

HUURPRIJS KSH

Analyse wijzigingen / 22.04.2020

INHOUD

1	Opzet	2
2	Context.....	2
3	Data	3
4	Methodologie.....	4
4.1	Beeld van de aanpassingen	5
4.2	Effect van de aanpassingen op de reële huurprijs	6
4.3	Aanpassen aan inflatie	8
5	Beeld van de aanpassingen.....	9
5.1	Het schattingsmodel	9
5.2	De nieuwe inkomensdefinitie	12
5.3	De energierectie	14
6	Effect van de aanpassingen op de reële huurprijs	16
6.1	Algemeen effect	17
6.1.1	Verhuurder	18
6.1.2	Huurder	20
6.2	Effect per (combinatie van) aanpassing	22
6.2.1	Enkel de marktwaarde oefende een invloed uit	22
6.2.2	De marktwaarde had een invloed en een energierectie werd toegepast	23
6.2.3	De marktwaarde en het nieuwe inkomensbegrip oefende een invloed uit	23
6.2.4	De drie aanpassingen hadden een invloed	24
6.2.5	Gecombineerde weergave	25
6.2.6	De energierectie, de inkomensdefinitie en de bijsturing van 6 maart 2020	26
7	Bijlagen.....	29

1 OPZET

Op 1 januari 2020 traden een aantal aanpassingen in werking aan de berekeningswijze van een sociale huurwoning verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Door de vele vragen over de impact van de nieuwe huurprijsberekening heeft de minister beslist zo snel mogelijk een evaluatie op te starten om deze impact op een objectieve manier te kunnen bespreken. Met dit rapport wordt getracht een beeld te geven van het gevolg van de aanpassingen die vanaf 1 januari 2020 werden aangebracht aan de huurprijsberekening. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft dit rapport opgesteld, in samenwerking met de VMSW. Dit rapport staat los van de aangekondigde evaluatie in de beleidsnota wonen, waarbij de huurprijsberekening zou geëvalueerd worden in het licht van een huurprijsberekening die rekening houdt met reële marktconforme huurwaardes en de totale woonkosten.

2 CONTEXT

De huurprijsberekening voor een sociale huurwoning wordt geregeld in artikel 99, §1 van de Vlaamse Wooncode¹ en artikel 38 tot en met 50 van het Kaderbesluit Sociale Huur². Op dit moment slaat de berekeningswijze enkel op de woningen verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM).³

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is, en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is. De basishuurprijs, minimale huurprijs en patrimoniumkorting worden afgeleid van de marktwaarde van de woning.

Op 1 januari 2020 traden een aantal aanpassingen aan de berekeningswijze in werking.

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid voerde een schattingsmodel in om de marktwaarde voortaan te berekenen op basis van het rekenmodel van de private huurschatter (www.huurschatter.be).⁴ De energiecorrectie, die sinds de inwerkingtreding van het Kaderbesluit Sociale Huur voorzien was, maar nog niet uitgevoerd werd, kreeg een andere invulling. De energiecorrectie zal voortaan enkel

¹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

² Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

³ Artikel 78, §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet in een overgangsbepaling voor sociale woningen verhuurd door een lokaal bestuur of het Vlaams Woningfonds, en vallen hierdoor buiten de scope van dit rapport. Ook de woningen verhuurd door een sociaal verhuurkantoor volgen een aparte berekeningswijze en worden bijgevolg niet besproken.

⁴ De marktwaarde werd voordien vastgesteld door de verhuurder, aan de hand van een door een notaris geschat representatief staal van woningen in zijn patrimonium. Het rekenmodel is ontwikkeld ondermeer aan de hand van het representatief staal van de notarissen : https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012/deel-iii.pdf

nog een toeslag zijn voor woningen waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik⁵;

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid wijzigde het inkomensbegrip. Enerzijds werden de inkomenscomponenten accurater gedefinieerd, anderzijds werden de uitzonderingen op het inkomensbegrip geschrapt met uitzondering van het inkomen van inwonende kinderen waarvoor kinderbijslag wordt uitbetaald.⁶
- Het ministerieel besluit van 7 juni 2019 houdende vaststelling en actualisering van de energiecorrectie, vermeld in artikel 44 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode legde de berekeningswijze vast voor de energiecorrectie.

Op 6 maart 2020 werd het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 45, 46 en 78 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode definitief goedgekeurd.⁷ Dit besluit zorgt ervoor dat retroactief met ingang op 1 januari 2020 het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, vrijgesteld zijn voor de huurprijsberekening. Voor deze personen zal eveneens de gezinskorting worden verdubbeld.

3 DATA

De gangbare praktijk om de huurdersgegevens op te vragen is dat de sector één keer per jaar aan de VMSW de huurdersgegevens bezorgt, toestand 31 december van het voorgaande jaar. Dat betekent dat we normaliter geen zicht hebben op de situatie van het nieuwe/lopende jaar. Doorgaans moet ook gerekend worden op een inzamel- en verwerkingstermijn van 3 maanden om de gegevens klaar te hebben voor gebruik. Dat maakt dat een alternatieve bevraging noodzakelijk was.

Op 5 december 2019 vroeg de VMSW via een nieuwsflash om ten laatste op 31 januari 2020 de huurdersgegevens door te sturen. Uitzonderlijk vroeg de VMSW niet alleen de gegevens over het jaar 2019 maar ook, in een apart bestand, de gegevens over januari 2020. Op 16 januari 2020 werd een omzendbrief⁸ rondgestuurd die de sector herinnerde aan de deadline van 31 januari 2020 én aanvullend vroeg om ook per gezinslid de bron van het inkomen aan te leveren in een apart bestand. Dat gegeven was immers niet standaard voorzien in de klassieke bevraging waardoor de SHM's dat apart dienden aan te leveren.

Op 28 januari werden voor het eerst data ingeladen voor 13 SHM's, op 30 januari voor 35 SHM's. Na het verstrijken van de deadline werden op 6 februari 2020 de data ingeladen voor 67 SHM's. Uit nazicht bleek

⁵ Het referentie-energieverbruik werd bepaald op de EPB-eisen 2006, wat betekent een woning uitgerust met minimaal een spouwmuurisolatie van 5cm XPS, ramen met waarde U1,1, dakisolatie van 11cm rotswol, vloerisolatie van 3 cm PUR en een gasketel van het type open HR+-ketel.

⁶ Tot en met 2019 werd geen rekening gehouden met het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn, of het inkomen van familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn. Het inkomen van inwonende ascendenten werd op haar beurt maar voor de helft aangerekend.

⁷ Op 12 maart 2020 werd het besluit in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

⁸ Omzendbrief OMG/2020/1 van 16 januari 2020 betreffende de evaluatie van de huurprijsberekening 2020

dat er maar voor 47 SHM's voldoende gegevens waren. Op 18 februari werden de data voor 73 SHM's ingeladen en waren er afdoende gegevens beschikbaar om de analyse aan te vatten. Op 6 maart kwam het bericht dat voor de resterende 4 SHM's de gegevens ook beschikbaar waren. Er werd beslist om ook die SHM's nog mee te nemen. Op 6 maart werden de gegevens van 2 van die 4 SHM's ingeladen. De andere 2 SHM's konden maar ingeladen worden op 12 maart.

De gegevens die door de SHM's werden aangeleverd en voor de analyse zijn gebruikt blijven voorlopige gegevens. Daarnaast heeft de aangeleverde informatie van de SHM's niet de normale procedure kunnen doorlopen van foutcontrole. Pas op 30 april worden de definitieve, op fouten gecontroleerde gegevens voor 2019 opgeleverd. Op 30 april 2021 worden vervolgens de definitieve gegevens voor het jaar 2020 beschikbaar gesteld. Het feit dat we op voorlopige data werken, heeft implicaties voor de methodologie.

4 METHODOLOGIE

In dit rapport staan we stil bij de aanpassingen aan de huurprijsberekening die op 1 januari 2020 van kracht werden, inclusief de bijsturing op 6 maart 2020. Er zijn twee onderzoeksvragen die als een rode draad lopen doorheen het debat over de aanpassingen, en die ook de rode draad zullen vormen voor dit rapport, namelijk:

1. Wat is het beeld van de aanpassingen?
2. Wat is het effect van de aanpassingen op de reële huurprijs?

Wat de eerste vraag betreft, de gegevens die nodig zijn om een beeld te vormen kunnen we zonder bewerking halen uit de aangeleverde data van de SHM's.

Wat de tweede vraag betreft, om het effect op de reële huurprijs te bekijken, volstaat het niet om te kijken naar de gegevens van 2019 en deze naast de gegevens van 2020 te leggen. Immers, de berekening van de reële huurprijs is een complex gegeven, die afhankelijk is van tal van factoren. Een wijziging in één parameter, op niveau van het huishouden of op vlak van de berekeningswijze, heeft onmiddellijk een gevolg. We moeten dan ook een gecontroleerde omgeving creëren waarbinnen we het effect van de verschillende aanpassingen kunnen nagaan.

Het beantwoorden van beide vragen vergt dan ook een verschillende methodologie.

4.1 BEELD VAN DE AANPASSINGEN

In de eerste plaats kunnen we op basis van de reële gegevens een beeld schetsen van de (implementatie van de) elementen uit de nieuwe huurprijsberekening voor 2020, namelijk het schattingsmodel, het nieuwe inkomensbegrip en de energiecorrectie. Over deze aanpassingen hebben de SHM's zelf alle noodzakelijke gegevens aangeleverd. Dat geeft ons alvast een algemeen beeld van wat de aanpassingen precies inhouden. Om een beeld te maken van de aanpassingen werd gebruik gemaakt van de volgende variabelen die werden aangeleverd door de SHM's :

Variabele	XML	Omschrijving
Basishuurprijs 2019	2019	De basishuurprijs 2019 is gelijk aan de marktwaarde op moment van aanvang van de huurovereenkomst, aangepast aan de gezondheidsindex conform artikel 49 KSH.
Basishuurprijs 2020	2020	De basishuurprijs 2020 is gelijk aan de marktwaarde berekend door het schattingsmodel.
Energiecorrectie 2020	2020	De door de SHM aangegeven energierecorrectie voor de betrokken woning. Omdat de noodzakelijke data om de energierecorrectie te berekenen niet voor alle verhueringen voorhanden was om een tijdige berekening te doen, konden de verhuurders tijdelijk werken met een inschatting.
Inkomen 2020	2020	Het inkomen, zoals berekend in 2020, houdt rekening met het inkomen van de meeste gezinsleden in tegenstelling tot het inkomensbegrip zoals toegepast in 2019. In de aangeleverde data vinden we gegevens terug voor ieder gezinslid. Het biedt dan ook een beter inzicht in het totaalinkomen van het gezin en het inkomen van de verschillende gezinsleden.
Bouwjaar	Woning- kenmerk	Het bouwjaar uit de tool woningkenmerken VMSW voor de berekening van de marktwaarde (situatie 6 januari 2020).

