstedelijk / Centrumstad	L	EW																										
Grootstedelijk / Centrumstad	M	EW																										
Grootstedelijk / Centrumstad	S	EW																										

WONINGTYPLOGIE

EW = eengezinswoning
 BW = bungalowwoning
 DW = duowoning
 AL (app-laagbouw 1-4 verd)
 AM (app-middelhoog 5-9 verd)
 AH (app-hoogbouw >10 verd)

SCHAALGROOTTE

S = small (<25 woningen)
 M = medium (25 t/m 75 woningen)
 L = large (>75 woningen)

KWALITEITSCATEGORIE

A = zeer goed
 B = goed
 C = matig
 D = slecht
 E = zeer slecht

Tabel 5: fragment van de matrix van de VMSW, de vergelijkingsbasis voor de koppeling van de steekproef aan alle sociale huurwoningen, voor de *centrumsteden* (basiselement 1). In de kolommen staan de elementen *kwali teitscategor ie* (5) en *bouwjaar* (4), in de rijen de elementen *woningtypologie* (3) en *schaalgrootte* (2). Zo worden 250 combinaties of selectie categorieën van de 4 elementen gevormd voor de centrumsteden, maar waarvan er maar 156 in realiteit voorkomen (deze zijn grijsgekleurd). Uit iedere selectie categorie wordt steekproefgewijs één of meerdere woningen geselecteerd waarvoor de huurprijs vastgesteld wordt. De andere woningen in dezelfde selectie categorie krijgen een vergelijkbare huurprijs.

3.4. Concreet voorstel voor de piste: de steekproef VMSW dient als referentiedatabank voor de private huurmarkt.

De onderstaande piste is een voorstelling van de piste op algemene lijnen. Ze is helder en zeer eenvoudig qua concept. In de volgende titel (3.5) gaan we in op een aantal bemerkingen, bedenkingen en oplossingen om deze piste te verbeteren.

De referentiedatabank kan in principe dienen om ook de huurprijs van private huurwoningen vast te stellen. Het is mogelijk om de 5 elementen van stap 1 ook voor een private huurwoning te bepalen (omgeving, typologie, schaalgrootte, uitrustingsniveau en leeftijd), op voorwaarde dat dezelfde methodologie en criteria gehanteerd worden. Zodoende zal een private huurwoning aan een selectiecategorie toegewezen worden (= stap 1). Binnen die selectiecategorie zullen verschillende referentiewoningen, voorzien van een huurprijs, voor handen zijn.

De huurprijs kan dan afgeleid worden van deze referentiehuurprijzen door de overige eigenschappen en kwaliteiten van de private huurwoning te vergelijken met deze van de referentiewoning (= stap 2). Ook dit kan in principe gebeuren aan de hand van de methode van de VMSW: voor iedere private huurwoning is het mogelijk het overeenkomstige woningtype te bepalen (gebaseerd op woningoppervlakte en aantal slaapkamers), en kunnen de extra's beschreven worden. Op basis van de bouwkosten van NFS2 kan de afwijking ten opzichte van referentiehuurwaarde bepaald worden.

3.5. Bedenkingen over de piste en variaties op de piste

3.5.1 De referentiehuurprijs VMSW versus het principe van het eerlijk rendement

Het resultaat van deze piste is een schatting van de marktwaarde van een private huurwoning. Mocht het huurrooster, in een hypothetisch geval, in deze vorm verplicht ingevoerd worden voor alle private huurwoningen, dan worden zowel de sociale als de private huurprijzen gerefereerd worden aan dezelfde steekproef van 2.200 woningen. Dan spelen de notarissen een cruciale rol in het vastleggen en evolueren van het huurprijsniveau in de sociale én private huursector, want dit zou dan louter aangepast kunnen worden door zijn of haar expertenoordeel over de referentiewoningen (indexatie buiten beschouwing gelaten). Er zou een ‘cirkelverwijzing’ ontstaan tussen de sociale en private huurmarkt, want de sociale huurprijzen moeten volgens het decreet afgespiegeld worden van de private.

Wordt het huurrooster daarentegen niet toegepast op alle private huurwoningen, dan zal dit probleem zich minder stellen.

Via de piste wordt de markthuurprijs voor de woning bepaald. Is dit verenigbaar met het principe van een *eerlijk rendement* dat de paritaire huurcommissie naar voor schuift in haar slotadvies?

Het principe van het *eerlijk rendement* gaat ervan uit dat de private huurmarkt voor een verhuurder/investeerder een aantrekkelijke optie voor geldbelegging is. Dit is een perspectief waarbij we een vastgoedinvestering op gelijke voet plaatsen met andere vormen van beleggingen (vb. aandelen, spaarfondsen...). Immers, beleggen in private huurwoningen moet een volwaardig alternatief zijn waarbij de risico's beperkt zijn en waar er een zekerheid geboden wordt. Zo kan het aanbod aangezwengeld worden. Het hoog of laag niveau van de referentiehuurprijzen kan aanbodstimulerend of –remmend effect hebben. Dit principe koppelt de huurprijs aan de investeringskost en niet aan de marktwerking op de private huurmarkt.

Binnen deze piste moeten we dus een huurprijs van de 2.200 referentiewoningen kunnen berekenen op basis van de investeringskosten. We kunnen de term investeringskosten op twee manieren vertalen:

- 1) De investeringskost afgeleid van de verkoopwaarde op de vastgoedmarkt (aankoopprijs plus kosten die gepaard gaan met de aankoop)
- 2) De bouwkost van een sociale huurwoning

Bij beide mogelijkheden zijn er enkele beperkingen.

1) Is het opportuun de huurprijs te koppelen aan de verkoopswaarde? De huurprijzen evolueren min of meer los van de verkoopprijzen van het vastgoed. Vanuit markttermen gaat het immers over een ander segment, met een andere aanbod- en vraagdynamiek. Mocht de evolutie van de huurprijs aan de evolutie van de verkoopswaarde van het vastgoed gekoppeld worden, dan zou dit voor de private huur om enkele redenen problematisch zijn:

- o Bij de verkoopprijzen van vastgoed staat de gebruikswaarde van de woning niet centraal, maar kunnen andere elementen een sterke rol spelen, zoals allerlei vormen van *potentieel van een woning* (zolder waarin kamers in te richten zijn...) waar een huurder momenteel niets aan heeft. Dus een woning met hoge verkoopswaarde kan lagere huurwaarde hebben.
- o Vastgoedspeculatie en overwaardering van woningen zou te gunste zijn van verhuurders
- o Plotse prijsstijgingen op verkoopmarkt (cfr. de recente stijgingen) zouden dan nefast zijn voor de huurders. Echter de kopers kunnen dan wel profiteren van lage hypothecaire rentevoeten en een langere fiscale aftrek om de betaalbaarheid onder controle te houden, huurders beschikken helemaal niet over die voordelen en zijn dan slachtoffer.

Dus een rechtstreekse koppeling tussen verkoopprijzen en huurprijzen is eigenlijk niet aan te raden. Des te meer omdat het dan onduidelijk is of de beoogde aanboduitbreiding van private huurwoningen gerealiseerd zal worden. Niettemin is dit praktisch wel haalbaar omdat de notarissen ook de verkoopwaarde van de 2.200 referentiewoningen geschat hebben.

2) In principe is van iedere sociale huurwoning de *geactualiseerde kostprijs* gekend. Dit is de oorspronkelijke bouwkost van de woning vermenigvuldigd met een door de overheid vastgestelde actualisatiecoëfficiënt. De kostprijs van eventueel uitgevoerde verbeterings- of renovatiewerken wordt op dezelfde wijze geactualiseerd.²³ Dus deze geactualiseerde bouwkost van de 2.200 steekproefwoningen is gekend, waaruit een referentiehuurprijs afgeleid kan worden op basis van een rendementsberekening.

Volgens het uitdovende sociale huurbesluit wordt de basishuurprijs van een sociale huurwoning berekend aan de hand van geactualiseerde kostprijs, en deze bedraagt tussen

²³ De basishuurprijs van een sociale woning wordt, met een uitdovend karakter in de periode 2009-2011, vastgesteld op een procentueel bedrag van de geactualiseerde kostprijs van een woning met een minimum van 3% en een maximum van 9%.

de 3% en 9% (nader te bepalen door een SHM). Dit systeem wordt definitief verlaten vanaf 2011, en vervangen door het eerder geschetste systeem. Het is daarom onduidelijk of er in de toekomst ook actualiseringscoëfficiënten worden uitgewerkt, en dus of het mogelijk blijft om de geactualiseerde kostprijs blijvend te berekenen. Maar ook de huidige berekening van de geactualiseerde kostprijs is volgens de VMSW niet zonder problemen omdat renovatiekosten wel en onderhoudskosten niet ingecalculeerd worden, terwijl onder onderhoudskosten soms ook de vervanging van een keuken, een badkamer, een dak... verstaan wordt.²⁴ Bijgevolg blijft er onduidelijkheid over de kostprijs als gevolg van het ingewikkelde financieringssysteem (Van Damme, 2002). Het feit dat de geactualiseerde kostprijs van (vooral oudere) woningen in veel gevallen geen weerspiegeling meer zijn van wat de woning werkelijk waard is en gekost heeft, is één van de belangrijkste redenen waarom minister Keulen aanstuurde op de ontkoppeling tussen de huurprijs en de kostprijs van de woning.²⁵ We mogen dus concluderen dat de geactualiseerde kostprijs geen goed beeld schetst van de waarde van een woning.

Is er dan een alternatief voor de geactualiseerde bouwkost? Het nieuwe besluit over de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen (NFS2) creëert een alternatief. De kost voor nieuwbouwwoningen kunnen we afleiden uit het NFS2 waarin de maximumbudgetten voor verschillende woningtypes vastgelegd worden.²⁶ Dit zal dus niet voor alle projecten de reële kost weerspiegelen. Het decreet bepaalt de prijzenplafonds voor de *kostprijs van de bouw*, de *studiekosten*, en de *BTW op kostprijs en studiekosten*. Er worden ook plafonds gesteld aan de kostprijs voor de verwerving van de grond (kostprijs voor verwerving, extra kosten bij verwerving en eventuele registratierechten). De onderstaande tabel illustreert een ruwe schatting van de totale investeringskostprijs voor een private investeerder²⁷ voor verschillende types.

²⁴ Bij de verkoop van een sociale huurwoning wordt het grootste van de volgende twee bedragen als verkoopprijs genomen: (1) de geactualiseerde kostprijs, en (2) de waarde geschat door een notaris. Hieruit kan men afleiden dat de wetgever verwacht dat de verkoopwaarde (sterk) kan afwijken van de geactualiseerde kostprijs, dus dat deze laatste niet representatief is voor de eerste.

²⁵ De koppeling brengt volgens minister Keulen een nieuw spanningsveld met zich mee, nl. tussen huurprijsberekening en boekhouding. Geactualiseerde kostprijs en boekhoudkundige waarde worden immers verondersteld gelijk te lopen. Vanwege de rol in de huurprijs, worden bijvoorbeeld bepaalde subsidies vaak niet opgenomen in de kostprijs (ondermeer omdat er bij de bepalingen omtrent de subsidies wordt vastgelegd dat ze niet in de huurprijs mogen worden doorgerekend). Dit terwijl deze subsidies eigenlijk wel mee zouden moeten worden opgenomen in de boekhoudkundige waarde van de woning (omdat ze uiteraard wel degelijk deel uitmaken van de feitelijke kostprijs). Bovendien was er in het verleden een ruime interpretatie mogelijk van wat als onderhoud en wat als investering kon beschouwd worden. De geactualiseerde kostprijs van oudere woningen is dus in veel gevallen geen weerspiegeling meer van wat de woning werkelijk waard is en gekost heeft. Zie *Hoofddlijnen van het nieuwe kaderbesluit voor de sociale huur*, www.vlaanderen.be

²⁶ Decreet van 12 oktober 2007 (*Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten*), Belgisch Staatsblad 31.10.2007

²⁷ Een private investeerder betaalt 21% BTW, een SHM 6%

woningtype	Totale maximale investeringskost ²⁸ (€)
studio	112.186
1/1 of 1/2	142.799
2/3	158.105
2/4	165.759
3/4, 3/5 of 3/6	181.065
4/5, 4/6, 4/7 of 4/8	196.372
5/7, 5/8, 5/9 of 5/10	211.678

Tabel 6

Zo wordt de totale kostprijs (inclusief studiekosten, BTW...) van een type 2/4-woning (met 2 slaapkamers en geschikt voor 4 personen) geraamd op maximaal €165.759. Dit gaat dan om een woning die volgens de standaarden van de VMSW gebouwd werd zoals voorgeschreven in het ABC van de VMSW (*algemene handleiding werken, bouwtechnische beschrijving en concept- en ontwerponderrichtingen*) en dus een zeker comfort garanderen.

Hieruit kan de bouwkost van de 2.200 steekproefwoningen niet rechtstreeks afgeleid worden. Het is wel realistisch om de bouwkost van nieuwbouwwoningen hierop te baseren, zij het voor woningen die voldoen aan de standaarden van het ABC van de VMSW.

Willen we voor iedere selectiecategorie van de matrix een overeenstemmende investeringskost bepalen, dan zou dit kunnen gebeuren aan de hand van allerlei nader te bepalen correctieparameters naargelang de ouderdom, de kwaliteitscategorie, de woningtypologie, de ligging en de schaalgrootte. Uiteraard zal het bepalen van deze correctieparameters dan een ijkingsoefening vergen. Een bijkomende moeilijkheid is dat de in de NFS2 gehanteerde woningtypologering (2/3, 3/4...) niet gehanteerd wordt in de matrix.

Een andere mogelijkheid is om de verhouding van de referentiehurprijzen tussen de selectiecategorieën toe te passen, waardoor voor iedere selectiecategorie de bouwkost afgeleid kan worden van de bouwkost van een vergelijkbare nieuwbouwwoning volgens NFS2. We schetsen dit met een voorbeeld: we hebben 2 woningen uit 2 andere selectiecategorieën, beide zijn type 2/3. De ene is nieuwbouw en heeft als huurprijs €500,

²⁸ We houden rekening met de volgende kosten:

- Bouwgrond: €25.000 (15.000 + 5.000 (grond ligt in een woongebied) + 5.000 (eengezinswoning)) + 10% registratierechten + 2% extra kosten
- Woning vb. type 2/3: €85.000 + 15% (cumul: woning in stedelijk gebied, klein woningbouwproject, bouwproject met minstens twee gemeenschappelijke muren met andere eigenaars) + studiekosten 10% + BTW 21%

de andere is 30 jaar oud en wordt verhuurd aan €400. De huurwaarde van woning twee bedraagt dus 80% van woning één. Als woning één volgens NFS2 een bouwkost van €158.000 heeft, dan kunnen we afleiden dat woning twee een bouwkost heeft van $80/100 \times €158.000 = €126.400$. Zo kan voor iedere selectiecategorie de bouwkost geraamd worden. In deze optie wordt de verhouding tussen de huurprijzen geëxtrapoleerd, wat zijn voor- en nadelen heeft, want *vreemde* verhoudingen zouden dan behouden worden en niet gecorrigeerd.

Last but not least, als de huurprijs gebaseerd wordt op de investeringskost (zij het nu de bouwkost volgens NFS2, de geactualiseerde bouwkost of de geschatte verkoopswaarde), dan moet het concept *eerlijk rendement* ook geoperationaliseerd worden via een concrete rendementsberekening. We stippelen in deze piste de hoofdlijnen van dergelijke rendementsberekening uit. We beogen duurzame investeringen, wat betekent dat de investering aantrekkelijk is op een langere termijn, waardoor het interessant is voor de verhuurder om een kwalitatief patrimonium op te bouwen (minder onderhoud, minder risico op onvoorziene kosten, betere huurprijs). Ook dan is het interessant huurders op lange termijn te laten huren (inkomenszekerheid en minder frictieleegstand voor de verhuurder), wat ook de huurder ten goede komt (woonzekerheid).

Het rendement van een huurwoning is de som van het langetermijnrendement, het kortetermijnrendement, verminderd met de onkosten.