Tabel 1. Overzicht van gebruikte variabelen om een beeld te maken van de aanpassingen aan de huurprijsberekening

Iedere SHM heeft data aangeleverd, goed voor 143.627 records met lopende contracten op 31 januari 2020. Deze contracten werden gekoppeld met de lopende contracten op 31 december 2019 op basis van de combinatie van de sleutels voor huishouden en woning. Rekening houdend met de volledigheid van de data, konden voor de eerste vraag 140.559 records gebruikt worden.

Als we vergelijken met het aantal gekende verhuurde woningen per SHM einde 2018⁹, dan komen we aan een dekking van gemiddeld 96,5%.¹⁰ We sommen hieronder de records op die niet weerhouden werden en de reden waarom. :

⁹ Laatste gevalideerde data is 2018. De data voor 2019 dienen nog nagekeken te worden.

¹⁰ Volgende SHM's vormen outliers : Heist Best met 70 op 271; De nieuwe Haard met 501 op 600, de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting met 1739 op 1952; Dewaco met 906 op 824; Eigen Haard met 1024 op 1270; Wonen regio Kortrijk met 1698 op 2056; Ons Onderdak met 1312 op 1469; de woonbrug met 1089 op 1211 en de Zonnige Kempen 1893 op 2106.

Reden	Aantal
Nieuwe verhuuring vanaf 1 januari 2020	1.423
Geen basishuurprijs 2020	252
Geen corresponderende verhuuring 2019	1.393
Totaal niet weerhouden	3.068

Tabel 2. Niet weerhouden records in de dataset met het oog op het beantwoorden van de eerste vraag

4.2 EFFECT VAN DE AANPASSINGEN OP DE REËLE HUURPRIJS

Het effect van de aanpassingen op de reële huurprijs kunnen we niet zomaar afleiden uit de aangeleverde data. Een gewone vergelijking heeft geen zin omdat er tussen 2019 en 2020 wijzigingen kunnen geweest zijn op niveau van het huishouden die los staan van de nieuwe berekeningswijze. Denk bijvoorbeeld aan een verhuis of nieuwe huurders, een gezinslid dat meer of minder verdient, een wijziging in aantal personen ten laste, ... Om het effect van de nieuwe berekeningswijze op de reële huurprijs te kunnen achterhalen, moeten we de huurprijs januari 2020 kunnen vergelijken met de huurprijs, als was de oude berekeningswijze nog van toepassing, zonder de aanpassingen.

We hebben daarom enerzijds met de beschikbare gegevens uit de XMLs (basishuurprijs 2020, de energiecorrectie, inkomensgegevens 2020 en gezinskenmerken 2020) de reële huurprijs berekend met de aanpassingen (stelsel 2020), rekening houdend met de bijsturing op 6 maart 2020, en anderzijds met dezelfde inkomensgegevens en gezinskenmerken voor 2020 maar wel met de geïndexeerde basishuurprijs 2019, de reële huurprijs berekend zonder de aanpassingen (stelsel 2019). De vergelijking van beide resultaten geeft ons een beeld van het effect van de doorgevoerde aanpassingen. We onderscheiden:

- Het algemeen, gecumuleerd effect van de aanpassingen op de reële huurprijs
- Het effect bij die huurders waar enkel de marktwaarde een invloed had;
- Het effect bij die huurders waar zowel de marktwaarde als de energiecorrectie een invloed hadden;
- Het effect bij die huurders waar zowel de marktwaarde als de inkomensdefinitie een invloed hadden;
- Het effect bij die huurders waar de drie aanpassingen een invloed hadden.

We houden rekening met volgende variabelen om de reële huurprijs 2019 en 2020 te berekenen :

Variabele	XML	Omschrijving
Basishuurprijs 2019	2019	De basishuurprijs 2019 is gelijk aan de marktwaarde op moment van aanvang van de huurovereenkomst, aangepast aan de gezondheidsindex conform artikel 49 KSH.
Basishuurprijs 2020	2020	De basishuurprijs 2020 is gelijk aan de marktwaarde berekend door het schattingsmodel.
Energiecorrectie 2020	2020	De door de SHM aangegeven energierecorrectie voor de betrokken woning. Omdat de noodzakelijke data om de energierecorrectie te berekenen niet voor alle verhuringen voor handen waren om een tijdige berekening te doen, konden de verhuurders tijdelijk werken met een inschatting.

Inkomen 2020	2020	Het inkomen, zoals berekend in 2020, houdt rekening met het inkomen van de meeste gezinsleden in tegenstelling tot het inkomensbegrip zoals toegepast in 2019. Het biedt dan ook een beter inzicht in het totaalinkomen van het gezin, en het inkomen van de verschillende gezinsleden.
Gezinskenmerken	2020	Het aantal personen, hun verwantschap tot de (referentie)-huurder, de leeftijd, het hebben van een handicap en het recht hebben op kinderbijslag zijn noodzakelijke persoons- en gezinskenmerken om de reële huurprijs volgens het stelsel 2019 en 2020 te berekenen.

Tabel 3. Overzicht van de gebruikte variabelen om een beeld te maken van het effect van de aanpassingen op de reële huurprijs

Voor de simulatie zijn 134.157 van de 143.627 records in de dataset bruikbaar. We sommen hieronder de verhuringen op die initieel niet weerhouden werden en de reden waarom :

Reden	Aantal
Nieuwe verhuring vanaf 1 januari 2020	1.423
Geen basishuurprijs in 2020	252
Geen voldoende huurdersgegevens 2020	6.402
Geen corresponderende verhuring in 2019	1.393
Totaal niet weerhouden	9.470

Tabel 4. Niet weerhouden verhuringen in de dataset Met het oog op de simulaties

Via de simulatie bekomen we volgende resultaten: In 94% van de gevallen week de simulatie minder dan 1% af van de reële huurprijs 2020 zoals doorgegeven door de SHM's. In 3% van de gevallen week de berekende waarde op basis van de huurdersgegevens met 5% of meer af. Eenzelfde test voor het berekende inkomen wijst uit dat in 98,7% gevallen het berekende inkomen op basis van de gezinsleden minder dan 1% afwijkt dan het toegepaste gezinsinkomen zoals doorgegeven door de SHM's. Dat wijst in beide gevallen erop dat in een aantal beperkte gevallen de data om de huurprijs te berekenen niet overeenkomen met de door de SHM gegeven huurprijs. Hieronder een overzicht van de mate waarin de berekende huurprijs 2020 en inkomen 2020 afweek van de respectievelijk via XML doorgegeven huurprijs en inkomen 2020.

%-afwijking	Aantal reële huur	Aantal inkomen
50% of meer	212	171
25 tot 50%	288	220
10 tot 25%	831	450
5 tot 10%	2.507	281
1 tot 5%	4.492	362
0 tot 1%	125.827	132.354
Totaal	134.157	133.838¹¹

Tabel 5. Afwijking berekende huurprijs en inkomen 2020 en geregistreerde huurprijs en inkomen 2020 XML

¹¹ Voor 319 records werd geen geregistreerd inkomen teruggevonden in de XML 2020, maar wel individuele inkomsten op niveau van gezinsleden. Deze 319 records werden behouden.

Om de resultaten en de analyse zuiver te houden, werd beslist enkel te werken op data die minder dan 5% afwijken. Dat maakt dat voor de simulaties er uiteindelijk 130.111 records werden weerhouden op het totaal van 143.627 records in de dataset. Hieronder de som van niet weerhouden verhuringen.

Reden	Aantal
Geen (afdoende) gegevens	9.470
Afwijking reële huur en inkomen >5%	4.046
Totaal niet weerhouden	13.516

Tabel 6. Uiteindelijk aantal niet weerhouden verhuringen

4.3 AANPASSEN AAN INFLATIE

Om de gegevens van 2019 voor de globale vergelijking aan te passen naar 2020 hebben we de basisregels van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) toegepast.¹²

Dat betekent dat we de basishuurprijzen in het bestand geïndexeerd hebben van juni 2018 (129,24) naar juni 2019 (131,66) om ze als van toepassing in 2020 te beschouwen. Een verschil met 1,9%. Voor de reële huurprijzen hebben we vervolgens dezelfde methode toegepast. Als we in dit rapport spreken over de basishuurprijs '2019' is dat, tenzij anders vermeld, de basishuurprijs voor 2019, aangepast aan de inflatie, om zo de vergelijking met 2020 te kunnen maken.

¹² De basishuurprijs wordt jaarlijks conform artikel 49 van het KSH op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Voor de basishuurprijzen betekent dit dat ongeacht wanneer de verhuur een aanvang nam, ze allemaal geïjkt zijn naar juni 2018, namelijk de maand juni die voorafging aan de huurprijsaanpassing

5 BEELD VAN DE AANPASSINGEN

5.1 HET SCHATTINGSMODEL

Op 1 januari 2020 werd de basishuurprijs in alle lopende verhuringen vervangen door de marktwaarde. Om de marktwaarde te bepalen hebben de verhuurders voor het eerst gebruik gemaakt van een schattingsmodel, ter beschikking gesteld door het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

De eerste vraag die zich stelt, is wat de nieuwe gemiddelde basishuurprijs is, na toepassing van het schattingsmodel. De gemiddelde basishuurprijs in 2019 bedroeg, aangepast voor inflatie, 635,02 euro. Op basis van de marktwaarde die uit het schattingsmodel naar voren komt, stijgt de gemiddelde basishuurprijs naar 647,48 euro. Een stijging met 2,0% boven inflatie, absoluut gezien 12,46 euro. Op zich een evenwichtig resultaat. Als we kijken naar woningtypes¹³ en aantal slaapkamers dan stellen we vast dat eengezinswoningen algemeen gezien dalen in prijs (0,5%), in tegenstelling tot appartementen die gemiddeld gezien met 4,2% stijgen. Vooral de stijging in de studio's is opvallend (11,4%).

Aantal slaapkamers	Basishuurprijs 2019	Basishuurprijs 2020	Verschil	Aantal
Appartementen/studio's	603,33	628,78	4,2%	77.568
0	420,17	467,93	11,4%	1.987
1	539,12	560,96	4,1%	25.318
2	628,31	652,4	3,8%	39.159
3	684,77	721,07	5,3%	10.455
4	843,04	850,47	0,9%	619
5	1.002,89	952,7	-5,0%	30
Woningen	674,11	670,57	-0,5%	62.650
1	500,45	523,14	4,5%	5.940
2	654,2	635,16	-2,9%	10.639
3	691,03	685,46	-0,8%	37.665
4	737,24	744,23	0,9%	7.504
5	807,15	818,79	1,4%	831
6-8	996,41	914,4	-8,2%	65
Totaal	635,02	647,48	2,0%	140.560

Tabel 7. Algemene impact van de invoering van het schattingsmodel op de gemiddelde basishuurprijs, volgens aantal slaapkamers

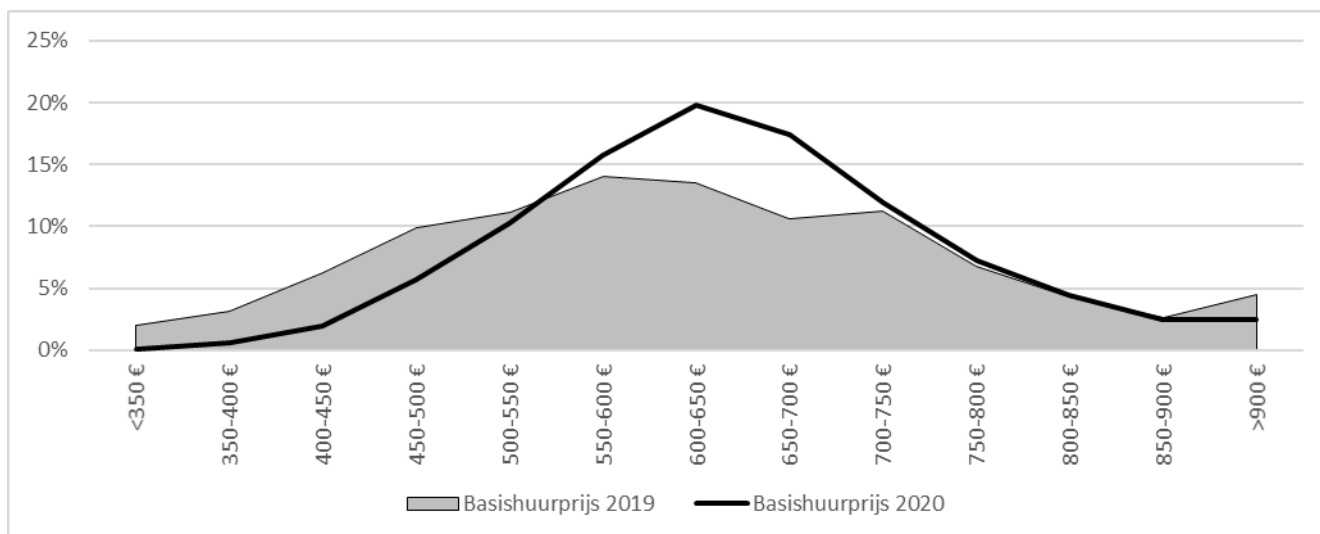
¹³ Er waren 342 zonder woningtype, en 6 eengezinswoningen met 0 slaapkamers, hetgeen een fout is. Deze zijn hier niet weergegeven, maar zitten wel in de totalen. Woningtypes bungalow en duplex werden respectievelijk ingedeeld in woning en appartement, zoals de toepassing van het schattingsmodel vereist.

A stacked bar chart showing the percentage of respondents by price range and whether the basic hourly price is increasing or decreasing. The x-axis represents price ranges in Euros: 0-50 €, 50-100 €, 100-150 €, 150-200 €, and > 200 €. The y-axis represents the percentage of respondents. The legend indicates that the dark grey portion of each bar represents 'Basishuurprijs stijgt' (Basic hourly price increases) and the light grey portion represents 'Basishuurprijs daalt' (Basic hourly price decreases).

Price Range (€)	Basishuurprijs stijgt (%)	Basishuurprijs daalt (%)
0-50 €	20%	19%
50-100 €	17%	13%
100-150 €	12%	6%
150-200 €	6%	3%
> 200 €	3%	3%

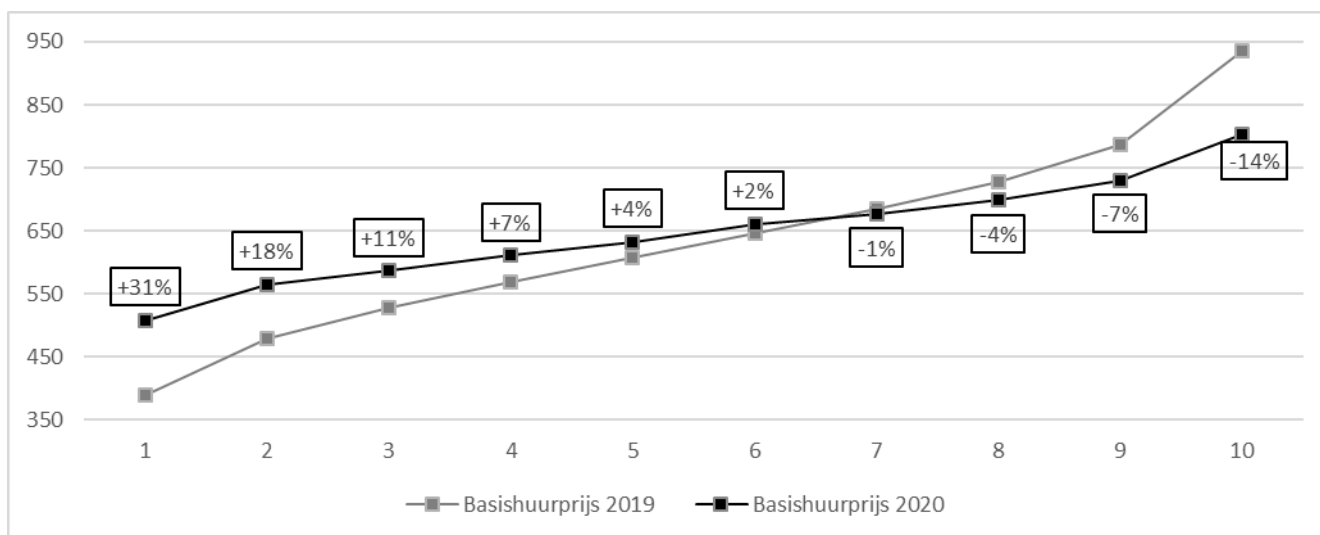
Vraag is waar de impact zich voordoet. In onderstaande grafiek heb je een overzicht van het aandeel basishuurprijzen, verdeeld in klassen van 50 euro, gaande van minder dan 350 euro tot meer dan 900 euro. Het grijze vlak stelt de verdeling voor van de basishuurprijzen zoals bepaald door de notarisschattingen (BH2019). De volle lijn stelt de verschuiving voor van de basishuurprijzen na toepassing van het schattingsmodel (BH2020). Je ziet duidelijk dat de basishuurprijzen onder de 450 euro grotendeels verdwijnen uit het patrimonium. Hun aandeel zakt van 11% naar 3%. Anderzijds daalt het aandeel basishuurprijzen boven de 850 euro. Hun aandeel bedraagt bij de notarisschattingen 8% en na toepassing van het schattingsmodel nog 4%. Je kan stellen dat het schattingsmodel bijna alle basishuurprijzen zet tussen 450 en 800 euro, met een piek rond 625 euro. Bij de notarisschattingen lag de spreiding ruimer, van zowel heel lage waarden tot heel hoge, met een meer evenredige spreiding tussen 500 en 750 euro.

22.04.2020



Grafiek 2. Verdeling van het aandeel basishuurprijzen, na toepassing van het schattingsmodel, in klassen van 50 euro

Onderstaande grafiek illustreert het effect door te kijken naar de gemiddelde basishuurprijs volgens decielenverdeling basishuurprijzen 2019. Zo zie je dat de basishuurprijzen in het eerste deciel in 2019 na toepassing van het schattingsmodel van gemiddeld 389 euro naar 508 euro is gestegen, een verschil met 31%. De trend is duidelijk. De toepassing van het schattingsmodel heeft globaal gezien vooral de laagste en hoogste basishuurprijzen in 2019 respectievelijk naar boven en naar beneden bijgesteld. Voor het vijfde tot en met het achtste deciel blijven de wijzigingen al bij al beperkt, rond de 4%.



Grafiek 3. Verdeling van de impact op de basishuurprijzen, na toepassing van het schattingsmodel, volgens deciel

5.2 DE NIEUWE INKOMENSDEFINITIE

De nieuwe inkomensdefinitie maakt komaf met de verschillende uitzonderingen die voorheen golden, met uitzondering van de gezinsleden die nog kinderbijslag ontvangen. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het aantal en gemiddeld inkomen per uitzonderingsgroep wiens inkomen vanaf 1 januari 2020 werd meegerekend voor de huurprijsberekening.

Uitzonderingen op het inkomensbegrip	Aantal personen	Met inkomen	Gemiddeld inkomen
Ascendenten jonger dan 65	178	113	13.866,29
inwonende familieleden (handicap tot 2 ^{de} graad)	5.009	2.580	10.933,81
inwonende familieleden (65 jaar tot 2 ^{de} graad)	926	685	14.898,61
Kinderen 18-25 jaar zonder kinderbijslag	21.813	5.525	5.541,87

Tabel 8. Overzicht van het aantal personen wiens inkomen vanaf 1 januari 2020 meetelt voor de huurprijsberekening

Hoewel het aantal personen met een inkomen en het gemiddelde inkomen aan de lage kant liggen, is er toch een aandeel met een inkomen dat een stuk boven dat gemiddelde ligt, met uitschieters tot boven de 50.000 euro.

Uitzonderingen op het inkomensbegrip	0,1-10.000 euro	10.000-20.000 euro	> 20.000 euro
Ascendenten jonger dan 65	36	61	16
inwonende familieleden (handicap tot 2 ^{de} graad)	1.308	1.161	111
inwonende familieleden (65 jaar tot 2 ^{de} graad)	130	455	100
Kinderen 18-25 jaar zonder kinderbijslag	4.607	650	268

Tabel 9. Overzicht van het aantal personen wiens inkomen vanaf 1 januari 2020 meetelt voor de huurprijsberekening

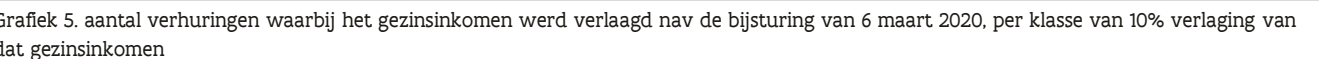
Op 6 maart 2020 werd een bijsturing goedgekeurd die het inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, vrijstelt voor de huurprijsberekening. De vrijstelling is gelijk aan het geïndexeerde bedrag van de inkomensvervangende tegemoetkoming toegekend aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid. Het bedrag voor 2020 is 11.148,38 euro.