- o Het langetermijn (LT) rendement. Dit is de winst gecreëerd door de waardevermeerdering van vastgoed tussen de aankoop en de verkoop van de woning. Hoewel de prijzen van de vastgoedmarkt conjunctureel sterk kunnen fluctueren (we hebben net een periode van sterke stijgingen achter de rug), werd sinds WOII over een lange termijn een vrij constante, gemiddelde jaarlijkse toename van 6% vastgesteld²⁹.
- o Het kortetermijn (KT) rendement. Dit is de winst dat de verhuurder maakt door zijn verhuuractiviteiten. Bij een professionele verhuurder als de BEVEK Home-Invest schommelt dit doorgaans tussen de 4,5% en 6% van de actuele verkoopwaarde van de woning³⁰.
- o Als we vastgoedverhuur als een volwaardige economische activiteit beschouwen, dan bestaan de onkosten uit onderhoudskosten, tijdelijke leegstand, fiscaliteit, beheerskosten, verzekeringspremies... Dit is moeilijk te ramen. Volgens de

²⁹ Janssens, Ph., De Wael, P., 50 jaar Belgische vastgoedmarkt 1953-2003: waar geschiedenis tot toekomst vergroeit, Roeselare, Roularta, 2005, 281 p.

³⁰ www.homeinvestbelgium.be

professionele, institutionele belegger Home-Invest bedraagt dit 40% van de KT huuropbrengst.³¹ Onderhoudskosten zullen vooral afhankelijk zijn van de ouderdom en de staat van de woning. Volgens de fiscus bedraagt dit 40% van de huuropbrengst, dus goed voor 1,8 à 2,4% van de actuele verkoopwaarde.

Als de verhuuractiviteit als een langetermijninvestering beschouwd wordt, dan bedraagt het verwachte totale rendement 8,7% à 9,6%. De huurprijs wordt dan berekend op het KT-rendement en bedraagt dan 4,5% à 6% van de waarde van de woning.

Mochten de huurprijzen voor nieuwbouwwoningen gebaseerd zijn op NFS2 (zie ook tabel 6), dan komen we met een aantal verschillende rendementsscenario's voor het woningtype 2/4 (2 slaapkamers, 4 personen, 70 à 86m², K45 isolatie...) tot de volgende maximale huurprijzen: bij een KT-rendement van 3% bedraagt de huurprijs €414, bij 4% €553, bij 5% €691, bij 6% €829...

Het spreekt voor zich dat het vastleggen van dit KT-rendement een delicate oefening is waarbij het best alle belangrijke actoren uit de huursector betrokken worden om tot consensus te komen. Het is dan ook een politieke gevoelige materie die op een hoger beleidsniveau beslecht moet worden.

3.5.2 De waardering via gebruikswaarde versus de waardering via marktwaarde

Sociale huurwoningen worden gebouwd volgens een strikt concept en ontwerponderrichtingen.³² Daardoor is het sociale huurwoningpark in principe homogener dan het private huurwoningenbestand: zo voldoet iedere na 2004 opgeleverde sociale woning in principe aan een K45 isolatienorm en de ventilatienorm; of zal er een redelijk strikt verband bestaan tussen de woningoppervlakte en het aantal kamers.³³ Voor private (huur)woningen gelden geen comfort of ontwerpisen, ook niet voor nieuwbouw, en er is evenmin weinig ervaring met vb. woonkeurmerken die de kwaliteit van de woning beschrijft.³⁴ Sociale

³¹ Xavier Mertens, Praktijkgegevens i.v.m. de rendabiliteit van huurwoningen en de voornaamste elementen die wegen op de rendabiliteit, nota ter voorbereiding van de commissievergadering van 9 december 2005 van het Project private Huur, Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw (niet gepubliceerd).

³² Zie het ABC van de VMSW, www.vmsw.be

³³ Door de oppervlakenormen is het vb. duidelijk dat een woning met 2 slaapkamers van min. 12,24m² geschikt is voor maximaal 4 personen, dat deze woning tussen 70 en 86 m² groot is en voorzien is van 4m² berging. Deze wordt door de VMSW omschreven als een 'type 2/4' woning.

³⁴ Vb. in Nederland bestaan een groot aantal keurmerken en keuringen. Deze beschrijven een bepaalde kwaliteit van de woning of van een dienstverlening rondom het wonen. Deze informatie kan van nut zijn bij het kopen, huren enz. van een woning of als men gebruik wilt maken van bepaalde diensten op het vlak van wonen. Zie www.vrom.nl
In België is er enkel ervaring met de keuring van de nutsinstallaties (elektrische keuring, gaskeuring, keuring waterleidingen).

huurwoningen zijn dan ook volgens representatief onderzoek van betere kwaliteit dan private huurwoningen (Heylen, 2007).

Door de strikte ontwerponderrichtingen zijn de woningen in principe verzekerd van het gebruikscomfort, zoals voldoende berging. Met andere woorden, de kwaliteitsgaranties worden op het concept- en ontwerpniveau gerealiseerd, en waardoor ook de onderlinge vergelijking van woningen realistisch is. Via het huurrooster willen we het gebruikscomfort garanderen via de afbakening van de 6 woningkenmerken: oppervlakte, verwarming, conformiteit, energieprestatie, uitrusting keuken en uitrusting badkamer. In principe zijn deze gegevens beschikbaar voor de woningen van de referentiedatabank van de VMSW, zij het niet in de exact gelijke vorm zoals vooropgesteld in hoofdstuk 2.

Binnen dezelfde selectiecategorie van de matrix zullen sociale huurwoningen waarschijnlijk onderling sterker vergelijkbaar zijn dan de private huurwoningen. Een gelijkaardig probleem kunnen we verwachten bij de vergelijking van de private huurwoningen met de 2.200 referentiehuurwoningen. Vb. waar het redelijk is om te veronderstellen dat sociale huurwoningen uit dezelfde bouwperiode een gelijkaardig isolatiepeil hebben, gaat dit niet op bij de vergelijking sociale huurwoningen-private huurwoningen. Des te meer omdat het bestand sociale huurwoningen beduidend jonger is dan de private huurwoningen.³⁵ Een vergelijking op basis van het vanaf 2009 verplichte energieprestatiecertificaat is daarom aangewezen. Aangezien dit ook voor sociale huurwoningen verplicht wordt, zou het mogelijk moeten zijn ook dit gegeven in de referentiedatabank in te voeren als vervangparameter voor 'bouwjaar'. Dit betekent dat één van de 5 elementen van de vergelijkingsbasis vervangen wordt, en dat er andere selectiecategorieën in de matrix gedefinieerd moeten worden. Dit heeft tot gevolg dat de referentiesteekproef in de nieuw ontstane categorieën ingedeeld moet worden.

Niet enkel op het vlak van isolatie stelt zich dit probleem. Een gelijkaardig probleem kan de kop opsteken bij het aanwenden van de door de VMSW uitgewerkte methodologie om afwijkende kenmerken te honoreren. De bedoeling van de methodologie is om de huurprijsafwijking vast te stellen als een woning ten opzichte van de referentiewoning groter of kleiner is, wel of geen tuin heeft... De (voorlopige) weging wordt gebaseerd op de voorziene prijsvorken uit het nieuwe financieringssysteem NFS2 (zie supra). Echter, vb. bij een toename van 15m² oppervlakte wordt door een private huurwoning geen zelfde toename van gebruikswaarde gegarandeerd als in een sociale huurwoning: een grotere sociale huurwoning

³⁵ 11,5 % van de sociale huurwoningen in de 13 Vlaamse centrumsteden (de grootste Vlaamse steden) werd gebouwd vóór 1954, terwijl 61% van de private huurwoningen in Gent van voor 1946 dateert. (cijfers: VMSW en Vandewiele e.a. (2008))

zal immers voor een groter huishouden geschikt zijn (de oppervlaktenormen schrijven dan grotere of meer kamers voor), een private huurwoning niet *per definitie*.

Als antwoord hierop kan ook voor een private huurwoning bepaald worden voor hoeveel personen de woning geschikt is volgens de oppervlaktenormen van de VMSW, rekening houdend met oppervlakte en het aantal kamers. Op die manier kan het oppervlaktecriterium binnen het huurrooster vervangen worden door de woningtypering van de VMSW. Deze typering kan dan een belangrijker rol spelen dan het aantal vierkante meter oppervlak van een private huurwoning. Een ander voordeel hiervan is dat er aan de types woningen van de VMSW eisen gesteld worden aan de minimale bergruimte: een 2/4 woning (twee kamers, vier personen) moet over minimum 4m² bergruimte beschikken. Dit is dus normerend. Beschikt een private huurwoning hier niet over, dan is dit een tekortkoming voor het gebruikscomfort en dan kan dit in mindering in de huurprijs worden gebracht. Anderzijds is het een optie om woningen die te sterk afwijken van de referentiewoningen buiten het toepassingsgebied van huurrooster te laten vallen. Hiervoor kunnen bepaalde voorwaarden uitgewerkt worden (vb. zeer grote woningen, historische woningen...). Of, er kan aan de referentiedatabank een uitbreiding toegevoegd worden zou blijken bij de ontwikkeling van het systeem dat van bepaalde woningen geen referenties zijn (mogelijk het geval bij beluikwoningen en andere kleine rijwoningen), zoals vormen van huisvesting die bij de sociale huisvesting niet voorkomen (vb. kamerwoningen).

Er is ook een iets meer doorgedreven oplossing voorhanden om de gebruikswaarde van de woning centraler te stellen. Zo is het mogelijk om de matrix opnieuw op te bouwen gebaseerd op de 6 eerder gedefinieerde kenmerken (oppervlakte, verwarming, conformiteit, energieprestatie, uitrusting keuken en uitrusting badkamer). Een aggregatie tot minder kenmerken als vergelijkingsbasis is hier wel aangewezen om het aantal selectiecategorieën van de matrix beheersbaar te houden. We stellen voor om met de volgende 3 kenmerken te werken:

1. woningtype volgens de categorisering van de VMSW, gebaseerd op het aantal kamers, oppervlakte en het aantal personen waarvoor de woning geschikt is. Dit vervangt het oppervlaktekenmerk, en is meer gebaseerd op gebruikspotentieel van de woning.
2. energieprestatie volgens het energieprestatiecertificaat, ingedeeld in 4 of 5 categorieën
3. kwaliteitsniveau van de woning volgens de methodologie uitgewerkt door de VMSW. Dit wordt uitgedrukt in 5 klassen (van A tot E), en aggregeert o.a. de uitrusting van de keuken, de uitrusting van de badkamer, de verwarmingsinstallatie; maar houdt even

goed rekening met de staat van het interieur en de staat van het exterieur. Dit kwaliteitsniveau gaat ook na of de woning afwijkt van de huidige ontwerpstandaarden (vb. minder dan 1m² bergruimte per inwoner wordt dan negatief beoordeeld).

Naar analogie van de methode uitgewerkt door de VMSW kan op basis van deze 3 classificaties een woning toegewezen worden aan één selectiecategorie. Binnen de selectiecategorie kan er vergeleken worden met één of meerdere referentiewoningen. Het is in theorie haalbaar om de 2.200 referentiewoningen in de nieuwe matrix in te delen (zie tabel 7).

	ENERGIEPRESTATIE														
	cat. 1					cat. 2					...				
KWALITEITSCATEGORIE	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E
<i>WONINGTYPE</i>															
Studio															
1/1															
1/2															
2/3															
2/4															
3/4															
3/5															
3/6															
4/5															
4/6															
4/7															
4/8															
5/7															
5/8															
5/9															
5/10															

Tabel 7: voorbeeld voor nieuwe matrix. Afhankelijk van de ontwikkeling kunnen vb. meer of minder woningtypes gehanteerd worden.

Vervolgens worden naar analogie de afwijkende kenmerken van de woning bekeken om te berekenen hoeveel de huurprijs hoger of lager dan de referentiehurprijs mag zijn. De belangrijkste elementen die hiervoor in aanmerking (moeten) komen zijn

- o het aantal strafpunten volgens het conformiteitsattest (aftrek)
- o de aanwezigheid van een buitenruimte (optel naargelang de oppervlakte en aard)

Het is ook mogelijk om hier andere kenmerken aan toe te voegen, op voorwaarde dat dit kenmerk ook gekend is voor de 2.200 referentiewoningen. We denken hierbij aan een eigen

parkeerplaats, de woningtypologie (ééngezinswoning, appartement in laagbouw...), de schaal van het woningbouwproject (small, medium, large), de ouderdom, de omgeving volgens het RSV, gegevens over de aard van de buurt... Mogelijks kunnen die elementen ook toegevoegd worden aan de matrix. Echter, de paritaire huurcommissie vindt deze elementen niet cruciaal voor de gebruikswaarde van de woning.

4. Effecten van een huurrooster: enkele inzichten op basis van de databank private huur 2007 Gent

Er werd een simulatie gemaakt van de effecten van het huurrooster op de huurprijzen van de private huurwoningen op basis van de databank met onderzoeksresultaten van het huidige private huurwoningenbestand van Gent. Deze simulatie werd bemoeilijkt door het verlaten van de oorspronkelijke spoor voor de ontwikkeling van het huurrooster (zie hoofdstuk 2), omdat deze simulatie hier moest op volgen. In de mate van het mogelijke hebben de onderzoekers gesimuleerd wat de effecten zouden kunnen zijn, mits enkele veronderstellingen te maken.

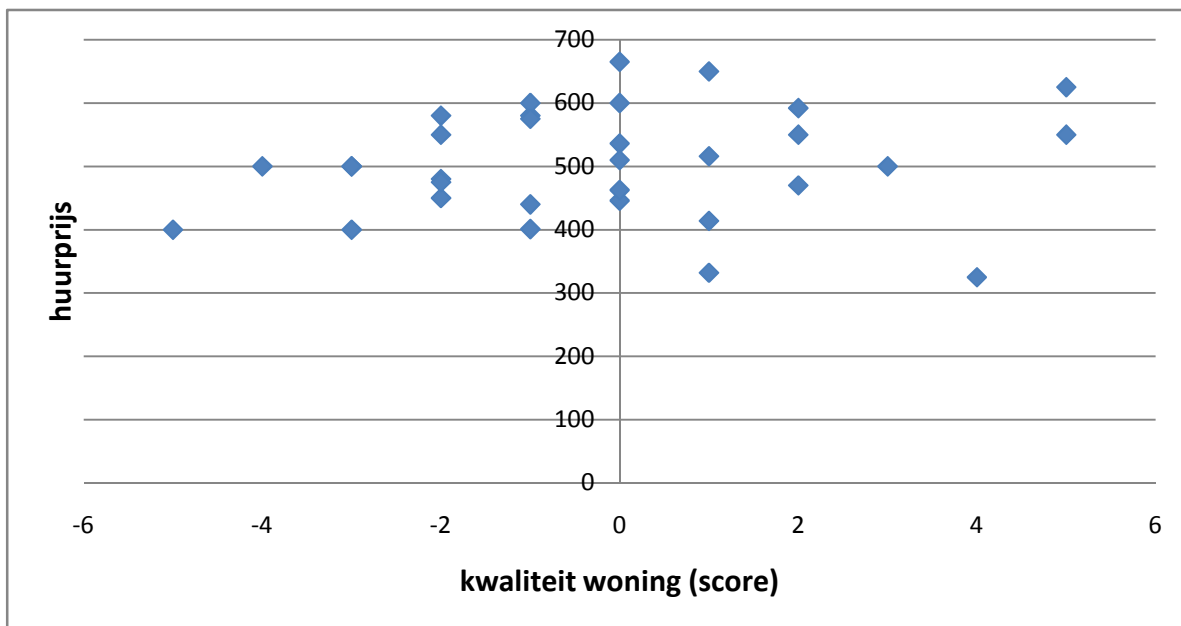
In deze simulatie gaan we ervan uit dat woningen gerefereerd zullen worden aan gelijkaardige woningen. Daarom hebben we uit de databank bij wijze van voorbeeld een groep *gelijkaardige woningen* afgebakend. Op basis van de volgende criteria komen we tot een groep van 32 woningen:

- De woningen zijn conform de Vlaamse Wooncode (max. 14 punten, zij het dat de punten berekend zijn volgens de technische fiche geldig tot 31 januari 2008)
- Appartementen
- 2 slaapkamers
- Oppervlakte: tussen 70 en 100 m² in totaal

Binnen deze beperkte groep gaan we de woningen ordenen volgens hun kwaliteitskenmerken gedefinieerd vanuit de 6 woningkenmerken die gebruikscomfort garanderen (oppervlakte, conformiteit, energieprestatie, verwarmingsinstallatie, uitrusting keuken en uitrusting badkamer). We kennen aan ieder kenmerk een gelijke weging toe (omdat er immers geen gefundeerd alternatief voorhanden is). Indien een woning voor een kenmerk beter scoort dan gemiddeld (eigenlijk de mediaan), dan krijgt die woning voor dat kenmerk een +1. Bij een gelijk kenmerk wordt 0 toegekend, bij een mindere score -1. Na sommatie van de scores van de 6 kenmerken komen we tot een ruwe, relatieve kwaliteitsrangschikking van 32 woningen tussen -6 en +6.