Deze vrijstelling omvat de volledige groep van inwonende familieleden tot de tweede graad met een ernstige handicap uit de vorige tabellen.¹⁴ De vrijstelling bedroeg gemiddeld 8.932,95 euro.

¹⁴ Er werden ook 14 cases teruggevonden van inwonende familieleden tot de derde graad met een ernstige handicap, waarvan 11 met een gemiddeld inkomen van 8.360,70 euro. Hun inkomen werd met gemiddeld 7270,81 euro verminderd. Deze zijn hier niet opgenomen omdat hun inkomen volgens de regelgeving in 2019 wel werd meegerekend

Income Bracket	aantal vrijgesteld inkomen
<2500 €	57
2500-5000 €	59
5000-7500 €	1047
7500-11148,38 €	423
11 148,36 €	994

Toegepast op het gezinsinkomen gaf de vrijstelling aanleiding tot een verlaging van gemiddeld 30% van het gezinsinkomen. Hieronder een overzicht van het aandeel waarmee het totaal gezinsinkomen hierdoor werd verlaagd.

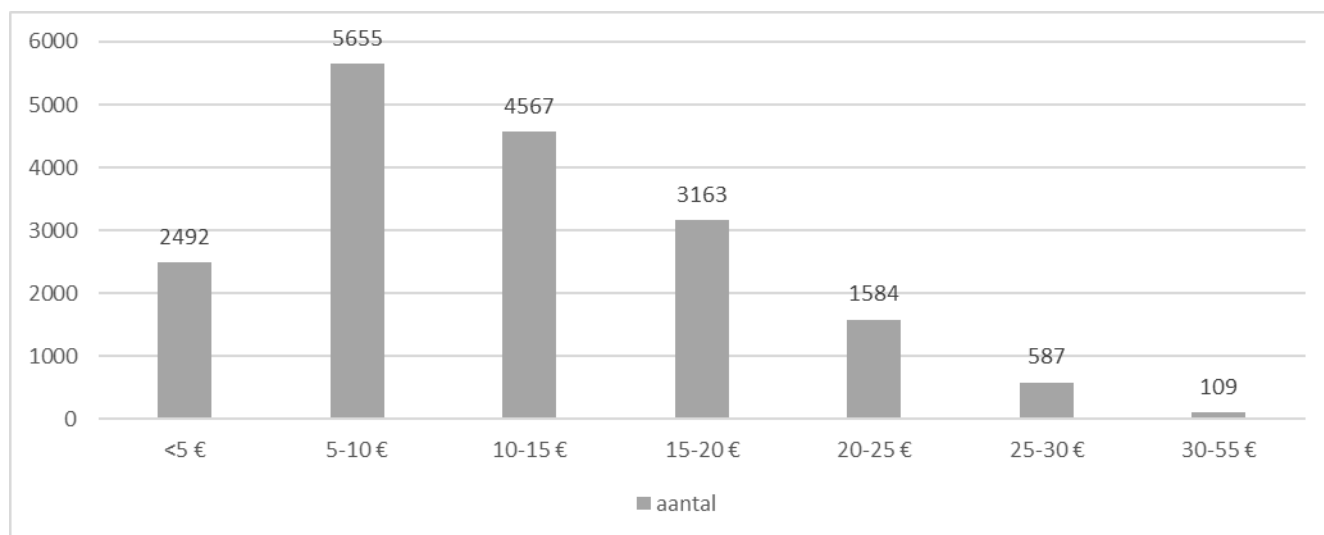


5.3 DE ENERGIECORRECTIE

De energierecorrectie is net als de gezinskorting een element in de huurprijsberekening dat niet automatisch op alle verhuringen van toepassing is. Waar de gezinskorting afhankelijk is van de gezinssamenstelling van de huurder, is de energierecorrectie afhankelijk van de energetische prestaties van de woning. Enkel woningen die beter presteren dan de norm in 2005 komen in aanmerking.

Een probleem met de energierecorrectie is dat we in eerste instantie gebruik moeten maken van de gegevens zoals doorgegeven in de XML. De SHM's konden opteren om te werken met voorschotten in afwachting van een definitieve berekening. Dat maakt dat we niet weten welke energierecorrecties effectief zijn, en welke nog zullen aangepast worden.

We vonden voor 18.157 records een energierecorrectie terug. Gemiddeld bedroeg de door de verhuurder berekende energierecorrectie 11,68 euro. Zoals eerder aangegeven is niet zeker in welke mate het gaat om een voorschot dan wel een effectief op basis van alle juiste parameters berekende energierecorrectie. Hieronder een overzicht van het aantal energierecorrecties in 2020 verdeeld in klassen van 5 euro.



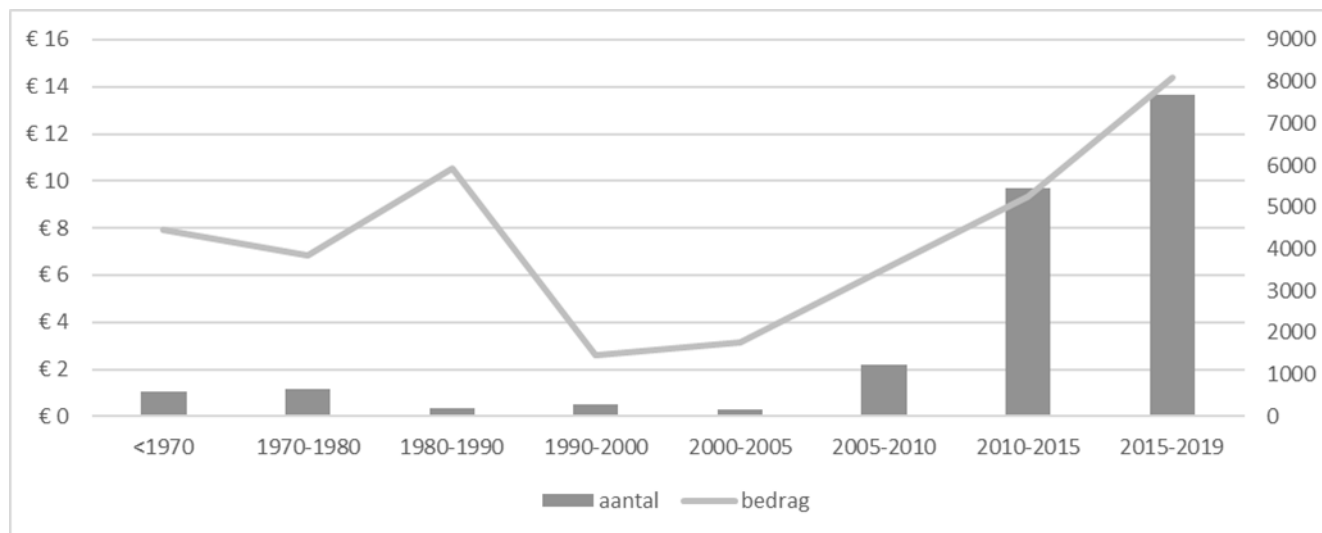
Grafiek 6. aantal energierecorrecties in 2020, verdeeld in klassen van 5 euro

Als we kijken naar het woningtype, dan merken we dat de energierecorrectie vooral toegepast wordt voor appartementen, maar de correctie daar gemiddeld het laagste is.

Energiecorrectie	Aantal	gemiddeld
Appartement (incl. studio's)	13.770	10,68
Eengezinswoning	4.275	14,69
Geen woningtype	112	19,41
Totaal	18.157	11,68

Tabel 10. aantal en gemiddelde energierecorrectie per woningtype

Als we kijken naar het bouwjaar¹⁵ van de woning dan zien we dat naarmate het over recentere woningen gaat, de correctie hoger wordt. De energierectie bij woningen die dateren van de jaren direct na de norm (2005-2010) is doorgaans beperkt. De energierectie neemt af voor oudere woningen, maar stijgt terug voor de periode voor 1990 tot het niveau van de gemiddelde waardes voor recentere bouwjaar. Dit is mogelijks het gevolg is van doorgevoerde energetische renovaties aan die oudere woningen.



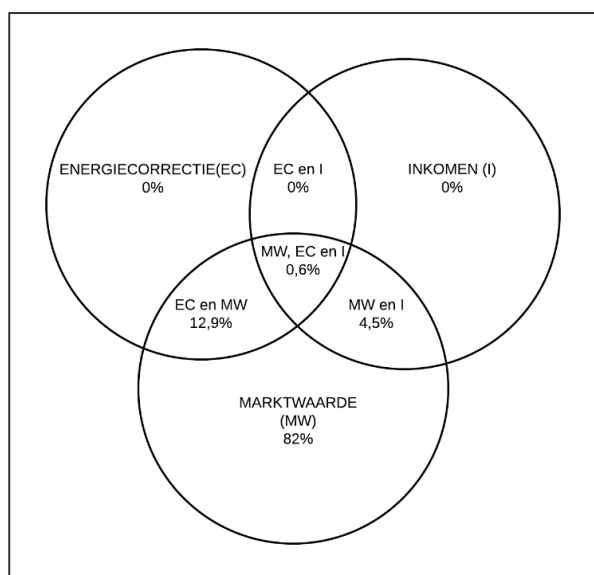
Grafiek 7. aantal en gemiddelde energierectie, ingedeeld in klassen volgens bouwjaar

¹⁵ Er waren 1898 records zonder bouwjaar. De gemiddelde energierectie was voor de groep onbekenden 16,04

6 EFFECT VAN DE AANPASSINGEN OP DE REËLE HUURPRIJS

De effecten van de aanpassingen aan de reële huurprijs doen zich in verschillende vormen voor. De ene keer is er enkel een effect omwille van de nieuwe marktwaarde, de andere keer is er een effect omwille van de combinatie inkomensdefinitie en de nieuwe marktwaarde. Wat de inkomensdefinitie betreft, houdt het rapport zoals gezegd reeds rekening met de bijsturing van 6 maart. In grafiek 18 wordt het effect van die bijsturing weergegeven. In een aantal gevallen doen de effecten van de drie aanpassingen zich voor bij eenzelfde gezin. In praktijk kunnen we al drie mogelijkheden uitsluiten. Zoals we hebben gezien onder deel 5.1 is voor iedere sociale woning de basishuurprijs gewijzigd naar aanleiding van het gebruik van het schattingsmodel. Dat maakt dat het merendeel van de reële huurprijzen hiervan een invloed heeft ondergaan. Dus een effect louter omwille van de energiecorrectie, of de gewijzigde inkomensdefinitie, of een combinatie van beide, zal zich dus niet voordoen. Welke combinaties zich wel voordoen, en het aandeel verhuringen het vertegenwoordigt, kun je het best afleiden uit onderstaande Venndiagram.

Uit het Venndiagram kun je afleiden dat de grootste groep een effect ondervindt door de aanpassing aan de berekeningswijze van de marktwaarde. Slechts 0,6% van de verhuringen ondervond een wijziging in huurprijs door de drie aanpassingen. Eén op acht kent een effect door de marktwaarde en de energiecorrectie, één op twintig een effect door de marktwaarde en het nieuwe inkomensbegrip.



Grafiek 8. Venndiagram met aandeel verhuringen waar de aanpassingen zich al dan niet gecombineerd voordoen

6.1 ALGEMEEN EFFECT

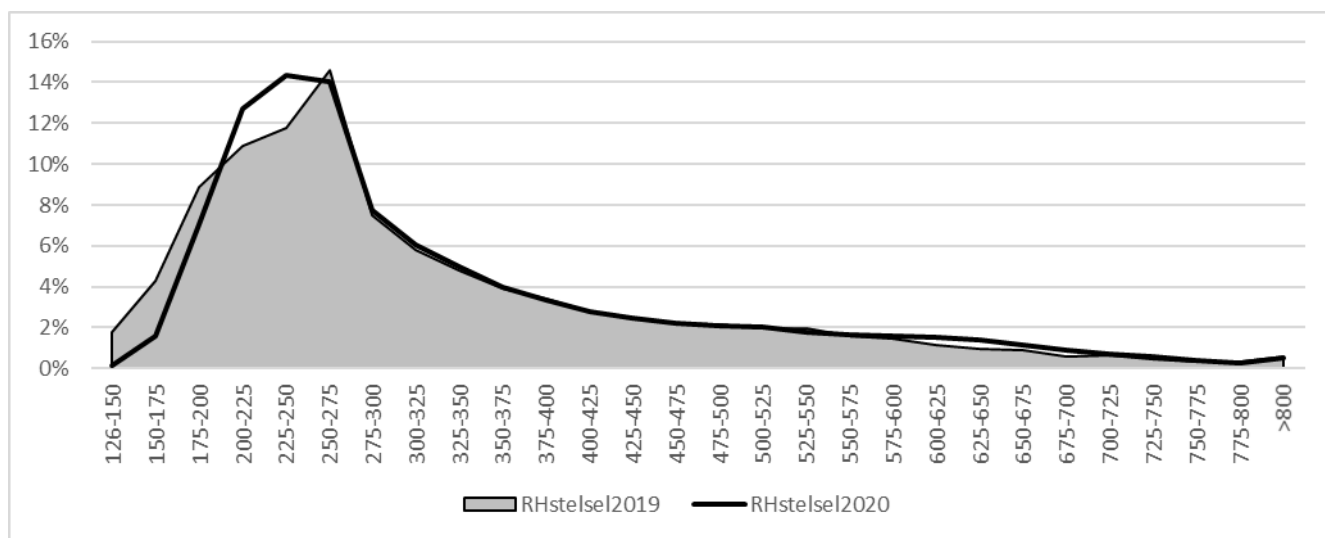
Op basis van de feitelijke cijfers in bijlage 7.2 zien we globaal een stijging van 305 euro in 2019 naar 334 euro in 2020. Volgens de simulatie (bijlage 7.3) stijgt de reële huurprijs in 2020 naar aanleiding van de aanpassingen aan de regelgeving gemiddeld met 3,4% (van 320 euro 'reële huur stelsel 2019' naar 331 euro 'reële huur stelsel 2020 Aangepast').

De stijging van 305 euro naar 320 euro is bijgevolg te verklaren door de inflatie van 1,9% en door wijzigingen op niveau van het huishouden die los staan van de nieuwe berekeningswijze.

De daling van 334 euro naar 331 euro is te verklaren door de bijsturing op 6 maart 2020 die nog niet verrekend was in de aangeleverde data door de SHM's.

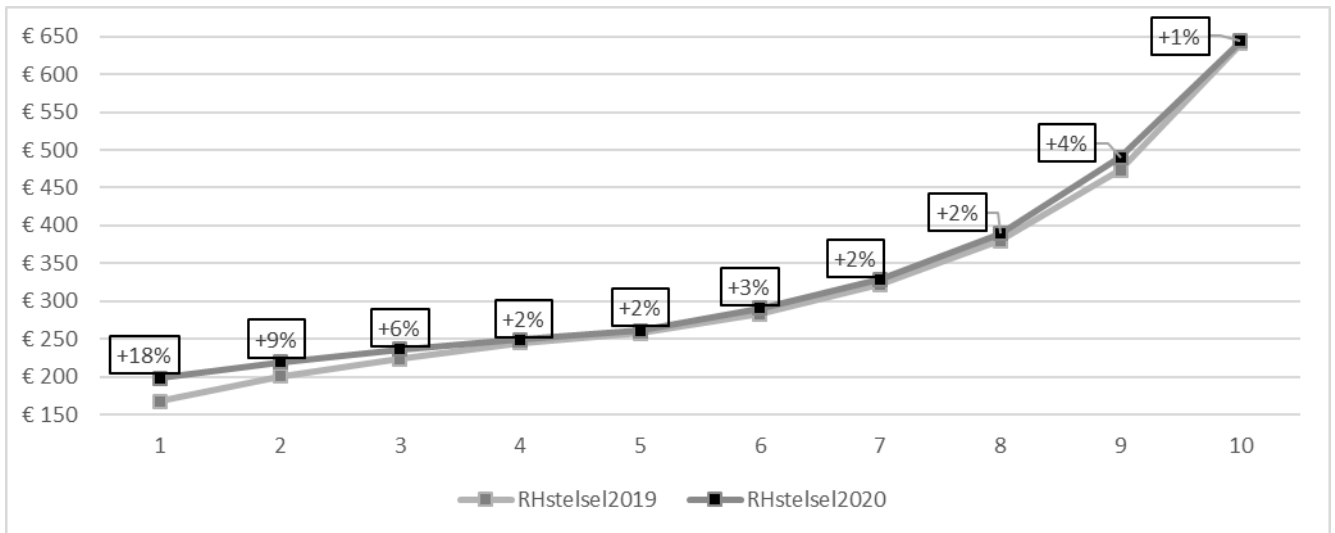
In onderstaande analyse wordt enkel stilgestaan bij de stijging als gevolg van de aanpassingen aan de regelgeving (3,46% gemiddeld).

Naar analogie van de impact van het schattingsmodel op de basishuurprijs, zien we eenzelfde verschuiving van de laagste reële huurprijzen.



Grafiek 9. Verdeling van het aandeel reële huurprijzen, in klassen van 50 euro, volgens het stelsel 2019 en 2020.

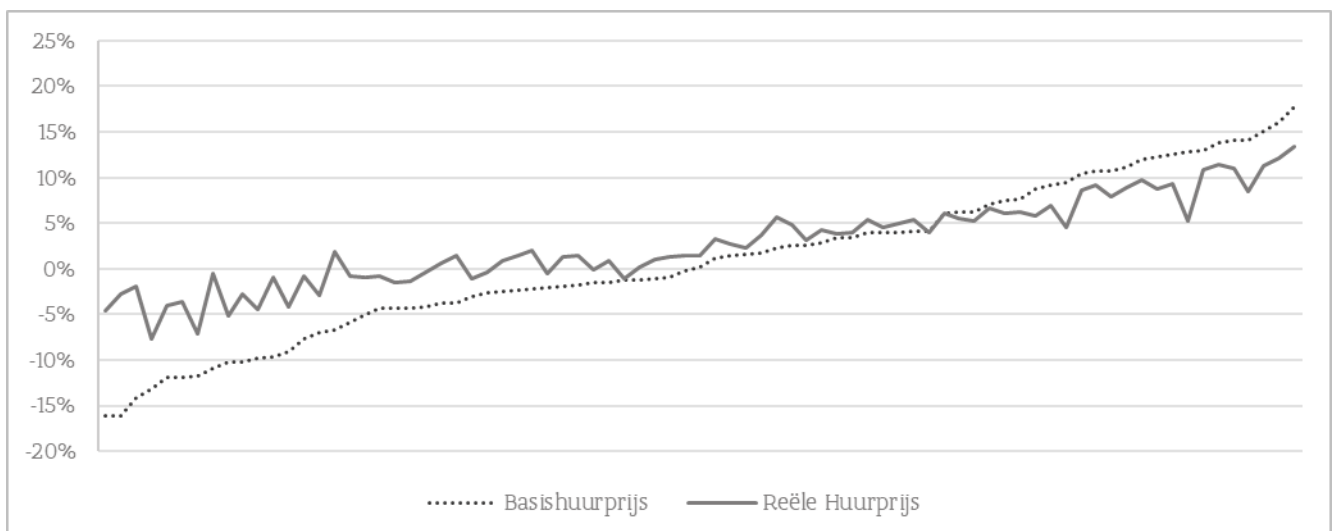
De 30% laagste huurprijzen volgens het stelsel 2019 kennen de sterkste stijging, gaande van 18% tot 6%. In de hogere decielen waren de wijzigingen gematigder. Alhoewel de hoogste basishuren gemiddeld tussen de 4 en de 14% zakten, uit zich dat niet in dezelfde mate op de reële huurprijzen.



Grafiek 10. Verdeling van de impact van de aanpassingen op de reële huurprijs, volgens deciel

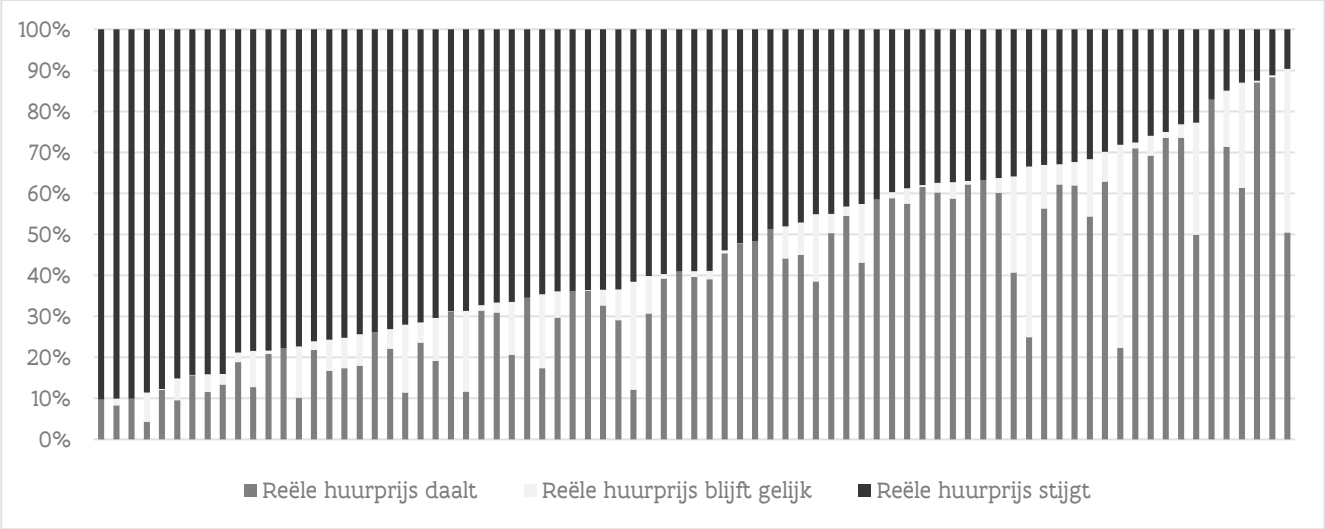
6.1.1 Verhuurder

Alhoewel de basishuurprijs soms sterk stijgt of daalt, is de impact op de gemiddelde reële huur voor de verhuurder doorgaans beperkter. 22 SHM's ondervinden een daling van de gemiddelde reële huurprijs, 52 SHM's een stijging. 5 SHM's blijven gelijk. De stijging is iets meer uitgesproken, gemiddeld 5% ten opzichte van een daling van gemiddeld 3%. Bijlage 7.3 biedt een overzicht om het meer in detail te bekijken.