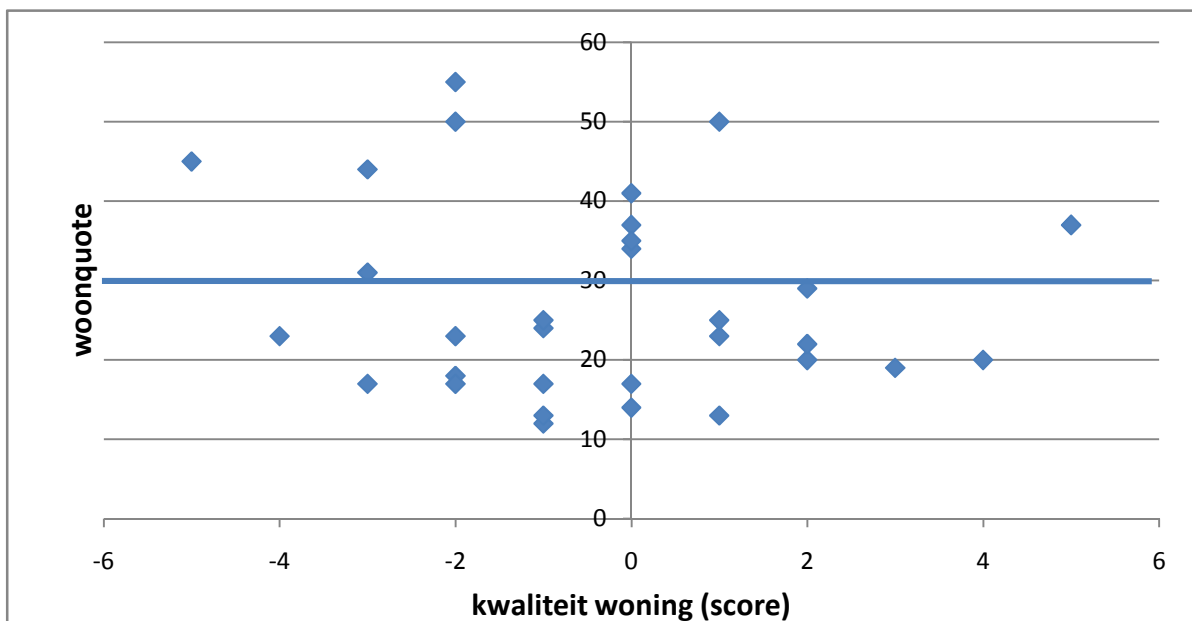
Vervolgens plaatsen we in een spreidingsdiagram op de horizontale as de relatieve kwaliteitsscore, op de verticale as de huurprijs (grafiek 1) en respectievelijk de woonquote (als maat voor betaalbaarheid, grafiek 2).

Grafiek 16: spreiding huurprijs – relatieve kwaliteitsscore



Uit grafiek 1 kunnen we afleiden dat er geen onmiddellijk verband vast te stellen is tussen de huurprijzen en de relatieve kwaliteitsscore: een betere woning heeft niet per definitie een hogere huurprijs. De prijzen schommelen tussen €325 en €665, dat is factor 2.

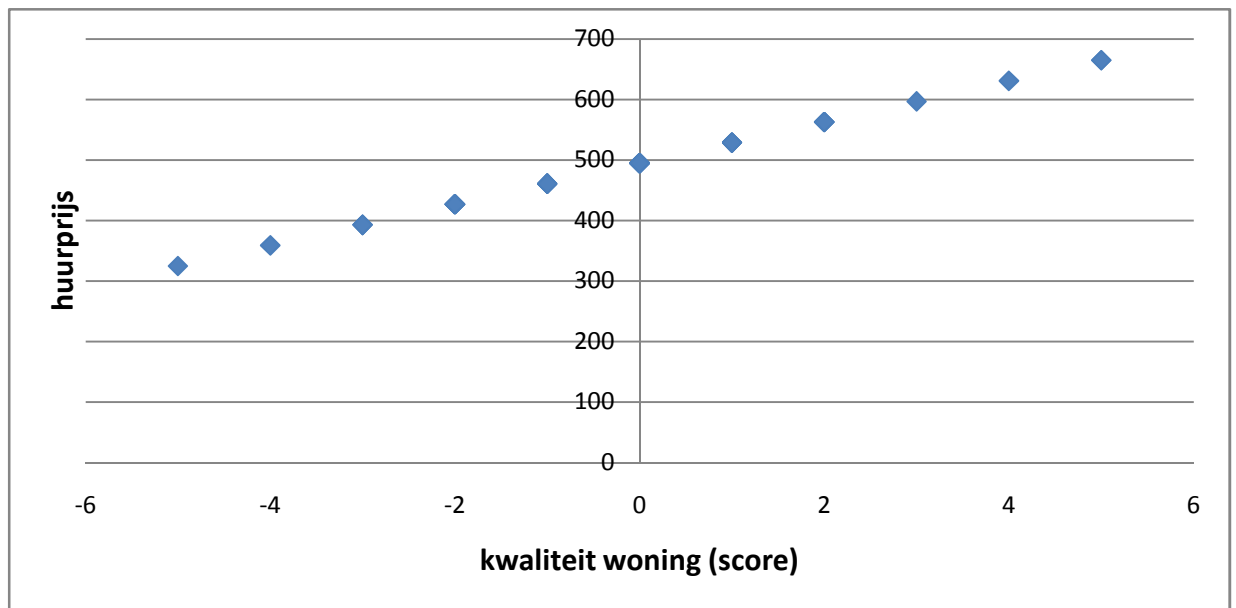
Grafiek 17: spreiding woonquote – relatieve kwaliteitsscore



Uit grafiek 2 kunnen we evenmin een verband afleiden tussen de woonquote en de relatieve woningkwaliteit. Een (niet-representatieve) bevinding zou kunnen zijn dat de hogere woonquote vaker genoteerd worden bij huurders van woningen met een lagere kwaliteit.

Mocht het huurrooster toegepast worden, dan wordt een koppeling tussen huurprijs en kwaliteit beoogd. Vertaald in een scenario zou dit betekenen dat een hogere relatieve kwaliteitsscore een hogere huurprijs meebrengt. Op die manier gaan we de huurprijzen herijken tussen de vastgestelde minimum- en maximumhuurprijs, €325 en €665, en simuleren we aan de hand van een lineair verband. Dit wordt geschetst door de onderstaande spreidingsgrafiek (grafiek 3).

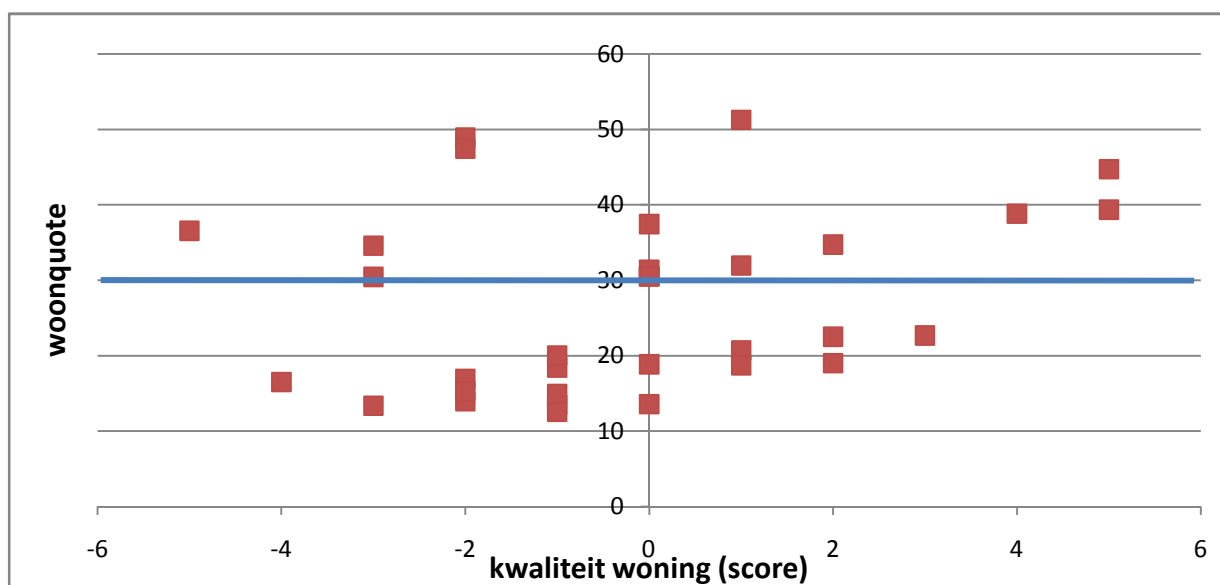
Grafiek 18: simulatie van spreiding huurprijs – relatieve kwaliteitsscore door toepassing van het huurrooster



Als we grafiek 1 vergelijken met grafiek 3, dan kunnen we vaststellen dat vooral de huurprijzen van de kwalitatiever woningen opgetrokken worden, en de huurprijzen van de slechtere huurwoningen afgetopt worden. Evenwel, de gemiddelde huurprijs is gedaald met €18 (3,6%).

We kunnen de gevolgen van deze nieuwe huurprijzen berekenen voor de zittende huurders. Met andere woorden, we kunnen nagaan welke invloed de nieuwe huurprijs (hoger of lager) heeft op het huishoudinkomen door de woonquote te herrekenen. Dit wordt getoond in grafiek 4.

Grafiek 19: simulatie van de gevolgen van de nieuwe huurprijs na toepassing van het huurrooster aan de hand van een spreiding woonquote – relatieve kwaliteitsscore



We zien dat de invoering van het huurrooster zoals verwacht het betaalbaarheidsprobleem niet zal aanpakken. Integendeel, het aantal huurders met een hoge woonquote neemt toe in vergelijking met grafiek 2. De toename is vooral te situeren bij de huurders van de betere huurwoningen. Voor 13 huishoudens is de woonquote gestegen, voor 18 is de woonquote gedaald en voor 1 huishouden is ze gelijk gebleven (let wel: in de nieuwe toestand is de gemiddelde huur lager!).

Wat zouden dan de gevolgen kunnen zijn voor het invoeren van een huursubsidie?

- Mocht de huursubsidie er op gericht zijn de huur niet boven 30% van het inkomen te laten uitstijgen, dan zou in de geobserveerde toestand in totaal maandelijks circa €1.550 toegekend moeten worden (aan 12 huurders).
- In de gesimuleerde toestand zou aan 14 huurders in totaal maandelijks €1.430 moeten toegekend worden. Houden we ermee rekening dat de gemiddelde huur 3,6% lager is, dan is dit verhoudingsgewijs €1.480. Het verschil met de oorspronkelijke toestand is verwaarloosbaar, zij het dat meer huurders in aanmerking komen.
- In beide gevallen gaat het om dezelfde 11 huurders die een subsidie zouden ontvangen, in de simulatie wordt dit aangevuld met 3 nieuwe huurders (huren een kwalitatieve woning), 1 huurder valt weg.

Dit stemt overeen met de bevindingen uit het rapport *Huren in Gent 2007*, waarin geen verband werd vastgesteld tussen de kwaliteit van de woning en de woonquote. Bijgevolg zullen huurders met een hoge woonquote niet bereikt (kunnen) worden vertrekkend vanuit de woningkwaliteit, vb. voor het

toekennen van een huursubsidie. Een instrument als het huurrooster dat afgeleid is van de woningkwaliteit heeft dus evenmin effect op de betaalbaarheid.

5. Conclusies en beleidsaanbevelingen

Het is duidelijk dat er voor de ontwikkeling van het huurrooster nieuwe pistes bewandeld moeten worden. Als er op een pragmatische manier op relatief korte termijn een toepassingsgericht systeem ontwikkeld moet worden om een righthuurprijs te bepalen op basis van woningkwaliteit, dan stellen de onderzoekers voor om te werken via een referentiedatabank. De basis van dit systeem kan de nieuwe referentiewoningdatabank van de VMSW worden. Dit is volgens de onderzoekers het best haalbaar. Een righthuurprijs kan bepaald worden door de woning te vergelijken met een gelijkaardige woning uit de referentiedatabank waarvan een redelijke huurprijs bepaald of gekend is. Binnen het geschetste spoor (hoofdstuk 3) tonen we de mogelijkheden om deze databank te gebruiken rekening houdend met de eerder verzamelde inzichten en uitgangspunten over het Gentse huurrooster. Hierbij wijzen we er op dat binnen de uitgewerkte piste nog zeer belangrijke en cruciale beslissingen nodig zijn om de databank te operationaliseren. Deze beslissingen zijn vooral van 'conceptuele aard': hoe wordt de righthuurprijs bepaald (NFS2?), hoe worden woningen gekoppeld aan de referentiedatabank...

Ondanks het niet slagen van de oorspronkelijke piste is er wel degelijk een stap gezet in de verdere ontwikkeling van een huurrooster. De eerste piste wordt vervangen door een tweede piste die aansluiting vindt bij de voorstellen van de onderzoekers die in 2005-2007 de 3 Paritaire Huurcommissies opvolgden (Gent, Brussel, Charleroi), want ook zij stellen een systeem voor om de huurprijs te vergelijken tussen woningen met gelijke kenmerken zoals type, oppervlakte, comfort, staat van de woning, ligging... (Noël, Goossens, Bernard, 2007). Ook in het buitenland vormt meestal de referentiemethode een stevige basis waarop huurprijsregulering gefundeerd wordt.

Een goed huurrooster veronderstelt een uitgebreid politiek, maatschappelijk en wetenschappelijk debat dat binnen een redelijke termijn gevoerd kan worden. De toepassing van het huurrooster moet gedragen worden door alle belanghebbenden (in eerste instantie huurders en verhuurdersorganisaties). Binnen het maatschappelijke draagvlak moeten politieke keuzes worden gemaakt over de implicaties van een (algemeen geldend) huurrooster. De verdere ontwikkeling van de nieuwe piste voor het huurrooster is in sé ook hier geen eenvoudige opdracht. Het is geen exclusief wetenschappelijke aangelegenheid. Het huurrooster is immers ook een sociaal-economisch instrument en reikt verder dan enkel het woonbeleid. De huurprijsregulering belangt meer actoren aan dan huurders en verhuurdersorganisaties en anderen die rechtstreeks met de huurproblematiek te maken hebben. Huurprijsregulering zal al snel in het vizier van het economische en het sociale

beleid komen. En dit niet louter op lokaal maar evenzeer op Vlaams en federaal niveau. Het debat zal dus ook op meerdere bestuurlijke niveaus gevoerd moeten worden. Het huurrooster zal zowel op het Vlaamse als het federale bestuurlijke niveau verdedigd en gedragen moeten worden wil het kans tot slagen hebben. Het lokale niveau lijkt niet het aangewezen bestuursniveau om het heft in handen te nemen, maar kan wel fungeren als *aanjager* van het debat.

Om huurprijsstijgingen voor zittende huurders tegen te gaan is er geen huurrooster nodig (de plafonnering van de huurprijsstijging a.d.h.v. de index), in tegenstelling tot vele buurlanden waar dit een belangrijke functie is van het huurprijsreguleringsstelsel. Zo zorgt het Duitse stelsel niet voor beperkingen naar huurprijsstijgingen tussen verschillende huurders in, iets wat in Gent wel als doel van het huurrooster naar voor geschoven wordt. In theorie zou het mogelijk zijn om de huurprijs van nieuw onderhandelde huurcontracten te bepalen door het huurrooster. Maar daartoe zal een wettelijk kader voor een huurprijsreguleringsstelsel ontwikkeld moeten worden. Zonder dit kader lijkt louter een vrijwillige toetreding van de verhuurder tot dit stelsel in Gent haalbaar als hij daartoe 'gelokt' wordt. Hij moet er zelf een duidelijk voordeel bij halen, bijvoorbeeld naar huuropbrengst toe, naar onderhoud van de woning toe of naar zekerheid van inkomsten toe.