Grafiek 11. Procentueel verschil van de basishuurprijs en de reële huurprijs t.o.v. het stelsel 2019, per SHM

Goed 59% van de huurders ondervinden een stijging in de reële huurprijs, 35% een daling en 7% betaalt evenveel. Er zijn maatschappijen waarbij tot 90% van de huurders een stijging ondervinden, er zijn maatschappijen waarbij tot 90% van de huurders een daling ondervinden. Er zijn een beperkt aantal verhuurders waarbij de verdeling tussen stijgers en dalers gelijk is.

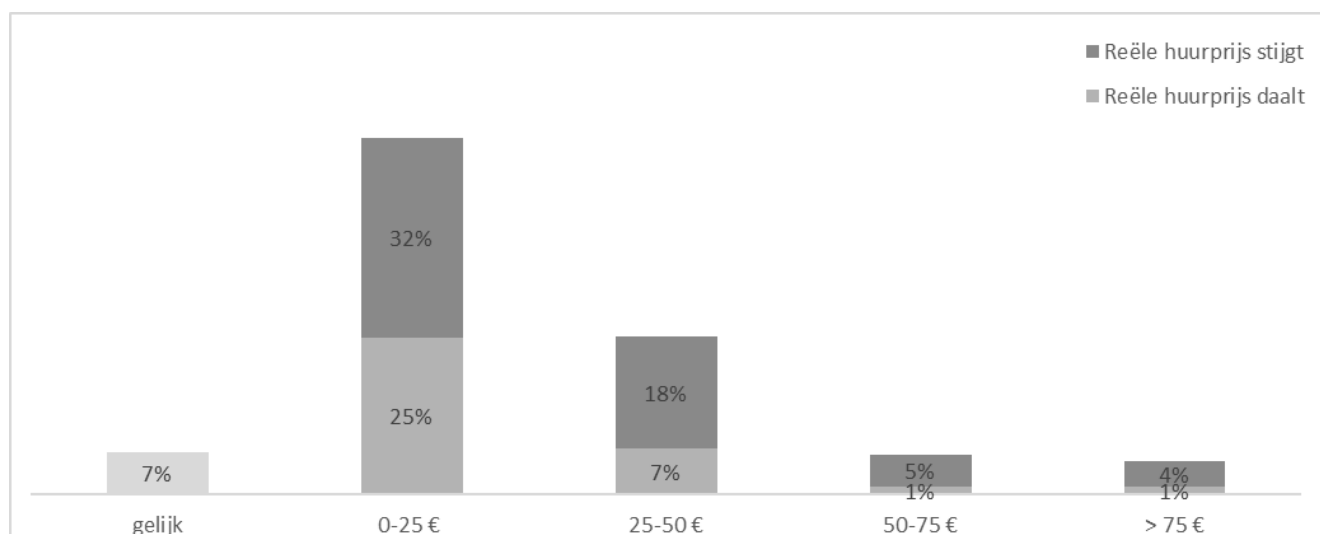


Grafiek 12. Verdeling aantal reële huurprijzen die dalen, gelijk zijn of stijgen, per SHM.

6.1.2 Huurder

Als we inzoomen op de huurders, dan is er amper onderscheid te maken op vlak van inkomen. Het aandeel in dalende en stijgende reële huurprijzen is nagenoeg dezelfde ongeacht het deciel, net zoals de absolute hoogte van de stijging of daling. Met uitzondering van het negende en tiende deciel ligt de gemiddelde stijging of daling per deciel rond de twintig euro. In bijlage 7.4 werden beide statistieken opgenomen.

Als we kijken naar de bedragen, dan betaalt één op vier huurders minder dan 25 euro minder en bijna één op tien meer dan 25 euro minder. Één op drie huurders betaalt minder dan 25 euro meer, en bijna één op drie huurders meer dan 25 euro meer. Één op veertien betaalt eenzelfde huurprijs.



Grafiek 13. Verdeling van het aandeel in stijgende of dalende reële huurprijzen, in klassen van 25 euro

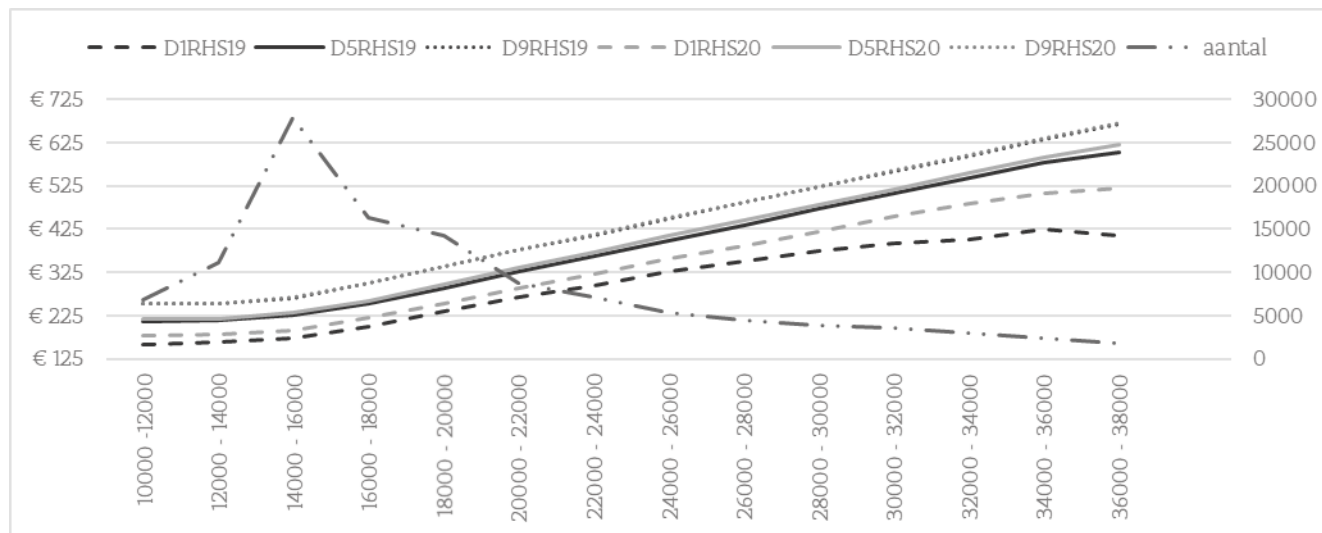
Om het effect van de nieuwe berekeningswijze op de huurders weer te geven, wordt dan ook best niet gekeken naar de gemiddelde reële huurprijs per inkomensklasse, maar wordt beter per inkomensklasse de evolutie van de laagste reële huurprijzen (dat sterk correleert met de laagste basishuurprijzen), het middensegment en het hoogste segment (hoogste basishuurprijzen) in beeld gebracht.

In de volgende grafiek wordt de progressiviteit van de sociale huurprijsberekening mooi weergegeven. Op basis van het inkomen (getoond volgens inkomensklassen 10.000 tot 38.000 op de x-as) stijgt de reële huurprijs (getoond tussen gemiddeld 125 euro tot 725 euro op de primaire Y-as), waarbij eveneens rekening wordt gehouden met andere factoren zoals de marktwaarde van de woning, de gezinssamenstelling en nu ook de energierectie. Het is vooral de marktwaarde die de hoogte van de reële huurprijs per inkomenscategorie zal bepalen, dit door de werking van de minimale huurprijs voor de lagere inkomensklassen, patrimoniumkorting voor de middeninkomens en basishuurprijs voor de hoogste inkomens.

Als we kijken naar de verdeling op basis van de reële huurprijs volgens inkomensklasse, dan merken we dat vooral de huurders met de laagste reële huurprijzen een huurprijsstijging ondervinden (eerste deciel reële huurprijs per inkomensklasse (verschil tussen D1RHS19 en D1RHS20, de gestreepte lijn onderaan). Zeker wat betreft de inkomens boven de 28.000 euro.

Het middensegment en hogere segment, respectievelijk het vijfde en negende deciel, kennen een gelijk verloop, ongeacht de berekeningswijze van de reële huurprijs.

De streep-punt lijn geeft het aantal verhuringen weer (getoond tussen 0 en 30.000 op de secundaire Y-as). 74% van de huurders heeft een inkomen tussen 10.000 en 30.000 euro, de bulk van de verhuringen. Niet weergegeven verhuringen zijn 3% van de huurders met een inkomen lager dan 10.000 euro, en 7% van de huurders met een inkomen boven de 38.000 euro. Voor hen is de vaststelling voor respectievelijk de eerste en laatste opgenomen inkomensklasse geldig.



Grafiek 14. Effect van de aanpassingen op de reële huurprijs, verdeeld naar eerste, midden en negende deciel van reële huurprijs, volgens inkomensklasse tussen 10.000 en 38.000 euro.

6.2 EFFECT PER (COMBINATIE VAN) AANPASSING

In dit onderdeel gaan we per huurder weergeven welke aanpassing zijn huurprijs heeft beïnvloed (cfr. Venndiagram), en in welke mate.

6.2.1 Enkel de marktwaarde oefende een invloed uit

Alhoewel het merendeel van de verhuringen een effect ondervond van de aanpassingen door het nieuwe schattingsmodel, heeft 18% van de verhuringen volgens de simulatie ook een effect ondervonden door de andere twee aanpassingen. Voor 82% van de verhuringen is de reële huurprijs in 2020 op dezelfde wijze berekend als volgens de berekeningswijze 2019, met als uitzondering de gehanteerde marktwaarde die aan de basis ligt van de basishuurprijs, de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting.