Een andere manier om het huurrooster toe te passen met *wortelfunctie* voor de verhuurder, is door het huurrooster te combineren met een renovatiepremie. Als een verhuurder vb. geniet van een (substantiële) renovatiepremie kan hieraan de voorwaarde gekoppeld worden dat hij gedurende een bepaalde tijd na toekenning van de premie het huurrooster moet hanteren. Dit kan de kwaliteit van een deel van de huurwoningen verbeteren. Maar, er is een addertje onder het gras want er moeten dan wel garanties zijn dat de premie dan vloeit naar de slechtste woningen. Een huurrooster wordt beter algemeen verplicht voor alle Gentse private huurwoningen zodat gegarandeerd is dat de prijs van een slechte woning lager is dan die van een betere of opgewaardeerde woning. Zo niet zou een slechte woning op de markt (buiten toepassingsveld HR) duurder kunnen zijn dan een goede binnen het toepassingsveld van het HR, een situatie die niet kwaliteitsstimulerend is, integendeel. En dit is nefast voor de beoogde kwaliteitsverbetering van slechte huurwoningen. Dit probleem kan mogelijks deels gecompenseerd worden door andere maatregelen om eigenaars-verhuurders van slechte woningen op te jagen (preventieve screenings, conformiteitsonderzoek, heffing op leegstand...)

Hoe kan het huurrooster positieve effecten hebben voor de betaalbaarheid? We weten dat een huurrooster niet dient om betaalbaarheid te garanderen. Het algemeen invoeren van het huurrooster zal zeker individuele effecten hebben op de betaalbaarheid voor huurders: sommigen zullen meer, anderen zullen minder betalen (zie hoofdstuk 4). Het huurrooster kan dienen als hulpinstrument om

vb. huursubsidies, het instrument bij uitstek voor een betaalbaarheidsbeleid, efficiënt toe te kennen. Zodoende wordt het huurrooster het instrument om vraag en aanbod aan elkaar te matchen. Want, de zekerheid dat er een groep private huurders ontstaat die van een huursubsidie geniet kan aantrekkelijk zijn voor nieuwe groepen verhuurders. Private huurders die een huursubsidie ontvangen behoren eigenlijk tot de doelgroep voor sociale huisvesting en zullen mogelijks, gedurende een lange termijn, een redelijke huurprijs zoals voorgespiegeld door het huurrooster kunnen betalen. Op die manier ontstaat een verzekerde vraag naar private huurwoningen die onder het systeem van het huurrooster verhuurd worden. (Potentiële) aanbieders kunnen hierop inspelen, zoals institutionele verhuurders. Dit kan positief zijn voor het aanbod private huurwoningen, want dit biedt zekerheid aan investeerders om rendement op huurwoningen te halen waardoor ze kunnen investeren in vastgoed en nieuwe huurwoningen bouwen. Uiteraard is dan wel de voorwaarde dat het systeem van huursubsidies een lang leven beschoren is.

We signaleren enkele mogelijke nadelen als het huurrooster als negatief instrument (stok) ingezet wordt op het vlak van kwaliteitsverbetering bij slechte woningen: op een algemeen verplicht huurrooster verhuurder kan een verhuurder positief reageren (overgaan tot renovatie om zijn kortetermijnrendement te garanderen: hij kan de huur verhogen), of negatief reageren (verkopen van de huurwoning om zijn langetermijnrendement te verzilveren). Deze tweede optie moet volgens de PHC vermeden worden omdat er aanbodvermindering optreedt, en te meer omdat niets garandeert dat die slechte woning na verkoop gerenoveerd zal worden. Bij een vrijblijvend huurrooster kunnen verhuurders van slechte woningen nog steeds opgejaagd worden door andere maatregelen (ongeschiktheid, leegstand, veroordeling huisjesmelkerij...).

Het huurrooster zou ook gericht (niet algemeen) ingezet kunnen worden: vb. woningen die in de stedelijke preventieve screenings negatief beoordeeld werden, of woningen waarbij conformiteitsonderzoek gebeurde. Ook hier zou een wettelijk kader voor uitgewerkt moeten worden. Dan wordt het huurrooster maar voor een deel (fractie?) van de private huurwoningmarkt van kracht. Een algemene woningkwaliteitsverbetering is dan evenwel niet realistisch binnen dit verhaal.

De invoering van het huurrooster moeten we trouwens zien binnen het kader van de verhouding tussen aanbod, kwaliteit en betaalbaarheid (zie figuur 1 p. 14). Het is duidelijk dat het huurrooster rechtstreeks invloed heeft op de kwaliteit (via de kwaliteitsmeting) en op het aanbod (via de prijszetting), en tegelijk een hulpmiddel kan zijn voor het betaalbaarheidsbeleid. In ieder geval zal het huurrooster het huidig 'evenwicht' tussen de drie factoren wijzigen, maar dat moet dit wel in positieve zin gebeuren: kwaliteitsverbetering, tegenhouden van een inkrimping van het aanbod, garanderen van

betaalbaarheid voor de huurder. We merken op dat het huurrooster niet het enige instrument is om betaalbaarheid, kwaliteit en aanbod te bevorderen, en dat dit het best in combinatie gezien wordt met andere maatregelen en instrumenten. Zoals de paritaire huurcommissie voorstelde moet de invoering van het huurrooster gepaard gaan met een pakket begeleidende maatregelen met oog op alle doelstellingen binnen een (lokaal) beleid voor de (private huur)woningmarkt.

Epiloog

De oorspronkelijke piste van het huurrooster werd gespiegeld aan het Nederlandse Woningwaarderingstelsel (WWS). Dit is een systeem waarbij punten worden toegekend aan tal van objectieve kenmerken van de woning, plus omgevingskenmerken. De veronderstelling was dat een dergelijk systeem ook in Gent op poten te zetten was. Een grondiger lectuur van de ontstaansgeschiedenis en de oorspronkelijke en huidige finaliteiten van het WWS toonde ons dat de overheveling naar de Gentse context niet zonder voorbehoud zou zijn. Daarnaast is intussen duidelijk dat het WWS zelf niet vrij is van fundamentele kritiek. Het hoe en het waarom werd duidelijk gemaakt door em. prof. dr. ir. André Thomsen, één van de *founding fathers* van het WWS.

Thomsen wijst er op dat de totstandkoming van het WWS eind jaren 60/begin 70 een uitgebreid en langdurig proces met verschillende fases was. Hij komt niet tot een schatting van de tijd en energie, gezien de veelheid en veelvormigheid van de deelnemers: huurbeleid was en is in Nederland resultante van macro-economische, politieke en sociale ontwikkelingen en doel. Ook de fase waarin het eigenlijke ontwikkelingswerk gebeurde is bovendien niet echt goed aan te geven. Met andere woorden, het WWS is in Nederland een nationale en geen lokale aangelegenheid, precies omdat het geen op zichzelf staand systeem was. Het is dan ook niet te isoleren van de nationale politiek en moet als een instrument op dit niveau gezien worden. Bijgevolg moeten de beslissingen rond de wegingsfactoren en de afbakeningen van de huurprijsbepalende kenmerken ook binnen deze context gelezen worden.

Thomsen stelt dat de invalshoek primair politiek-maatschappelijk was met een zwaar accent op macro-economische doelen: om het destijds bestaande gat tussen de huurprijzen in de bestaande voorraad en die van de nieuwbouw te dichten met als richting het uiteindelijk bereiken van tenminste kostprijsniveau, de zogenoemde huurharmonisatie. Met andere woorden, het doel was niet te komen tot een *redelijke huurprijs in verhouding met de kwaliteit*, of een huurprijs gebaseerd op een *redelijk rendement*, wel een maatschappelijk aanvaardbare algemene huurprijsverhoging om zo de overgang van object- naar subjectsubsidiëring mogelijk te maken: van een subsidie voor de huurwoning naar een subsidie voor de huurder. Dat is overigens pas medio jaren 90 met de 'brutering' van leningen en subsidies en de daarmee verbonden verzelfstandiging van de sociale huursector gerealiseerd.

We moeten dus afstappen van het idee dat het huidige WWS een verhouding kwaliteit / eerlijke huurprijs genereert. Hoewel het stelsel van meet af aan gericht was op het - op basis van kwalitatieve

kenmerken - berekenen van een 'redelijk' huurniveau, was dat aanvankelijk dus geen doel, althans met 'redelijk' werd vooral exploitabel bedoeld.

Pas na medio jaren negentig, toen de objectsubsidies waren afgeschaft en vervangen door huursubsidies, kwam het belang van de Nederlandse rijkskas anders te liggen: in plaats van afbouw van objectsubsidies door verhoging van de huren naar tenminste kostprijsniveau werd beheersing van de huursubsidie-uitgaven en dus inperking van de huurontwikkeling beoogd. De vaststelling van de huidige maximumhuurprijzen van het WWS is dus onlosmakelijk verbonden met het huursubsidiesysteem. En dus ook vandaag niet volledig gebaseerd op het in Gent beoogde principe van *eerlijke rendement*.

Het WWS is in zijn huidige vorm geconcipeerd voor andere doelen dan het vandaag moet dienen. Om het stelsel te moderniseren: i.c. te voldoen aan de veranderde context en de inmiddels gegroeide kritiek, kreeg Thomsen de opdracht van de Commissie Huurbeleid I (CH I)- waarin vertegenwoordigers van huurders en (sociale, commerciële en institutionele) verhuurders - om zijn eerder gepubliceerde ideeën voor een verbeterd stelsel uit te werken. Het resultaat - gepubliceerd als parlementair stuk – werd unaniem onderschreven door de Commissie Huurbeleid I (2001), maar de Commissie Huurbeleid II die het moest uitwerken heeft het vervolgens weer verworpen, deels vanwege voor de verhuurders onoverkomelijke implementatie problemen (overgangsgevolgen), maar vooral ook omdat de sociale verhuurders afstand namen van het beginsel van een te berekenen 'redelijke huur', men wilde zelf als risicodragende partij de markthuur als grondslag, zonodig op basis van de lokale of regionale marktsituatie aan te passen. Uiteindelijk is de Commissie Huurbeleid II er niet uitgekomen, en het WWS is slechts marginaal gewijzigd en onder zware druk van de politiek is het huurbeleid gecontinueerd met de loon- en prijsindex als grondslag voor de jaarlijkse huurverhogingen.

De Commissie Huurbeleid I wou het WWS vereenvoudigen en gedeeltelijk herconciperiëren zodat het opnieuw een doeltreffend instrument ook wordt afgestemd op zijn nieuwe functie: het koppelen van de huurprijs aan kwaliteit. Uiteraard is het door de Commissie Huurbeleid I uitgewerkte model niet heilig. Wel zijn daarin zo goed mogelijk de recente inzichten uit literatuur en praktijk samengebracht en bevat het als zodanig de meest kansrijke opties. We bespreken hier dit model omdat het min of meer dezelfde doelen moet dienen als het Gentse huurrooster. We overlopen in het onderstaande kader in grote lijnen het rapport van de Commissie Huurbeleid I (Thomsen, 2001).

De uitgangspunten

De CH I maakt een onderscheid tussen een woning en een woondienst. De woning wordt beschouwd als *investeringsgoed van de verhuurder*, terwijl de woondienst het *consumptiegoed ten behoeve van de huurder* is. De woondienst staat dan voor het woongenot waarvoor de huurder de huurprijs betaalt. Dit komt overeen met de benadering via *gebruikswaarde* in het onderzoek naar het huurrooster. Maar, de CH I stelt dat de wijze waarop de 'kwaliteit' van de woning wordt gemeten niet overeen moet stemmen met de wijze waarop dat voor de woondiensten wordt gemeten. Hoe de kwaliteitsmaatstaf wordt uitgewerkt, hangt af van enkele belangrijke keuzes rond de uitgangspunten:

- Heeft de maatstaf voor kwaliteit betrekking op de *woning* of de *woondienst*?

Als er een vaste (lineaire) relatie is tussen de kwaliteit van de woondienst en die van de woning is de vraag niet relevant, maar het is echter niet vanzelfsprekend dat deze vaste relatie bestaat. Als dat niet het geval is, wordt de kwaliteit van de woondienst niet goed bepaald als dit op basis van de kwaliteit van de woning gebeurt. Bijgevolg verkiest de CH I de ingang van de woondienst de voorkeur.

- Vanuit welk perspectief wordt de kwaliteit gemeten?

Mogelijkheden zijn: perspectief van de verhuurder (relatie met kosten, rendabele exploitatie); perspectief van de huurder (consumentenvoorkeuren); perspectief van de markt (interactie tussen vraag en aanbod). Indien de maatstaf voor kwaliteit een bijdrage zou dienen te leveren aan een marktconform huurbeleid ligt het laatste van de drie perspectieven het meest voor de hand.

Hoofdpijnen en vernieuwingsmogelijkheden

Uitgaande van het huidige woningwaarderingssysteem en varianten daarop zijn de volgende onderdelen van een woningwaarderingssysteem te onderscheiden:

a) een meeteenheid

b) de te waarden kenmerken, die onderscheiden kunnen worden in:

b1) objectief meetbare aspecten

- oppervlakte
- fysieke kenmerken (technische uitrusting, voorzieningen, energiezuinigheid enz.)

b2) subjectief waardeerbare aspecten

- woonomgeving, locatie, of meer in het algemeen
- gewildheid, marktwaarde

c) een prijs per eenheid

d) resulterend in een (maximaal/minimaal) redelijke huurprijs.

ad a) meeteenheid

Oppervlakte vormt de belangrijkste variabele voor de gebruikskwaliteit van woningen. Daarom wordt dit, en niet een weinig transparante 'puntentelling', als meeteenheid voorgesteld (cfr. ook het Duitse Mietspiegel systeem dat ook gebaseerd is op m²-prijzen). Omdat het uitsluitend meten van m² een te grof resultaat oplevert kan verder gedifferentieerd worden naar kwaliteit, vb. door met verschillende prijsklassen (eenvoudig,

gemiddeld, luxe) te werken. Een beter en nauwkeuriger resultaat wordt bereikt door het voorzieningenniveau en subjectieve waarderingsaspecten afzonderlijk te meten. Een goed werkbare tussenvorm is het meten van een relevante afwijking ten opzichte van een referentiewoning en deze tot uitdrukking te brengen middels een nader te bepalen correctiefactor.

ad b) de te waarden kenmerken

- oppervlakte:

Er wordt verder aangesloten bij de huidige telling van het WWS: de woonoppervlakte telt voor 100%, bergruimte voor 75%, privé buitenruimte 8%. Bij privé-buitenruimte valt een onderscheid te maken tussen ongebouwde (tuin, erf, terras) en gebouwde buitenruimte (balkon, loggia, dakterras enz.).

- overige objectief meetbare fysieke kenmerken:

Correctiefactor op basis van een 'gemiddelde' referentiewoning. Kenmerken die voor deze benadering in aanmerking komen zijn energiezuinigheid, basisvoorzieningen (keuken, toilet, badruimte, verwarmingsbron enz.) en bijzondere kwaliteit (bijvoorbeeld relevante keurmerken). Daar waar de woning wat betreft deze kenmerken overeenkomt met de referentiewoning, krijgt deze maatstaf de waarde 100%. Als de kwaliteit meer dan gemiddeld is leidt dat tot een correctiefactor, die hoger is dan 100%. Bij een lagere kwaliteit dan gemiddeld is het tegengestelde het geval. Het geïstitutionaliseerde landelijk overleg huurders-verhuurders stelt scoringsvoorschriften vast; het is raadzaam om de daarbij te hanteren wegingsfactoren te bepalen met behulp van een consumentenpanel.

- subjectief waardeerbare aspecten:

Bij de subjectief waardeerbare aspecten wordt een zelfde lijn gevolgd. Er wordt een van 100% afwijkende correctiefactor toegepast als daartoe aanleiding is op basis van deze aspecten. Als alternatief voor de huidige waarderingsmaatstaf is in de praktijk een grote variatie aan gewildheidsmaatstaven ontstaan, die ook een rol spelen bij het overleg tussen verhuurder en de huurdersorganisatie. De CH I stelt voor om deze lokale invulling onder nader op te stellen procesvoorwaarden in het stelsel op te nemen. Dit impliceert ook dat deze correctiefactor alleen dan van 100% kan afwijken als daarover overeenstemming is tussen verhuurder en de huurdersorganisatie.