In 8% van de gevallen was er geen verschil in reële huurprijs, ook al werd een andere marktwaarde gebruikt als basishuurprijs.

Het effect van de nieuwe berekeningswijze op de reële huurprijs, dat voor deze huurders dus beperkt is gebleven tot de invoering van het schattingsmodel, levert volgend beeld op :

Klasse verschil in reële huurprijs	daling	stijging	gelijk
0-25 €	28.678	31.131	
25 -50 €	8.601	19.458	
50-75 €	1.504	5.396	
75-100 €	493	1.101	
100-125 €	286	575	
125-150 €	193	421	
150-175 €	94	265	
175-200 €	74	179	
> 200 €	117	231	
Totaal	40.040	58.757	8.651

Tabel 11. Overzicht aandeel verhuringen waar het schattingsmodel een invloed had, per klasse van 25 euro verschil in reële huurprijs

Klasse verschil in reële huurprijs	daling	stijging	gelijk
0-25 €	783	871	
25 -50 €	340	728	
50-75 €	158	533	
75-100 €	107	422	
100-125 €	85	355	
125-150 €	44	265	
150-175 €	12	196	
175-200 €	14	165	
> 200 €	27	689	
Totaal	1570	4.224	78

Tabel 13. Overzicht aandeel verhuringen waar het schattingsmodel en de inkomensdefinitie een invloed had, per klasse van 25 euro verschil in reële huurprijs

6.2.4 De drie aanpassingen hadden een invloed

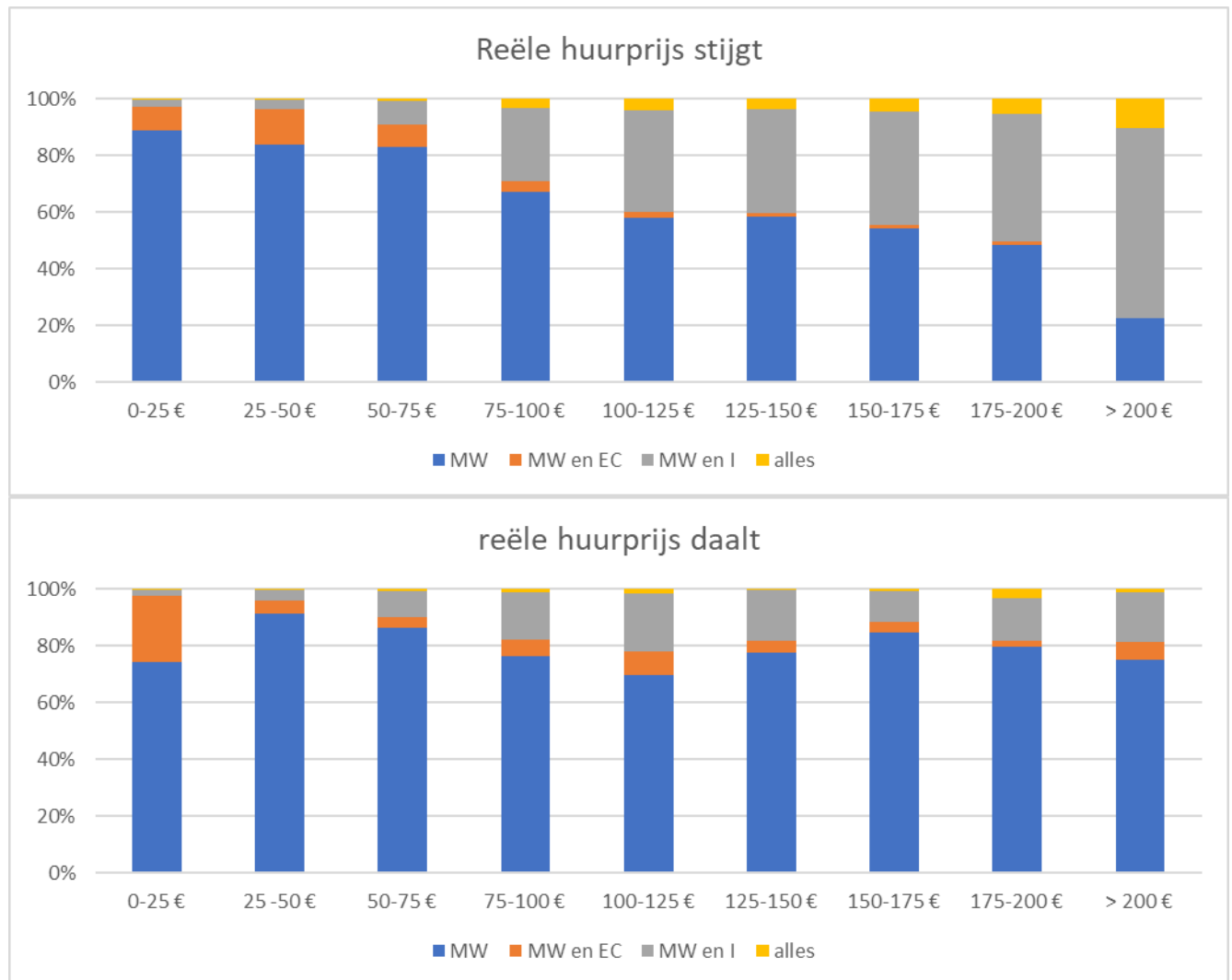
0,6% van de verhuringen in de simulatie zijn onderhevig geweest aan de drie aanpassingen, namelijk de marktwaarde, de inkomensdefinitie en de energierectie. De reële huurprijs is op de drie vlakken verschillend ten opzichte van de berekeningswijze 2019, namelijk de gehanteerde basishuurprijs, de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting, de toevoeging van een energierectie én de toevoeging van extra gezinsleden wiens inkomen integraal wordt meegerekend. Dat levert volgend beeld op :

Klasse verschil in reële huurprijs	daling	stijging	gelijk
0-25 €	62	165	
25 -50 €	25	107	
50-75 €	15	57	
75-100 €	7	54	
100-125 €	6	40	
125-150 €	1	26	
150-175 €	1	21	
175-200 €	3	20	
> 200 €	2	105	
Totaal	122	595	0

Tabel 14. Overzicht aandeel verhuringen waar het schattingsmodel, energierectie en inkomensdefinitie een invloed had, per klasse van 25 euro verschil in reële huurprijs

6.2.5 Gecombineerde weergave

In onderstaande grafiek combineren we de bovenstaande data in een 100% gestapelde kolomgrafiek. Het grootste deel van het effect op de reële huurprijs valt te verklaren door de toepassing van het nieuw schattingsmodel, met de uitzondering van de stijgingen boven de 75 euro, en vooral met meer dan 200 euro, waar ook de nieuwe inkomensdefinitie een belangrijk aandeel had.

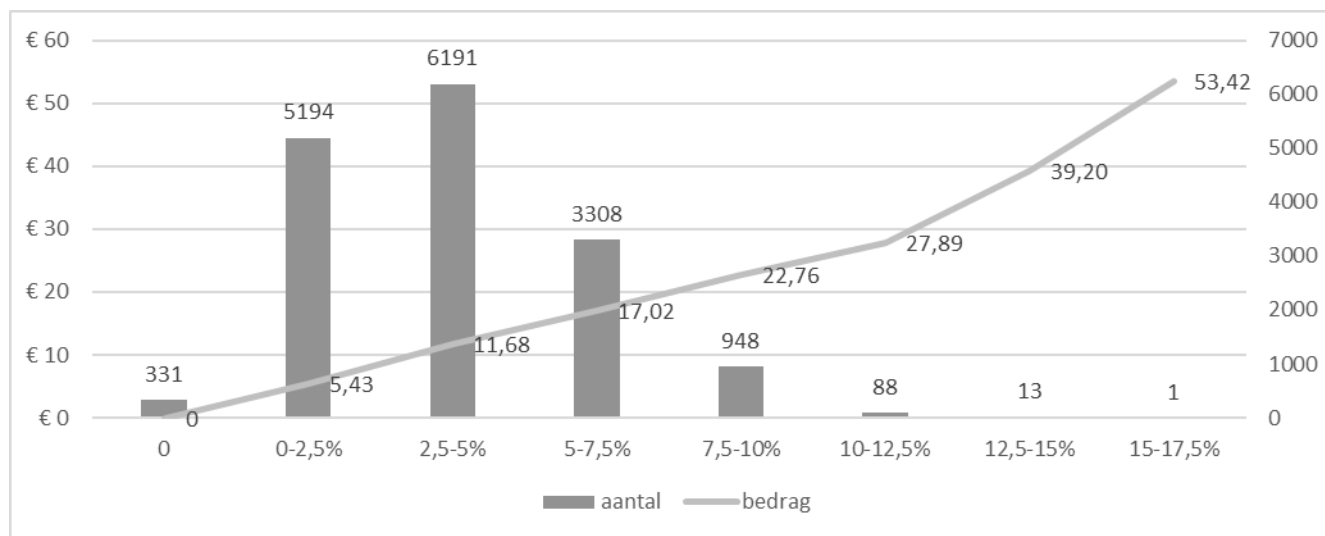


Grafiek 15. Aandeel van verhuringen waar de aanpassingen zich al dan niet gecombineerd voordoen, volgens klasse van 25 euro verschil in reële huurprijs

6.2.6 De energierecorrectie, de inkomensdefinitie en de bijsturing van 6 maart 2020

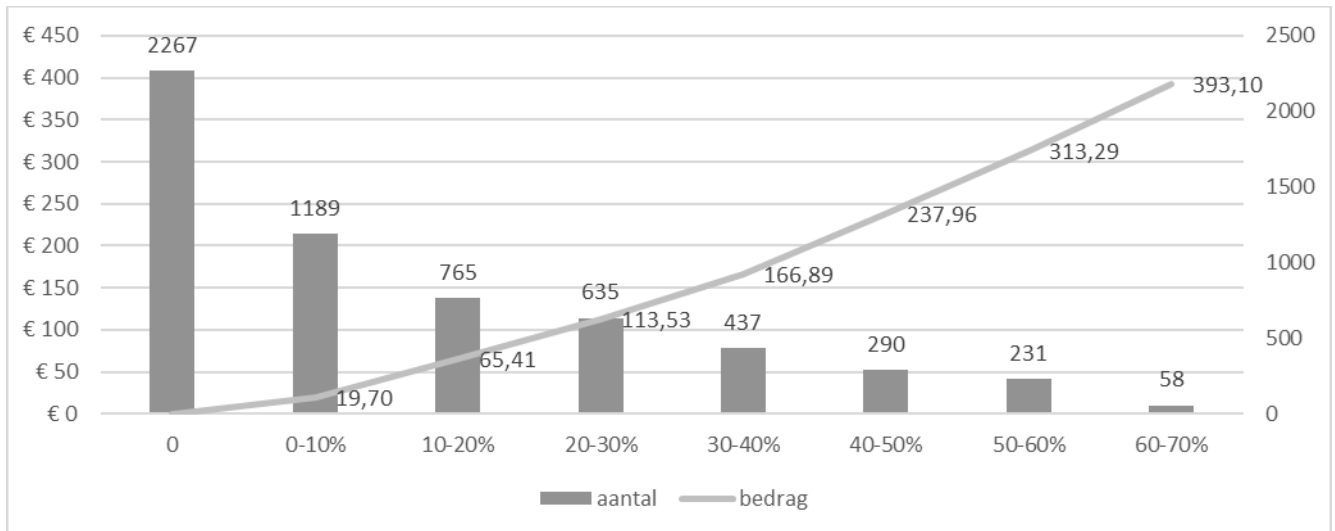
Voor de energierecorrectie en het inkomensbegrip gaan we na wat hun aandeel was in de huurprijs stelsel 2020. We isoleren hier dus het effect van beide maatregelen,

Het aandeel van de energierecorrectie in de nieuwe huurprijsberekening bij deze verhuringen was gemiddeld +11 euro, maar het wisselt afhankelijk van het aandeel. In 331 gevallen werd het niet aangerekend omdat de huurder reeds de basishuurprijs betaalde.