- speerpunten van beleid:

Wat betreft de speerpunten van beleid is het voorstel om alleen die elementen mee te nemen die aansluiten op bewonersvoorkeuren. Deze elementen kunnen worden geïncorporeerd bij de overige objectieve kenmerken op basis van objectief meetbare, extra fysieke kwaliteit, dan wel via de subjectief kenmerken. Het meenemen van beleidselementen die niet aansluiten op bewonersvoorkeuren leidt tot ongewenste fricties in de relatie tussen prijs en kwaliteit.

ad c) prijs per eenheid:

In het voorstel van de CH I speelt de referentieprijs een belangrijke rol. De referentieprijs per eenheid is gebaseerd op een *prijs per m²* en daarmee gekoppeld aan de oppervlakte van de woning. De referentieprijzen per m² worden gedifferentieerd naar enkele kenmerken: woonvorm (eengezins/meergezins), regio, type verhuurder. Dit zou er dan toe leiden dat per woonvorm, per regio en per type verhuurder afzonderlijke

referentieprijzen per m² worden vastgesteld. Vijfjaarlijks worden de prijzen per m² herijkt aan de hand van de meest recente gegevens over de m²/prijzen (marktprijzen).

ad d) de redelijke huurprijs

Bij de beoordeling of een afwijking van de feitelijke huurprijs ten opzichte van de referentieprijs (het aantal m² maal de prijs per m²) nog als 'redelijk' kan worden beschouwd, zijn twee elementen van belang:

- de invloed van de twee correctiefactoren op basis van de objectieve en de subjectieve kenmerken van de woning;
- de marge boven en onder de richtprijs die als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Bij een woning, die niet afwijkt van deze referentiewoning, bedragen de correctiefactoren 1, waardoor de referentieprijzen ongewijzigd blijven. Een relevante afwijking leidt tot een correctiefactor, die hoger dan wel lager is dan 1. Door de referentieprijs met deze twee factoren te vermenigvuldigen ontstaat een richtprijs. Het is wel wenselijk dat ook een beperkte afwijking van deze richtprijs nog als een redelijk huurniveau kan worden beschouwd. Dit geeft een zekere vrijheid aan partijen om rekening te houden met specifieke lokale factoren, die niet goed in het systeem te vangen zijn. De bepaling van de hoogte deze marge is een politieke/beleidsmatige keuze.

We stellen dus vast dat de Commissie Huurbeleid I reeds in 2001 adviseerde om het huidige puntensysteem te vervangen door een systeem dat impliciet gebaseerd is op referentiewoningen. Bij het huidige systeem wordt dan ook geen formele relatie tussen puntenprijs en de markthuurwaarde vastgesteld: er wordt enkel een maximumhuurprijs bepaald. Maar er wordt evenmin een expliciet traceerbare relatie tussen beide vastgesteld: de markthuurprijs en maximumhuurprijs staan los van elkaar. Het huidige puntensysteem slaagt er ook onvoldoende in de prijs te koppelen aan de kwaliteit. Dit moet op een andere manier gebeuren.

Hoewel het onderzoek naar het huurrooster slechts 4 maanden liep, kwamen de onderzoekers verrassend tot enkele vaststellingen en voorstellen die parallel lopen aan de contouren voor een nieuw WWS door de CH I van Nederland:

- De twijfel die ontstond over het puntensysteem als methodiek om te komen tot een betrouwbare prijs/kwaliteitverhouding werd bevestigd door de Nederlandse ervaringen: dit komt niet tegemoet aan de nieuwe doelen van het Nederlandse woonbeleid die vergelijkbaar zijn met de doelen dat de Stad Gent voor ogen heeft.
- Zowel de onderzoekers als de CH I schuiven een referentiesysteem voor huurbepaling naar voor. Dit moet er beter in slagen om op een transparante manier rekening te houden met de complexiteit van kwaliteitswaardering. Tussen beide voorstellen bestaan echter wel

verschillen: de piste van de PHC geeft aan hoe dit concreet gerealiseerd kan worden met behulp van de databank van de VMSW, deze van de CH I blijft op conceptueel niveau. Maar beide wijzen er op dat er nog belangrijke (politieke) hordes genomen moeten worden vooraleer dit gerealiseerd kan worden. De CH I stelt een tabel voor met prijzen per m², de PHC een matrix met referentiewoningen. Zowel de tabel als de matrix houden rekening met verschillende woningkenmerken (zij het niet allemaal dezelfde), zodat er op hoofdlijnen verschillende categorieën woningen gedefinieerd worden. Vervolgens worden correctiefactoren voorgesteld om afwijkingen van de referentie(woning) te standaardiseren.

- Beide erkennen het onderscheid tussen de *woning als investeringsgoed* en de *woning als gebruiksgoed*. De CH I spreekt over een *woondienst*, maar vertaalt dit als een *gebruikersbenadering* van de woning. Beide kiezen er voor om de kwaliteitsmeting te baseren op dit laatste. Terwijl de CH I voorstelt om de richthuurprijs te baseren op de afstemming vraag - aanbod (markthuurprijzen), houdt de PHC vast aan het principe van *eerlijk rendement*. Bij dit laatste ontstaat evenwel een spanning tussen de beide perspectieven op de woning (investeringsgoed – gebruiksgoed) omdat deze niet per se in verhouding staan met elkaar. Dit wijst er op dat het concept *eerlijk rendement* verdere ontwikkeling behoeft.
- Beide systemen scheppen ruimte voor subjectieve appreciatie. Het gaat om een richthuurprijs waarbij er nog steeds onderhandelingsmarge is tussen huurder en verhuurder. De voorstellen van de CH I slagen er via de know-how en expertise wel in om de subjectieve voorkeuren deels te integreren in het model via de zgn. *gewildheidsindexen* (index die bepaalt of een woning erg gewild is onder de huurders). In Vlaanderen is er hoegenaamd geen ervaring mee zodat ter compensatie een grotere marge rond de richthuurprijs voorgesteld wordt om subjectieve elementen te laten spelen (ligging, stijl, inrichting, afwerking...).

Bijlagen

Bijlage 1: Buitenlandse huurprijsreguleringsmodellen nader onderzocht

een beknopte beschrijving van de huurprijsmodellen in

- Nederland
- Duitsland
- Frankrijk
- Spanje
- Engeland
- Zweden

We hebben telkens aandacht voor de systeem zelf en de geschiedenis, de finaliteit ervan, en de andere (belangrijkste) instrumenten voor de private huurmarkt (en hun finaliteit).

Nederland	
beschrijving van het systeem voor huurprijsregulering	De huurprijsregulering was aanvankelijk een mede-instrument in het loonbeleid na WOII: zorgen voor een beperkt koopkrachtverlies bij de bevolking. De relatie tussen kwaliteit en prijs is sinds lang een onderwerp van discussie, die politiek beslecht wordt. Er werden verschillende stappen ondernomen om gaandeweg te komen tot meer marktconforme huren. Sinds de invoering van een huursubsidie in 1975 werd de huurprijsregulering meer geliberaliseerd, omdat de huursubsidie een nieuw instrument was voor een betaalbaarheidsbeleid, gericht op de lagere inkomensgroepen. Zo werd het v.a. 1976 mogelijk de huurprijs vast te stellen binnen een bandbreedte van minimale en maximale redelijke huurprijs. Vanaf 1989 werden de duurdere woningen geliberaliseerd: voor woningen met een huur hoger dan de liberalisatiegrens is geen huurprijsregulering³⁶. De geplande verdere liberalisering voor 2007 werd afgeblazen. De kwaliteit van de woning wordt opgemeten aan de hand van een woningwaarderingstelsel. In concreto wordt in het huidige stelsel (vanaf 1 juli 2007) aan de woning een aantal punten toegekend (maximaal 250) op basis van objectieve en subjectieve elementen. De objectieve elementen gaan over de oppervlakte van de woning, de verwarming en isolatie, sanitaire uitrusting, de investeringen in toegankelijkheid voor gehandicapten, de private buitenruimte, en de woningtypologie. De subjectieve elementen gaan over de woonomgeving en de mate van hinderlijke situaties in en rond de woning en woonomgeving. Het zijn de lokale huurcommissies die subjectieve elementen beoordelen op basis van de wijk, de straat... en koppelen aan een score. Uiteindelijk wordt het puntentotaal gekoppeld aan een maximale huurprijs. Dit is een bevoegdheid van de Nederlandse regering. Jaarlijks worden de maximale huurprijzen herzien, waardoor een huurprijsopslag voor de zittende huurder mogelijk is. Doorgaans beslist de overheid voor een inflatie gerelateerde verhoging. De onafhankelijke huurcommissies behandelen geschillen tussen huurder en

³⁶ Van 01/07/07 tot 01/07/08 geldt €621,78 als liberalisatiegrens. Dit komt voor een zgn. *zelfstandige woning* overeen met een maximaal puntenaantal van 143 volgens het woningwaarderingstelsel. Voornamelijk kleinere en minder kwalitatieve woningen zullen hierdoor binnen de huurprijsregulering vallen. Boven de liberalisatiegrens is er een vrije prijszetting en huurprijsverhoging voor zittende huurders mogelijk. Er kan minder beroep gedaan worden op de huurcommissie bij geschillen.

	verhuurder over het onderhoud, de huurprijs, etc. De huurcommissie is paritair samengesteld.
finaliteit van de huurprijsregulering (waarvoor dient het?)	Tegengaan van excessieve huurprijzen, strafbaar stellen van te hoge huurprijzen. De woning verhuren boven de maximumhuurprijs is strafbaar, omdat dit aanzien wordt als woekerhuur. Matigen van huurprijsstijgingen voor nieuwe huurcontracten én voor zittende huurders (inflatie-gerelateerde stijging). Informatie-voorsprong van de verhuurder over de woning wegwerken. De huurprijsregulering is noodzakelijk voor en complementair aan andere instrumenten die de doelstellingen uit het Nederlandse huisvestingsbeleid realiseren (zie infra): ▪ huursubsidies (betaalbaarheidbeleid, tegen gaan van segregatie) ▪ huisvestingsvergunning (tegen verdringing van lage inkomens op lokale woningmarkten, betaalbaarheidbeleid) ▪ gebrekenlijsten (kwaliteitsbeleid)
samenhangende beleidsmaatregelen en doel van die maatregelen, wijze van complementariteit	In Nederland worden huursubsidies toegekend aan de huurders sinds 1975. Toen bedoeld als tijdelijke (overgangs)maatregel, in 1997 verankerd in een wet en momenteel één van de kerninstrumenten voor het Nederlandse woonbeleid. Het is hét instrument bij uitstek bij het betaalbaarheidbeleid. Daarnaast is het ook belangrijk om segregatie tegen te gaan. In concreto komt de subsidie de huurder toe. Hij moet een woning huren onder de liberalisatiegrens, wat betekent dat de woning onder de huurprijsregulering valt en de huurprijs niet vrij door de eigenaar te bepalen is. Bij het bepalen van de huursubsidie is zowel het inkomen, de huishoudsamenstelling als de maximumhuur van belang. Met een huisvestingsvergunning geeft een gemeente toestemming aan een burger om een goedkope woning te betrekken. In sommige gemeenten of regio's dreigen mensen met een beperkt inkomen door schaarste aan goedkope woningen buiten de boot te vallen. Vaak ontstaat die schaarste doordat hogere inkomensgroepen te weinig verhuizen naar duurdere woningen. Door het verplicht stellen van een huisvestingsvergunning kan de gemeente dus controle uitoefenen over de verdeling van de voorraad goedkope woningen. De uitgifte van huisvestingsvergunningen is geregeld in de Nederlandse Huisvestingswet. Deze wet is wat men noemt een 'gereedschapskist'. Een gemeente kán er gebruik van maken door op basis van deze wet zelf een huisvestingsverordening op te stellen, maar dat hoeft niet. Momenteel heeft circa 25 procent van alle gemeenten een huisvestingsverordening vastgesteld. Het betreft vooral gemeenten in stedelijke gebieden. Het gaat alleen om goedkope (huur- of koop)woningen en het is de gemeente die bepaalt wat daaronder verstaan moet worden. Algemeen gesproken komt het erop neer dat men een vergunning nodig heeft als men een <i>zelfstandige woonruimte</i> huurt met een <i>kale huurprijs</i> onder de € 621,78 (liberalisatiegrens). Woningkwaliteit. Als een woonruimte ernstige onderhoudsgebreken vertoont, dan kan de huurder in aanmerking komen voor tijdelijke huurverlaging. Tot welk bedrag de huur verlaagd kan worden, hangt af van de ernst van de gebreken die de woonruimte vertoont. De Huurcommissie gebruikt drie Gebrekenlijsten, de A-, B- en C-lijsten, met gebreken en tekortkomingen aan woonruimten. Alleen als een onderhoudsgebrek in een van deze lijsten staat, kan de Huurcommissie de

	huurprijs tijdelijk verlagen. De Huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen het achterstallig onderhoud te verhelpen. De huurverlaging blijft van kracht totdat de gebreken zijn verholpen. Bij A-gebreken kan de huurprijs verlaagd worden tot 20% van de maximumhuurprijs volgens het woningwaarderingstelsel. De Woningwet is ingevoerd in 1901 met als doel de bewoning van slechte woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. De wet stelt daarom bouwtechnische eisen aan alle bouwwerken. Ook is in de Woningwet een stelsel opgenomen voor bouwvergunningen. Verder verplicht de Woningwet gemeente ondermeer een welstandsnota op te stellen. Daarin moet voor ieder gebied dat een gemeente 'welstandsgevoelig' vindt zo concreet mogelijk aangegeven zijn wat de welstandseisen zijn. In principe moet iedere woning hieraan voldoen. Om een woning te verhuren is er geen vergunning verplicht die bevestigt dat de woning aan deze minimumnormen voldoet. Er blijkt in Nederland wel een waaier aan woningkeurmerken te bestaan, aangeboden door erkende keuringsorganisaties, die op een gestandaardiseerde wijze de woningkwaliteit in beeld brengen. Dit is evenwel niet verplicht bij verhuur.
effecten van huurprijsregulering (prijs, kwaliteit, betaalbaarheid, marktwerking, relatie huurder-verhuurder...)	oorspronkelijk: weinig marktconforme huurprijzen, nadien meer gedeeltelijke liberalisatie (v.a. 1975). De huur van de meeste woningen ligt lager dan de maximumhuurprijs, en bedraagt op de private markt gemiddeld 83% van het maximum. Bij de bepaling van de werkelijke huurprijs speelt de lokale marktwerking dus een prominente rol. Huurprijsstijgingen zijn doorgaans inflatie-gerelateerd. De private huursector is opgesplitst in twee delen, bepaald door de liberalisatiegrens van €621,78 (143 punten), met een sterker gereguleerd ondersegment genietend van subsidies en meer bescherming, en een vrij bovensegment van betere woningen.

Duitsland	
beschrijving van het systeem voor huurprijsregulering	In Duitsland heeft men het over het verschil tussen de gesubsidieerde en de niet-gesubsidieerde woningen. Alle verhuur worden wel als privaat beschouwd. Indien de eigenaar een objectsubsidie verwerft (d.i. een subsidie voor het bouwen van een woning), dan moet de woning tijdelijk sociaal te verhuurd worden door de eigenaar. Tijdens deze periode gelden er toewijzingsregels voor de huurder én een apart regime van huurprijsregulering. Maar ook de niet-objectgesubsidieerde huurwoningen zijn voorwerp van huurprijsregulering. De huurprijsregulering heeft enkel betrekking op huurprijsverhoging bij zittende huurders, niet bij nieuwe verhuur. Er zijn verschillende systemen: ▪ huurprijs op basis van een taxatierapport ▪ huurprijs volgens de huurprijs van drie vergelijkbare woningen ▪ huurprijs op basis van een Mietspiegel (huurspiegel). Dit is een stelsel van lokale referentiehuurprijzen. Een Mietspiegel is lokaal maar niet verplicht op te stellen door de lokale overheid. Mietspiegels worden berekend op basis van de contracten die de afgelopen vier jaar zijn afgesloten. Een Mietspiegel bevat een pak referentiehuren van woningen met een vergelijkbare woonkwaliteit in een bepaald gebied. Dit is gebaseerd op ligging, uitrustingsniveau, bouwjaar en moderniseringsklasse. Uit de Mietspiegel

	wordt een minimale en maximale referentiehuur voor een woning afgeleid. De Mietspiegel wordt goedgekeurd door de gemeente, huurders- en verhuurdersorganisaties. De huurprijzen van nieuwe contracten mogen vrijelijk worden onderhandeld tussen huurder en verhuurder en vallen niet onder het systeem van huurprijsregulering.
finaliteit van de huurprijsregulering (waarvoor dient het?)	De bedoeling is om een marktcorrigerend beleid te voeren: met de Mietspiegels wordt beoogd om de huurprijzen te reguleren op basis van marktprijzen. Dit geldt enkel voor de huurprijsverhogingen bij zittende huurders, bij nieuwe huurcontracten is er een vrije huurprijsbepaling. In de praktijk blijkt de Mietspiegel ook een referentie op woekerhuren vast te stellen bij het afsluiten van nieuwe contracten, en wel als dit meer dan 20% van de referentiehuur bedraagt (Bielefeld).
samenhangende beleidsmaatregelen en doel van die maatregelen, wijze van complementariteit	Er is vanaf 2001 een nieuw huurrecht ingegaan. Dat voorzag in een versnelde fiscale aftrek voor verhuurders, maar werd beperkt vanaf 2004. In de jaren '80 werden de objectsubsidies afgebouwd ten voordele van subjectsubsidies (Wohngeld). De bedoeling was om de woonlasten te beperken tot 15% à 30% van het beschikbaar huishoudinkomen. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van het aantal leden van het huishouden, het jaar dat een woning voor het eerst bewoond kan worden, het lokale huurniveau, en het huishoudinkomen. De woonsubsidie geldt tot een maximum lokaal huurniveau. De woonsubsidie kan door huurder en eigenaar-bewoners worden aangevraagd. De huursector wordt van oudsher gestimuleerd via de afschrijvingsaftrek in de belastingen op inkomen. Een Duitse verhuurder wordt fiscaal behandeld als elke andere investeerder. Voor de belasting op inkomsten betekent dit een aftrek van het (huur)inkomen van alle relevante kosten, inclusief de afschrijvingen (vastgelegde percentages). Deze regeling is in 1953 in het leven geroepen en heeft sindsdien in diverse varianten voortbestaan.
effecten van huurprijsregulering (prijs, kwaliteit, betaalbaarheid, marktwerking, relatie huurder-verhuurder...)	De Mietspiegel heeft een regulerende werking door het instellen van een maximumhuur, door rekening te houden met contracten die tot 4 jaar voordien werden afgesloten (geen plotse opstoten), indexering van de Mietspiegel in de tussentijd van opstelling ervan (vierjaarlijks), en ten slotte een geplafonneerde stijging van 20% in 3 jaar tijd. Vooral op gespannen woningmarkten blijkt de Mietspiegel nuttig te zijn.

Frankrijk

beschrijving van het systeem voor huurprijsregulering	In het verleden werd de huurprijs gereguleerd door een opeenvolging van huurprijsbevrozingen en huurprijsliberalisaties. Dit systeem werd verlaten. Momenteel kunnen enkel de prijzen van nieuwe en gerenoveerde private huurwoningen vrij worden vastgesteld. De aanvangshuurprijzen van bestaande private huurwoningen worden vastgesteld met behulp van referentiehuurwoningen, terwijl de ontwikkeling van de bouwkosten als leidraad dienen voor de huurverhoging tijdens de contractperiode (telkens drie of zes jaar). Indien het huurcontract wordt verlengd, kan de verhuurder ervoor kiezen om met behulp van referentiewoningen een nieuwe huurprijs vast te (laten) stellen. Lokale overheden hebben de mogelijkheid om de jaarlijkse huurstijgingen nog verder te beperken dan de nationale overheid toestaat.
---	--

	Het voorstel voor huurverhoging van de verhuurder moet vastgesteld zijn door vergelijking met huurprijzen van gelijkaardige woningen in de omgeving. Ofwel behoren ze tot hetzelfde geheel van woningen, ofwel tot een ander geheel met gelijkaardige kenmerken en in eenzelfde gebied. Iedere referentie vermeldt de volgende zaken: - de straatnaam en huisnummer (op tientallen afgerond) - de kwaliteit en het bouwjaar van het gebouw - de verdieping van de woning en de eventuele aanwezigheid van een lift - het bewoonbaar oppervlak van de woning en het aantal bewoonbare kamers - de eventuele bijruimtes (annexen) - de staat van de uitrusting van de woning, waaronder stromend water, een toilet binnen, badkamer, verwarming - de bouwperiode van de woning - een beschrijving van de duur van de bewoning door de zittende huurder - de maandelijkse huur, zonder bijkomende kosten. De verhuurder voorziet minimaal zes referenties in grote agglomeraties (>1 miljoen inwoners), drie referenties indien de huurwoning elders gelegen is. De referenties zijn te verzamelen via professionelen, verhuurdersorganisaties, huurobservatoria...
finaliteit van de huurprijsregulering (waarvoor dient het?)	beperken huurprijsstijgingen voor zittende huurders
samenhangende beleidsmaatregelen en doel van die maatregelen, wijze van complementariteit	Aanbodbeleid Frankrijk Het aanbod van private huurwoningen wordt gestimuleerd door een genereus belastingvoordeel voor particulieren die investeren in de private huursector, bijvoorbeeld door nieuwe woningen te bouwen of door bestaande woningen aan te kopen en (na renovatie) te verhuren. Er werden in de afgelopen decennia verschillende wetten en dispositieven ingesteld die via een fiscale stimulans het private huurwoningaanbod willen verhogen. Meestal hangen hier voorwaarden aan vast, zoals verhuur aan huishoudens met een inkomen van maximaal 140% van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen, een verhuur voor een periode van minimaal negen jaar, een verplicht contract met de centrale overheid, etc. In Frankrijk worden verhuurders rechtstreeks op de huurinkomsten belast, maar kunnen ze meer kosten aftrekken dan inkomsten genereren. Er werden in 2005 410.000 nieuwe woningen gebouwd in Frankrijk, waarvan 120.000 private huurwoningen. De recentste maatregelen zijn er op gericht om het <i>middensegment</i> te stimuleren: goedkopere private huurwoningen <i>boven</i> het segment van de sociale huurwoningen. Huursubsidies Frankrijk Er is een vorm van inkomensondersteuning in voege dat zowel voor kopers als huurders toegankelijk is. Voor private huur is een contract tussen de centrale overheid en de verhuurder verplicht, dus gaat het om woningen waarvan de eigenaar een belastingvoordeel geniet. De omvang van de subsidie (APL, L'Aide Personnalisée au Logement) hangt af van het huishoudinkomen, de samenstelling van het huishouden en de hoogte van de woonlasten.

Spanje	
beschrijving van het systeem voor huurprijsregulering	Door het ontbreken van een substantiële sociale huisvestingssector heeft de private markt een belangrijke rol in het huisvesten van de lage en middeninkomensgroepen. De private huurmarkt is de afgelopen decennia sterk

	afgekalfd, van 50% in 1950 tot net boven 10% in 2001. Spanje heeft een sterke traditie op het gebied van huurprijsregulering, met name een bevrozing van de huurprijzen tussen 1946 en 1964 tijdens het Franco-regime. Erna volgde een aan de inflatie gerelateerde huurprijsverhoging. In 1985 volgde een volledige liberalisatie van de huurprijzen (enkel nieuwe contracten). Momenteel is er een gelijkaardig systeem zoals in België: vrije huurprijsbepaling bij de aanvang van het contract, erna is de huurprijsverhoging gerelateerd aan de inflatie. Maar, na het verstrijken van het vijfjarig contract kan er opnieuw onderhandeld worden over de prijs tussen de verhuurder en de zittende huurder.
finaliteit van de huurprijsregulering (waarvoor dient het?)	beperken huurprijsstijgingen voor zittende huurders, behalve als het contract na 5 jaar verstrijkt.
samenhangende beleidsmaatregelen en doel van die maatregelen, wijze van complementariteit	De huursubsidie is een vrij recent instrument in het Spaanse huisvestingsbeleid. Ze is gericht op jongeren (<35 jaar) met een laag inkomen, die een woning van minder dan 35m² betrekken. Daarnaast is er een subsidie om eigenaars van grotere woningen (>120m²) te stimuleren die geschikt te maken voor verhuur. Daarnaast is er een systeem opgestart dat vergelijkbaar is met de SVK's, en dit om de grote voorraad leegstaande woningen op de huurmarkt te krijgen. Via de <i>Sociedad publica de alquiler</i> worden leegstaande woningen gehuurd, indien nodig gerenoveerd, en onderverhuurd aan huishoudens met een beperkt inkomen (maximaal 1,5 keer het minimumloon). De huurprijs die wordt vastgesteld ligt iets lager dan de <i>markthuurlprijs</i> en bedraagt maximaal 7% van de theoretische waarde van de woning. Het verhuurrisico wordt door de SPA gedragen.

Engeland	
beschrijving van het systeem voor huurprijsregulering	Huurprijzen worden beoordeeld door de <i>rent officer</i> om te bepalen of de huur voldoet aan de eisen van de huursubsidie. Dus, dit staat in het teken van het uitreiken van huursubsidies voor lagere inkomensgroepen. Het is een maatregel om <i>upmarketing</i> te voorkomen: de huur die de <i>rent officer</i> vaststelt is lager dan de feitelijke huur, als de woning buitensporig groot is (in verhouding met de huishoudsamenstelling), als de huur hoger is dan de marktwaaarde, als de woning thuishoort in het duurdere segment, als de feitelijke huur de <i>local reference rent</i> te boven gaat, of als een huurverhoging als onredelijk ingeschat wordt. Alleen bij de gereguleerde huurcontracten met een geregistreerde huur die zijn afgesloten voor 1989 speelt de rent officer nog een rol bij de bepaling van de aanvangshuur en de huurverhogingen. In alle andere overige vormen van private huur is de markthuurl leidend. Echter, bij de gedereguleerde huur blijkt het eerder gebruikelijk dat de verhuurder of een tussenpersoon de huurhoogte vaststelt en dat er onderhandeld wordt. De verhuurders gebruiken verschillende methoden om de huurhoogte te bepalen, leest via de krant, de gevraagde prijzen voor vergelijkbare woningen. Bij onenigheid kan de hulp van een <i>rent assistant committee</i> ingeroepen worden.
finaliteit van de huurprijsregulering (waarvoor dient het?)	Verhinderen van upmarketing bij het verstrekken van huursubsidies: verhinderen dat de verhuurders de huursubsidie opsteken door een hogere huurprijs te vragen dan de markthuurlprijs. Het gaat dus om het vaststellen van de markthuurlprijs.
samenhangende beleidsmaatregelen en	huursubsidies om de betaalbaarheid te bevorderen voor de laagste inkomensgroepen.

doel van die maatregelen, wijze van complementariteit	
---	--

Zweden	
beschrijving van het systeem voor huurprijsregulering	In Zweden werd de huurprijsregulering na de tweede wereldoorlog ingesteld als een tijdelijke maatregel. Echter, na een aantal aanpassingen doorheen de tijd bestaat er momenteel nog steeds een dergelijk systeem. Er zijn twee hoekstenen in het Zweedse systeem van huurprijsregulering: ▪ de private huurder kan de <i>redelijkheid</i> van zijn huurprijs laten evalueren door een rechtbank, die deze huur zal vergelijken met het huurprijsniveau in vergelijkbare woningen van een gemeentelijke huisvestingsmaatschappij. Als de huur significant hoger is (in de praktijk meer dan 5%), dan moet de verhuurder de prijs laten zakken. Dit systeem kan werken aangezien de gemeentelijke huisvestingsmaatschappijen grote spelers zijn, en aangezien ze van geen subsidies (meer) genieten. ▪ De tweede hoeksteen is dat de huurprijzen van de woningen van de gemeentelijke huisvestingsmaatschappijen onderhandeld worden door de lokale huurdersorganisaties. Het uitgangspunt voor deze onderhandelingen is dat de gemeentelijke huisvestingsorganisaties hun kosten moeten kunnen dekken, maar niet meer dan dat. Oorspronkelijk was de ouderdom doorslaggevend in de huurprijs, maar in de laatste decennia is er een meer marktgerichte filosofie, en speelt locatie een belangrijker rol.
finaliteit van de huurprijsregulering (waarvoor dient het?)	1) <i>overshooting</i> voorkomen (te hoge huurprijzen verhinderen) 2) segregatie tegengaan door woningen in aantrekkelijker buurten onder de markthuurprijs te verhuren, door te refereren aan woningen met huurprijzen die gebaseerd zijn op rendement.
samenhangende beleidsmaatregelen en doel van die maatregelen, wijze van complementariteit	geen, de huursubsidies zijn afgeschaft

Bijlage 2: Wegingsmethodiek via Multi Criteria Analyse: methodologie en toelichting

De bedoeling van deze oefening is om na te gaan hoe sterk de invloed is van een aantal woningkenmerken bij de bepaling van de globale waardering van een woning: hoe zwaar wegen de kenmerken door in de eindbeoordeling? We schuiven 6 woningkenmerken naar voren:

- Oppervlakte van de woning
 - o Oppervlakte van de woonruimtes (leefruimte, keuken, badkamer, kamers)
 - o Oppervlakte van de andere ruimtes (berging, garage, zolder, kelder)
 - o Oppervlakte van de private buitenruimte
- De gebreken aan de woning
- De energieprestatie van de woning
- Het verwarmingscomfort
- De uitrusting van de keuken
- De uitrusting van het sanitair

De waardering gebeurt in deze oefening door de leden van de klankbordgroep. Idealiter wordt dit uitgevoerd door een grotere, representatieve groep personen. Niettemin zal deze beperkte oefening indicatief zijn voor de verhouding van de verschillende kenmerken tot elkaar omdat ze uitgevoerd wordt door experts die de private huurmarkt elk vanuit een eigen perspectief benaderen.

Het begrip *waardering* telt verschillende lagen. Het zou kunnen gaan over verkoopswaarde van het vastgoed, de huurwaarde, de bouwkost... In deze oefening willen we vooral focussen op de gebruikswaarde van de woning: wat is er belangrijk voor de (potentiële) gebruiker van de woning? De *gebruiker* staat dan voor een verzameling van verschillende types huishoudens (grote en kleine, kinderen of niet...), zonder dit verder te definiëren. De vraag is dus hoe belangrijk vb. de uitrusting van de keuken is voor de waardering van een woning in functie van het dagelijkse gebruik van de woning. In wat volgt werken we aan de hand van **5 voorbeelden van woningen**. Over iedere woning werd een fiche aangemaakt waarin telkens een beeld geschetst wordt van een woning aan de hand van een grondplan en de 6 kenmerken (oppervlakte, energieprestatie, uitrusting keuken...).

We maken gebruik van de wegingsmodule uit de Multi-criteria Analyse- methodiek. Dit betekent dat voor iedere woning de **6 woningkenmerken paarsgewijs vergeleken** worden. Bij deze paarsgewijze vergelijkingen bepaalt de expert welk kenmerk er belangrijkste is voor de waarde van de woning en in welke mate dit belangrijker is. Zo wordt vb. de oppervlakte vergeleken met de gebreken van de

woning, met de energieprestatie, met het verwarmingscomfort... Aangezien we het kenmerk 'oppervlakte' ontdekt hebben in 3 subkenmerken (woonruimtes, andere ruimtes, buitenruimte), komen we tot 28 paarsgewijze vergelijkingen per woning.

Deze oefening wordt herhaald voor de andere 4 woningen. Zo wordt een pak informatie verzameld die de onderzoekers via aggregatie in staat stelt om de kwaliteitsmetingsmodule van het huurrooster van een weging te voorzien. Het uiteindelijke resultaat zal vb. zijn: als de waarde van de woning 100 is, dan draagt kenmerk A daar 25 toe bij, kenmerk B 10, C 20, D 6, E 27 en F 12.

De paarsgewijze vergelijking laat toe om een rangorde onder de kenmerken op te maken. Het is niet altijd evident 2 kenmerken met elkaar te vergelijken omdat ze van een andere orde zijn, vb. de uitrusting van een keuken vs. de energieprestatie van een gebouw, en lijkt het op appels met peren vergelijken. Maar het doel van de Multi-Criteria analyse is dan ook om te meten hoe lekker de fruitsla is. **De paarsgewijze vergelijking kan discussies uitlokken, maar dwingt tegelijk om keuzes te maken**, mits het doel in het achterhoofd te bewaken (een kwalitatieve woning met een hoge gebruikswaarde).

Een **eerste stap** in de paarsgewijze vergelijking is het bepalen welk kenmerk het belangrijkste is.

De **tweede stap** is het beoordelen hoeveel het ene belangrijker is dan het andere. Dit doen we op een schaal van 1 tot 9, volgens de onderstaande quotering:

definitie	Intensiteit van belang	toelichting
van gelijk belang	1	beide kenmerken dragen gelijk bij tot de waarde van de woning
wat belangrijker	3	bij de beoordeling is er een lichte voorkeur voor één kenmerk
sterk belangrijker	5	bij de beoordeling is er een sterke voorkeur voor één kenmerk
zeer sterk belangrijker	7	het ene kenmerk is dominant voor de waarde van de woning
extreem belangrijker	9	het ene kenmerk is zéér dominant voor de waarde van de woning
De waarden 2, 4, 6 en 8 kunnen gebruikt worden om de tussenliggende intensiteiten uit te drukken		

Het is de bedoeling om paarsgewijs te vergelijken (incl. toekennen van relatieve gewichten) **aan de hand van de voorliggende woning**: wat is voor die woning belangrijker, en in welke mate is dit belangrijker? Het oordeel wordt dus ingegeven op basis van de kenmerken die in de fiche van de woning beschreven zijn.

Ieder kenmerk wordt beoordeeld op zijn **positieve bijdrage** tot een goede kwaliteit van de woning: vb. een groter aantal strafpunten volgens het conformiteitsonderzoek (dit is negatief voor de woning) heeft dus een kleinere positieve impact op de waarde van de woning. Hoe meer gebreken, hoe kleiner U in principe de impact van het kenmerk “gebreken aan de woning” scoort. “*Geen gebreken*” wordt dus in deze oefening gewaardeerd. Idem voor energieprestatie. De achterliggende idee bij een paarsgewijze vergelijking moet telkens zijn “*welk van de twee elementen speelt het sterkst een rol in de **POSITIEVE waardering** van de voorliggende woning? En hoe sterk weegt het ene element ten opzichte van het ander?*”

In het bestand *huurrooster_weging_kenmerken.xls* vindt u de tabel om de resultaten van de paarsgewijze vergelijking in te voeren.

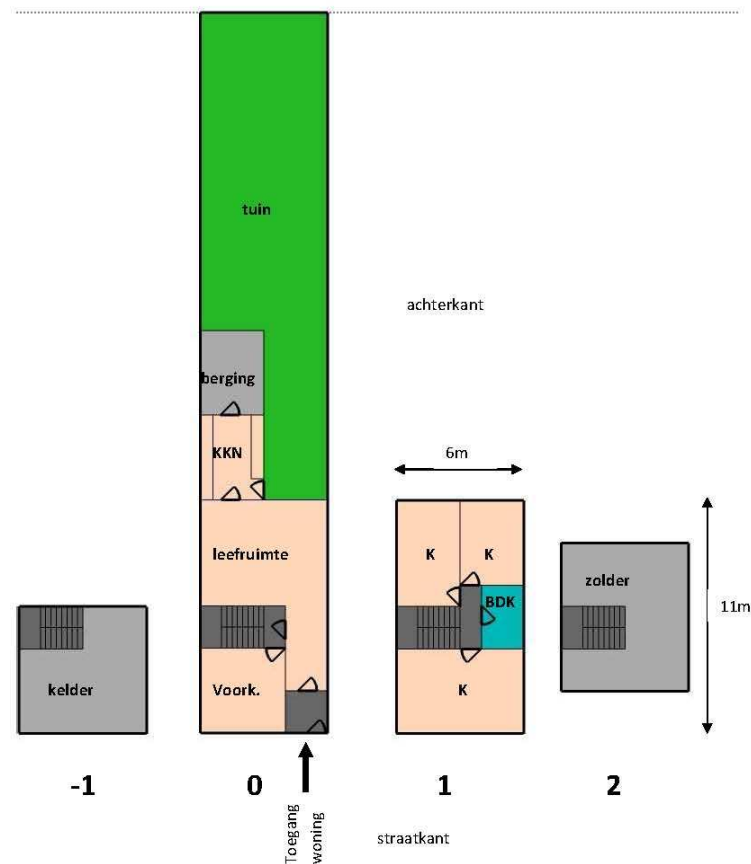
De methodiek laat eveneens toe om de **consistentie** van de toekenning van de relatieve gewichten na te gaan. Er wordt een zekere mate van inconsistentie getolereerd, maar het kan vb. niet dat A extreem belangrijker is dan B, B extreem belangrijker dan C en C extreem belangrijker dan A. Uiteraard zullen alleen voldoende consistente beoordelingen meegenomen worden. In de invultabel in Excel wordt telkens per woning aangegeven of uw 28 paarsgewijze beoordelingen voldoende consistent zijn, en of er niet al te veel tegenstrijdigheden in vervat zitten. Indien dit wel het geval is, gelieve te corrigeren en de grote contradicties aan te passen.

Het laatste deel van de oefening is het **waarderen van de woningen ten opzichte van elkaar**. Dit doen we opnieuw paarsgewijs (opnieuw focus op gebruikswaarde). De bovenstaande waardeschaal (1-9) vervalt voor deze oefening (zowel de cijferschaal als de definiëring vervallen). Hier bepaalt U per paar woningen hoe de globale waarde tussen beide zich verhoudt. Cijfers na de komma zijn hier wel toegelaten: vb. de waarde van woning 1 bedraagt 1,3 maal de waarde van woning 2, of de waarde van woning 3 is 1,6 maal de waarde van woning 4. Het is zeer belangrijk dat dit deel oordeelkundig gebeurt.

We verwachten niet dat alle experts identieke beoordelingen zullen maken. Het geheel van de beoordelingen door de experts moet wel toelaten de grootste gemene deler van alle wegingen te maken. We kunnen dan bepalen dat vb. 3 op de 4 experts aan kenmerk A een gewicht tussen x en y toekent, en in de studie verder gaan met de statistisch verwachte meest waarschijnlijke waarde. Hieronder vindt u de fiches van de 5 woningen. Aan de hand van deze fiches kan u de Excel invullen.

Woning 1: eengezinswoning 3 slaapkamers

TYPE: Gesloten bebouwing (rijwoning), 6m gevelbreedte, hoofdvolume is 11m diep



verdieping	Aard ruimtes
-1	Kelder
0	Inkom, voorkamer, traphal, leefruimte, keuken in aanbouw, berging in aanbouw, tuin
1	Traphal, overloop, 3 slaapkamers, 1 badkamer
2	zolder

1) oppervlakte

- woonruimtes: 123m²

- gelijkvloers: voorkamer 4x4m = 16m²; leefruimte 5x6m+2x4m = 38m²; keuken 4x3m = 12m²
- eerste verdieping: kamer 1) 4x6m = 24m²; kamer 2) 5x3m = 15m²; kamer 3) 4x3m = 12m²; badkamer 3x2m = 6m²

- andere ruimtes: 78m²

- kelder 6x4m + 3x2m = 30m²
- berging gelijkvloers: 3x4 = 12 m²
- zolder: 7x6m – 3x2m = 36m²

- buitenruimte: 114m²

- tuin

2) conformiteitsattest: 12 strafpunten

- buitenmuren: opstijgend grondvocht algemeen
- dak: insijpelend vocht plaatselijk

3) energieprestatie: matig tot slecht

- vrij compacte bebouwing, ingesloten bebouwing
- dubbele beglazing
- beperkte muur- en dakisolatie
- matig rendement van de verwarmingsinstallatie
- geen hoge luchtdichtheid (ventilatieverliezen)

beoordeling volgens EPC:



4) verwarmingscomfort

- leefruimte, voorkamer en keuken zijn voorzien van vaste verwarming
- geen centrale verwarming

5) uitrusting keuken

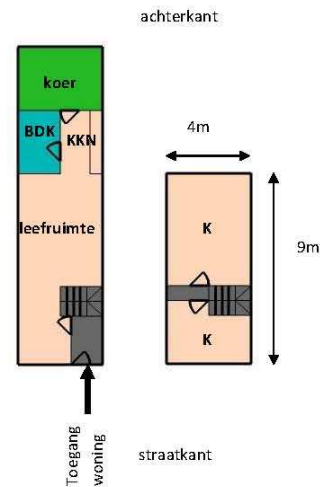
- vrij werkvlak van 240 cm
- dubbele spoelbak met warm en koud stromend water en uitdruipzone (120cm)
- fornuis en oven (60cm)
- een dampkap
- plaats en aansluitingsmogelijkheden voor een koelkast
- plaats en aansluitingsmogelijkheden voor een diepvries
- 2m³ vaste kasten
- drie dubbele stopcontacten

6) uitrusting sanitair

- er is een badkamer van 6m² met een vast verwarmingstoestel
- 1 wastafel (warm en koud stromend water)
- 1 ligbad (warm en koud stromend water)
- 1 toilet

Woning 2: eengezinswoning met 2 kamers

TYPE: Gesloten bebouwing (rijwoning), 4m gevelbreedte, hoofdvolume is 9m diep



verdieping	Aard ruimtes
0	Inkom, leefruimte, keuken in aanbouw, badkamer in aanbouw, koer
1	Traphal, overloop, 2 slaapkamers

1) oppervlakte

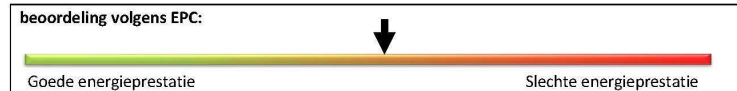
- woonruimtes: 74 m²
 - gelijkvloers: leefruimte - open keuken 36m²; badkamer 6m²
 - eerste verdieping: kamer 1 11m², kamer 2 21m²
- andere ruimtes: 0 m²
 - geen
- buitenruimte: 12 m²
 - koer

2) conformiteitsattest: 3 strafpunten

- er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer

3) energieprestatie: matig

- vrij compacte bebouwing, ingesloten bebouwing
- dubbele beglazing
- beperkte muur- en dakisolatie
- hoog rendement van de verwarmingsinstallatie
- matige luchtdichtheid (ventilatieverliezen)



4) verwarmingscomfort

- leefruimte, slaapkamers en badkamer zijn voorzien van vaste verwarming
- centrale verwarming

5) uitrusting keuken

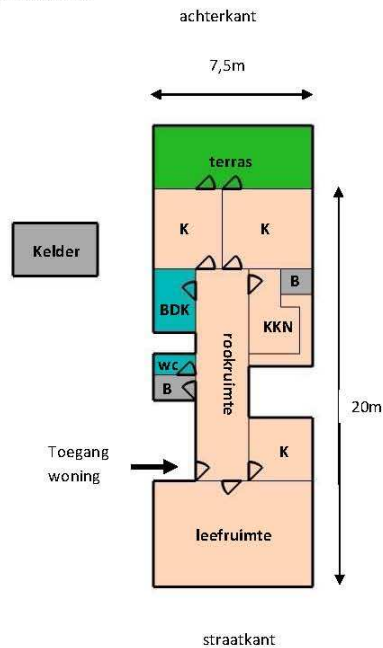
- er is geen basisuitrusting van de keuken, louter een geïnstalleerde spoelbak met warm en koud stromend water, en een onderkast

6) uitrusting sanitair

- er is een badkamer van 6m² met een vast verwarmingstoestel
- 1 wastafel (warm en koud stromend water)
- 1 ligbad (warm en koud stromend water)
- 1 stortbad
- 1 toilet

Woning 3: meergezinswoning met 3 kamers

Appartement met bruto afmetingen 7,5m x 20m en een private kelder



verdieping	Aard ruimtes
-1	kelder
+??	Leefruimte, rookruimte (circulatie ruimte), kamer, berging, toilet, keuken, stookruimte, badkamer, twee kamers, terras

1) oppervlakte

- woonruimtes: 120 m²
 - leefruimte 38m², rookkamer 25m², kamer 1 9m², keuken 12 m², kamer 2 16 m², kamer 3 12m², badkamer 6m², toilet 2m²
- andere ruimtes: 14 m²
 - kelder 10m², berging 2,4m², stookruimte 1,8m²
- buitenruimte: 23m²
 - terras

2) conformiteitsattest: 8 punten

- lokale houtrot bij de ramen
- beperkte beschadiging van de buitenmuren
- beperkte beschadiging bij de afwerking van de binnenwanden
- ernstige beschadiging bij de afwerking van de plafonds

3) energieprestatie: slecht

- ingesloten bebouwing
- enkele beglazing
- beperkte muurisolatie
- slecht rendement van de verwarmingsinstallatie
- lage luchtdichtheid (ventilatieverliezen)

beoordeling volgens EPC:



4) verwarmingscomfort

- iedere ruimte is voorzien van een vast verwarmingslichaam
- centrale verwarming

5) uitrusting keuken

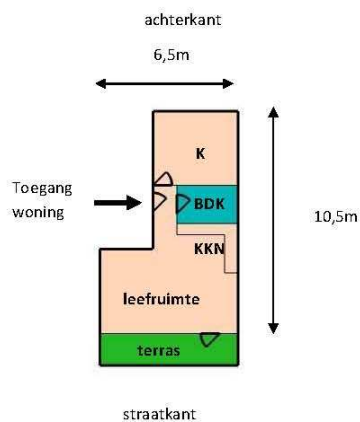
- vrij werkvlak van 240 cm
- dubbele spoelbak met warm en koud stromend water en uitdruipzone (120cm)
- fornuis en oven (60cm)
- een dampkap
- een koelkast
- een diepvries
- 2m³ vaste kasten
- drie dubbele stopcontacten
- een geïnstalleerde vaatwas

6) uitrusting sanitair

- er is een badkamer van 6m² met een vast verwarmingstoestel
- 2 wastafel (warm en koud stromend water)
- 1 ligbad (warm en koud stromend water)
- 1 stortbad
- 2 toiletten in de woning (1 in badkamer en 1 apart)

Woning 4: meergezinswoning met 1 kamer

Appartement met bruto afmetingen 6,5m x 10,5m



verdieping	Aard ruimtes
+??	Leefruimte met open keuken, terras, badkamer, kamer

1) oppervlakte

- woonruimtes: 62m²
 - leefruimte met open keuken 33m²; badkamer 5m²; kamer 14m²
- andere ruimtes: 0m²
 - geen
- buitenruimte: 10 m²
 - terras

2) conformiteitsattest: 0 strafpunten

3) energieprestatie goed

- vrij compacte bebouwing, ingesloten bebouwing
- hoogrendementsbeglazing
- goede muurisolatie
- hoog rendement van de verwarmingsinstallatie
- gecontroleerde ventilatie met warmterecuperatie



4) verwarmingscomfort

- leefruimte, slaapkamer en badkamer zijn voorzien van vaste verwarming
- centrale verwarming

5) uitrusting keuken

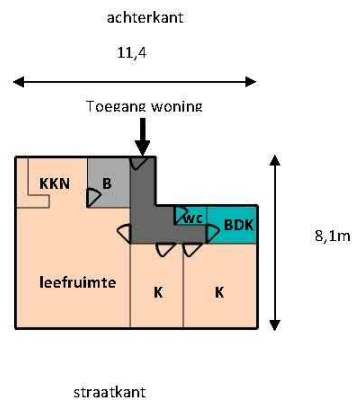
- vrij werkvlak van 120 cm
- enkele spoelbak met warm en koud stromend water en uitdruipzone (80cm)
- fornuis en oven (60cm)
- een dampkap
- plaats en aansluitmogelijkheden voor een koelkast
- 1m³ vaste kasten
- drie dubbele stopcontacten
- een geïnstalleerde vaatwas

6) uitrusting sanitair

- er is een badkamer van 5m² met een vast verwarmingstoestel
- 1 wastafel (warm en koud stromend water)
- 1 stortbad
- 1 toilet

Woning 5: meergezinswoning met 2 kamers

Appartement met bruto afmetingen 11,5m x 8,1m



verdieping	Aard ruimtes
+??	Leefruimte met open keuken, berging, WC, badkamer, 2 kamers

1) oppervlakte

- woonruimtes: 69m²
 - leefruimte met open keuken 39m²; badkamer 4,3m²; WC 1,4m²; kamer 1 14m²; kamer 2 10m²
- andere ruimtes: 5m²
 - berging
- buitenruimte: 0 m²
 - geen

2) conformiteitsattest: 14 strafpunten

- buitenmuren: algemeen doorslaand vocht
- water: hoofdkraan is niet toegankelijk voor alle bewoners
- beperkte beschadiging van de buitenmuren
- beperkte beschadiging van de dekvloer

3) energieprestatie matig tot goed

- vrij compacte bebouwing, ingesloten bebouwing
- dubbele beglazing
- beperkte muurisolatie
- matig rendement van de verwarmingsinstallatie
- gecontroleerde ventilatie met warmterecuperatie

beoordeling volgens EPC:



4) verwarmingscomfort

- enkel de leefruimte is voorzien van vaste verwarming, geen verwarmingstoestellen in de slaapkamers (badkamer is elektrisch verwarmd)
- geen centrale verwarming

5) uitrusting keuken

- vrij werkvlak van 240 cm
- enkele spoelbak met warm en koud stromend water en uitdruipzone (80cm)
- plaats en aansluitmogelijkheden voor een fornuis
- plaats en aansluitmogelijkheden voor een oven
- een dampkap
- plaats en aansluitmogelijkheden voor een koelkast
- 2m³ vaste kasten
- drie dubbele stopcontacten

6) uitrusting sanitair

- er is een badkamer van 4m² met een vast verwarmingstoestel
- 1 wastafel (warm en koud stromend water)
- 1ligbad
- 1 toilet in de woning

Bijlage 3: Simulatie van het huurrooster voor de betaalbaarheid en de huurprijzen aan de hand van de databank 'Huren in Gent': methodologie

Alhoewel de woningschouwing de onderzochte woningen uitgebreid beschreven hebben, ontbreekt informatie om het kwaliteitsmeting van het huurrooster als such toe te passen op de databank. Er is m.a.w. een vertaalslag nodig van de vragen van de woningschouwing naar de criteria van de kwaliteitsmeting.

1. Oppervlakte

1.1. Woonruimtes

Woonruimtes: leefruimte, keuken*, badkamer*, slaapkamer(s)**, bureauruimte**

*: min. 4m², **: min 8m²

In de woningschouwing werd de oppervlakte van de woning geschat aan de hand van een sommatie van de bruto-oppervlaktes van iedere bouwlaag. Hier hebben we de netto-oppervlakte van de woonruimtes nodig. De volgende bewerkingen werden uitgevoerd om van bruto naar netto vloeroppervlak te komen:

- We nemen de middelste waarde van de oppervlaktecategorie waarin de woning ingedeeld werd. Vb. een woning in de categorie 50-60m² is dan 55m².
- Alle meergezinswoningen werden verondersteld op één verdiep te zijn.
- Voor ééngezinswoningen werd per verdieping boven het gelijkvloers 6m² afgetrokken voor verticale circulatieruimte (cfr. oppervlaktenormen VMSW)
- Voor circulatieruimte, bergingruimte en het surplus van het muuroppervlak werd tenslotte een forfait van 15% afgetrokken (cfr. oppervlaktenormen VMSW)
- We veronderstellen dat alle ruimtes voldoen aan de minimumeisen qua oppervlakte volgens het huurrooster.

1.2. Andere ruimtes

Andere ruimtes: droge kelder, zolder via vaste trap, garage, berging

Hiervoor hebben we minder informatie beschikbaar uit de woningschouwing. We missen informatie over de oppervlakte van de zolder, kelder en bergingen. Daarom werken we met forfaits.

- We nemen opnieuw de middelste waarde van de oppervlaktecategorie waarin de woning ingedeeld werd. Vb. een woning in de categorie 50-60m² is dan 55m².
- Voor bergruimte rekenen we met een forfait van 6% van die oppervlakte (cfr. oppervlakenormen VMSW)
- Voor een *bruikbare kelder* rekenen we met een forfait van 15m²
- Voor een *beloopbare zolder* rekenen we met een forfait van 30m²
- Voor een *garage* rekenen we met een forfait van 20m²

1.3. Buitenruimte

buitenruimte	0-5 m ²	5-25 m ²	25-50 m ²	50-75 m ²	75-100 m ²	>100 m ²
--------------	--------------------	---------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------

In de woningschouwing zijn voldoende gegevens beschikbaar om een vrij accurate inschatting te maken van de oppervlaktes van de buitenruimtes, behalve bij grotere buitenruimtes. We koppelen de volgende oppervlaktecategorieën aan elkaar (kwaliteitsmeting huurrooster / woningschouwing)

- 0-5 m² / <5 m²
- 5-25 m² / 5-10 en 10-25 m²
- 25-50 m² / 25-50 m²
- 50-75, 75-100 en >100m² / >50m²

2. Gebreken

strafpunten volgens conformiteitsattest

Bij het onderzoek “Huren in Gent 2007” werd het aandeel woningen dat niet voldeed aan de minimeisen volgens de Vlaamse Wooncode geraamd aan de hand van een vergelijkbare set criteria als het Technisch Verslag van RWO. Dit was gebaseerd op het technisch verslag van voor 01/02/2008. We maken gebruik van deze telling van strafpunten. We maken hierbij de volgende bedenkingen in de rand:

- Het nieuwe technisch verslag is een bijwerking van het oude, waardoor de grote lijnen hetzelfde blijven: stabiliteit, vocht, veiligheid, minimumuitrusting, licht en lucht. Het technisch verslag werd verfijnd.
- De informatie uit de woningschouwing is niet van die aard dat een gelijkaardige verfijning volledig uitgevoerd kan worden op de huidige berekening van het aandeel residuele huurwoningen.

- Voor het nieuwe verslag zijn 15 strafpunten voldoende voor ongeschiktheidsverklaring, bij het oude verslag waren dit nog 18 punten. We leggen in deze oefening de grens op 15 punten. Enkel de woningen met minder dan 15 strafpunten werden bijgevolg weerhouden voor deze oefening.

3. energieprestatie

energieprestatie	<xx kWh/m ²	xx-yy kWh/m ²	yy-... kWh/m ²	...-zz kWh/m ²	>zz kWh/m ²
------------------	---------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------

De energieprestatie van een woning opmeten is vergt een gespecialiseerd onderzoek. Binnen de woningschouwing zijn slechts enkele elementen opgenomen die ons een indicatie kunnen geven over de energieprestatie van de woning: (1) mate van dubbele beglazing, (2) mate van tevredenheid over de isolatie, en (3) de bouwperiode van de woning.

We zullen hier werken met 5 energieprestatiecategorieën: zeer goed, goed, matig, slecht en zeer slecht. We combineren objectieve elementen met subjectieve elementen:

- **Zeer goed:** gebouwd na 1970, de bewoners zijn “*zeer tevreden*” over de isolatie van de woning, er is volledige dubbele beglazing
- **Goed:** de bewoners zijn “*zeer tevreden*” over de isolatie van de woning, er is volledige dubbele beglazing
- **Matig:** de bewoners zijn “*eerder tevreden*” of “*zeer tevreden*” over de isolatie van de woningen er is minstens een gedeeltelijke dubbele beglazing; of de bewoners zijn “*noch tevreden, noch ontevreden*” over de isolatie van de woning en er is een volledige dubbele beglazing
- **Slecht:** de bewoners zijn “*zeer tevreden*”, “*eerder tevreden*” of “*noch tevreden, noch ontevreden*” over de isolatie van de woning, er is geen volledige dubbele beglazing; of “*eerder ontevreden*” of “*zeer ontevreden*” over de isolatie van de woning en er is overal dubbele beglazing in de woning
- **Zeer slecht:** de bewoners zijn “*eerder ontevreden*” of “*zeer ontevreden*” over de isolatie van de woning en er is geen volledige dubbele beglazing in de woning

4. verwarmingscomfort

aantal verwarmde woonruimtes
CV

De woningschouwing heeft de nodige informatie verzameld om exact in kaart te brengen hoeveel ruimtes van vaste verwarming voorzien zijn, en of er centrale verwarming aanwezig is in de woning. Het enige waar we geen rekening mee houden is of de verwarming al dan niet elektrisch is.

5. uitrusting keuken

Basisuitrusting:

- een vrij werkvlak van minstens 120 cm
- een spoelbak met warm en koud stromend water en uitdruipzone (samen 80cm)
- plaats en aansluitmogelijkheden voor een fornuis
- plaats en aansluitmogelijkheden voor een koelkast
- plaats en aansluitmogelijkheden voor een oven
- een dampkap
- voldoende ingemaakte of vaste kasten (1m³)

Extra elementen indien de basisuitrusting er is:

- koelkast
- oven
- fornuis
- aparte diepvries
- 240 cm werkvlak
- 2m³ ingemaakte kasten
- dubbele spoelbak
- geïnstalleerde vaatwas
- drie dubbele stopcontacten

We beschikken uit de woningschouwing over een pakket informatie over de uitrusting van de keuken, maar toch stemmen de criteria niet volledig overeen. Dit zijn de gehanteerde criteria in deze oefening:

Basisuitrusting keuken:

- er is een ingemaakte keuken (dit veronderstelt een aantal vaste kasten en een vaste spoelbak)
- lengte aanrecht zonder spoelbak, uitdruipgedeelte en fornuis: meer dan 1 meter
- warm stromend water
- dampkap (vast toestel horend bij de woning)

extra elementen:

- fornuis (vast toestel horend bij de woning)
- oven (vast toestel horend bij de woning)
- koelkast (vast toestel horend bij de woning)
- lengte aanrecht zonder spoelbak, uitdruipgedeelte en fornuis: meer dan 2 meter

We blijken over een tekort aan informatie over de extra elementen te beschikken, en kunnen er maar 4 van de 9 in rekening brengen.

Uitrusting sanitair:

Basisuitrusting:
• een aparte ruimte voor de badkamerfunctie van minimum 4m² • een wastafel (warm en koud stromend water) • een lig-, zit- of stortbad (warm en koud stromend water) • een vast verwarmingstoestel • er is een toilet in de woning
Extra elementen indien de basisuitrusting er is:
• Tweede toilet in de woning • Tweede wastafel (warm en koud stromend water), • Apart bad en douche (warm en koud stromend water)

We beschikken uit de woningschouwing over een pakket informatie over de uitrusting van de keuken, maar toch stemmen de criteria niet volledig overeen. Dit zijn de gehanteerde criteria in deze oefening:

Basisuitrusting:

- Aantal badkamers > 0
- Er is vaste verwarming in de badkamer
- Aantal lavabo's (met warm stromend water en vakkundig geïnstalleerd) > 0
- Lig- of zitbad OF douche (met warm stromend water en vakkundig geïnstalleerd) > 0
- WC met spoeling binnen het gebouw (en vakkundig geïnstalleerd) > 0

Extra uitrusting:

- Een tweede lavabo (met warm stromend water en vakkundig geïnstalleerd)
- Een aparte lig- of zitbad en douche (met warm stromend water en vakkundig geïnstalleerd)
- Een tweede WC met spoeling binnen het gebouw (en vakkundig geïnstalleerd)

Besluit

De toetsing van het huurrooster aan de databank van de woningschouwing Gent 2007 is en blijft een oefening die een zo correct mogelijke inschatting maakt van een toepassing van het huurrooster op het private huurwoningbestand in Gent. De koppeling van de criteria uit het huurrooster en de items uit de checklist voor de woningschouwing is niet absoluut, maar streeft er naar zo compleet mogelijk te zijn. De resultaten die voortkomen uit deze oefening zijn daarom indicatief en niet absoluut.

Bibliografie

Block, T., Van Assche, J., Vandewiele, D., De Rynck, F., en Reynaert, H., Steden op koers? Stadsmonitor voor Leefbare en Duurzame Vlaamse Steden – Editie 2006. Brugge, Vanden Broele, 2007, 440p.

College van Burgemeester en Schepenen Stad Gent, Bestuursakkoord 2007-2012, 2007, 23 p.

Conijn, J., Van De Veerdonck, A., Modernisering woningwaarderingstelsel. Een verkennende studie. Rigo Research en Advies, Amsterdam, 2000, 55 p.

De Decker, P., Household Interviews Report Belgium (Origins of security and insecurity: the interplay of housing systems with jobs, Household structures, finance and social security, Work Package 2), 2005, 62 p.

De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I., Wonen en Woonbeleid in Vlaanderen: welvaartswig of welvaartsweg? Voorbij de federale, regionale en lokale variaties op een unitaire middenklassemelodie, In: Behoorlijk Wonen, een lokale wegwijzer, Vandenbroele, Brugge, 2007 pp. VI.I.1-VI.I.68

Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J., Vandenbroucke, P., Buyst, E., Winters, S., Beleid voor de private huur: een vergelijking van zes landen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 2007, 155 p.

Goossens, L., De huurprijs als driehoeksverhouding Betaalbaarheid-Woningkwaliteit-Rendement, presentatie op het overleg 'Wonen op de Private Markt' op 13 maart 2006 in het Stadhuis van Gent.

Haffner, M., Elsinga, M., Huurprijsomkadering in de private huursector in Nederland en Duitsland, in: Ruimte en Planning, jg. 27 n° 4, 2007, pp. 18-29.

Haffner, M., De Duitse Mietspiegel. Marktconforme regulering van huren?, in: Wat beweegt de woningmarkt?, een publicatie uit het SEV-programma, Rotterdam, 2006, 33 p.

Hardi, P., Zdan, T., Assessing sustainable development, Principles in practice. International Insitute for Sustainable Development, Winnipeg, Canada, 175 p.

Helledoorn, JC, Evaluatiemethoden ex ante: een introductie, Den Haag, 2001, SDU uitgevers

Vertonghen, R., Multicriteria-analyse versus kosten-batenanalyse, in: Tijdschrift voor Economie en Management, Vol. XXXVII, 1, 1992, pp. 87-110

Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B., Winters, S., Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Vlaamse woonsurvey 2005 en de uitwendige woningschouwing 2005, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Brussel, 2007, 481 p.

Heynen, H., Rédelé, S., Silverans, L., Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen, KULeuven, Heverlee, 2001

Jacquet-Lagrèze E., Siskos, Y., Preference disaggregation: 20 years of MCDA experience, in: European Journal of Operational Research, 130, 2001, pp. 233-245

Kaplan, R., Norton, D., The Balanced Scorecard: Translating Strategy into Action. Harvard Business School Press, 1996, 322 p.

Keulen, M., Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009, 2004, 41 p.

Keulen, M., Beleidsbrief Wonen 2006-2007, 2006, 91 p.

Lind, H., Hellström, A., Market Rents and Economic Segregation: Evidence From a Natural Experiment, in: European Journal of Housing Policy, 2006, vol 6 nr. 2, pp. 167-189

Lind, H., Rent regulation: A Conceptual and Comparative Analysis, in: European Journal of Housing Policy, 2001, vol 1 nr. 1, pp. 41-57

Noël, F. e.a., Studie over het opstarten van pilootprojecten voor paritaire huurcommissies in Brussel, Charleroi en Gent. Eindverslag, 2007, 175p.

Pannecoucke, I., De Decker, P., Goossens, L., Onderzoek naar de mogelijkheden voor de integratie van de particuliere huurmarkt in het Vlaams Woonbeleid, OASeS-UA, Antwerpen, 2003, 283 p.

Saaty, T. L., Decision Making for Leaders: The Analytic Hierarchy Process for Decisions in a Complex World, RWS Publications, Pennsylvania, 1999

Thomsen, A., Conijn, J., Van De Veerdonck, A., Vernieuwing Woningwaarderingssstelsel, 2001, 38 p.

Vandenbroucke, P., Buyst, E., Winters, S., Elsinga, M., Haffner, M., Hoekstra, J., Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt. Samenvatting, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 2007, 27 p.

Vandewiele, D., Van Assche, J., Maes, T., Reynaert, H., Huren in Gent. Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent 2007, Gent, 2008, 110 p.

Verbeeck, L., Buijs, X., Lokale besturen en wonen, VVSG i.s.m. Politeia, Brussel, 2007 (losbladig)

Winters, S., Heremans, F., Elsinga, M., Marchal, A., Vandekerckhove, B., Van Steen, G., Op weg naar een Vlaamse Huursubsidie?, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven, 2004, 136 p.

Winters, S., Marchal, A., Op zoek naar huurwoningen. Onderzoek naar de betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen op de private huurmarkt en naar een gepast beleid, HIVA-KULeuven, Leuven

XXX, De Vlaamse Wooncode, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 2004, 57 p.

XXX, Guidelines for Applying Multi-Criteria Analysis to the Assessment of Criteria and Indicators, Center for International Forestry Research, 1999, Jakarta, 86 p.

XXX, Voorstel tot resolutie betreffende de uitvoering van een beleid ter regeling van de huurprijs. Verslag uitgebracht namens de Commissie voor huisvesting en stadsvernieuwing, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 222 p.

XXX, Slotadvies Paritaire Huurcommissie Gent, 2007, 8 p.

<http://www.logement.gouv.fr>

<http://www.sev.nl>