Grafiek 16. Aandeel van de energierecorrectie in de reële huurprijs 2020, in klassen van 2,5% aantal en gemiddeld verschil in reële huurprijs

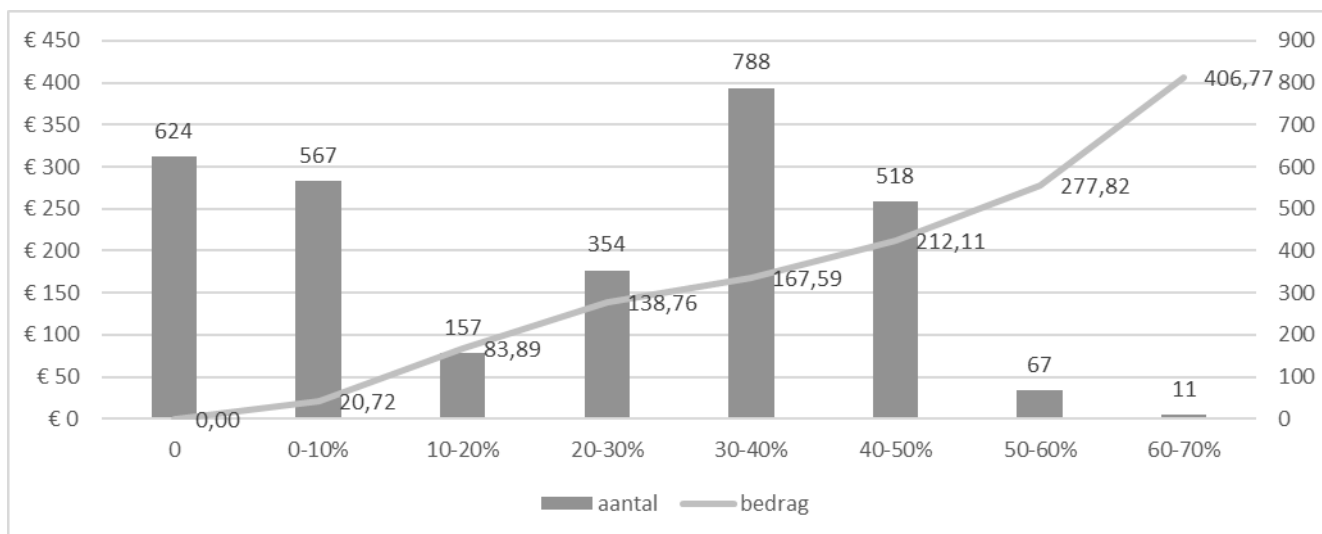
Het aandeel van het nieuwe inkomensbegrip in de nieuwe huurprijsberekening bij deze verhuringen, was gemiddeld +65 euro, maar het wisselt afhankelijk van het aandeel :



Grafiek 17. Aandeel van het nieuwe inkomensbegrip in de reële huurprijs 2020, aantal en gemiddeld verschil in reële huurprijs

De bijsturing op 6 maart 2020 heeft bij 3.086 verhuringen gezorgd voor een extra gezinskorting voor en een (gedeeltelijke) vrijstelling op het inkomen van inwonende familieleden van de huurder tot de derde graad met een ernstige handicap. Voor de gevallen waarbij beide maatregelen konden worden toegepast bedroeg de gemiddelde daling 139 euro (2.042 verhuringen).¹⁶ Voor alle verhuringen waar er een effect werd vastgesteld bedroeg de gemiddelde daling 110 euro. De gemiddelde reële huurprijs volgens het stelsel 2019 bedraagt 347 euro en die zou met de aanpassingen excl. de bijsturing stijgen naar 465 euro. Met de bijsturing daalt de gemiddelde reële huurprijs volgens het stelsel 2020 terug naar 355 euro.

¹⁶ In 711 gevallen had het inwonend familielid met een ernstige handicap geen inkomen en kon enkel een extra gezinskorting worden toegepast. In 413 gevallen gaf dat aanleiding tot een daling in de huurprijs. In de andere gevallen betaalde men reeds de minimale of de maximale huurprijs voor de betreffende woning.



Grafiek 18. Effect van de bijsturing op 6 maart 2020 ten aanzien van gezinnen met inwonende familieleden tot de derde graad met een ernstige handicap, volgens procentuele bijsturing van de reële huurprijs, aantal en gemiddeld verschil in reële huurprijs

7 BIJLAGEN

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

7.1 ERKENNINGSNUMMER EN NAAM VAN DE SHM

SHM	Naam	Code	Naam
1010	De Ideale Woning	3315	De Gelukkige Haard
1065	ABC	3320	De Oostendse Haard
1110	Goed Wonen.Rupelstreek	3330	De Mandel
1140	Woonhaven Antwerpen	3380	Tieltse Bouwm'ij
1150	Volkswoningen van Duffel	3390	Woonm'ijIJzer & Zee
1155	Geelse Huisvesting	3410	Helpt Elkander
1160	M'ij voor Huisvesting Heist-op-den-Berg	3421	De Leie
1170	De woonbrug	3431	De Vlashaard
1200	Lierse M'ij voor de Huisvesting	3440	Eigen Haard
1210	Woonpunt Mechelen	4015	Dewaco-Werkerswelzijn
1230	Molse Bouwm'ij voor de Huisvesting	4040	Gewestelijke M'ij voor Huisvesting
1250	Bouwm'ij De Noorderkempen	4070	De Volkswoningen
1256	Woonveer Klein-Brabant	4090	Meetjeslandse Bouwm'ij voor Volkswoningen
1290	DE ARK	4140	De Gentse Haard
1295	Zonnige Kempen	4150	WoninGent
1300	Samenwerkende M'ij voor Volkshuisvesting	4160	Volkshaard
1310	De Voorkempen H.E.	4190	De Zonnige Woonst
1320	Woonpunt Schelde Rupel	4200	SHM Denderstreek
2228	Providentia	4220	Tuinwijk
2290	Gewestelijke M'ij voor Volkshuisvesting	4230	Habitare+
2250	Diest-Uitbreiding	4240	Ninove-Welzijn
2350	Woonpunt Zennevallei	4260	Hulp in Woningnood
2351	Volkswoningbouw	4270	Sociale Huisvestingsm'ij Vlaamse Ardennen
2360	Sociaal Wonen arro Leuven	4280	De Nieuwe Haard
2420	Dijledal	4290	Volkswelzijn
2455	Cnuz	4310	Sint-Niklase M'ij voor de Huisvesting
2600	Elk zijn Huis	4320	WoonAnker Waas
2630	Inter-Vilvoordse M'ij voor Huisvesting	4340	Eigen Dak
3060	Het Lindenhof	4350	Gew. M'ij voor Woningbouw
3070	Brugse M'ij voor Huisvesting	4360	cvba Wonen
3100	Vivendo	7000	Kantonnale Bouwm'ij Beringen Huisvesting
3120	WoonWel	7015	Maaslands Huis
3140	Mijn Huis	7030	Nieuw Dak
3150	t 'Heist Best	7050	Hacosi

7.2 VERSCHIL IN BASISHUUR EN REËLE HUUR, FEITELIJKE CIJFERS

Deze cijfers zijn gebaseerd op de feitelijke data zoals aangeleverd door de SHM's via de XML 2020 en 2019 en die weerhouden werden voor de simulaties. De gegevens voor 2019 worden geïndexeerd met 1,9% om ze dan te vergelijken met de gegevens van 2020 omdat enerzijds de basishuurprijs sowieso de inflatie zou volgen en anderzijds kan verwacht worden dat de jaarlijkse evolutie van de gemiddelde reële huurprijs grosso modo de inflatie volgt. De kolom 'reële huur 2020 origineel' zijn de feitelijke waarden zoals doorgegeven in de XML en houdt dus nog geen rekening met de bijsturing van 6 maart 2020.

SHM	Aantal woningen	Basishuur 2019	basishuur 2019 na index	Basishuur 2020	% verschil boven inflatie	Reële huur 2019	Reële huur 2019 na index	Reële huur 2020 origineel	% verschil boven inflatie
1010	4966	784	799	686	-14,2%	331	337	346	2,6%
1065	1686	615	627	704	12,2%	285	290	329	13,5%
1110	775	577	588	625	6,3%	286	291	314	7,9%
1140	14155	552	562	623	10,8%	259	264	294	11,2%
1150	1182	628	640	706	10,4%	334	340	383	12,5%
1155	1821	646	658	644	-2,2%	306	312	332	6,3%
1160	1025	674	687	680	-0,9%	351	358	378	6,2%
1170	998	682	695	666	-4,2%	334	340	356	4,7%
1200	1007	665	677	695	2,6%	337	343	364	6,0%
1210	1927	689	701	719	2,5%	315	321	352	9,5%
1230	1006	672	685	637	-7,0%	320	326	327	0,9%
1250	1219	591	602	657	9,2%	296	302	335	11,2%
1256	1359	670	683	670	-1,8%	357	364	378	3,9%
1290	1898	566	577	656	13,8%	296	302	352	16,7%
1295	1741	610	621	646	4,0%	312	318	346	9,0%
1300	1082	531	541	637	17,8%	291	297	346	16,5%
1310	1176	809	825	741	-10,1%	348	355	359	2,1%
1320	914	616	628	723	15,1%	344	351	401	14,3%
2228	2938	648	660	753	14,1%	330	336	382	13,5%
2250	700	700	713	643	-9,8%	337	343	343	0,0%
2290	1799	808	823	768	-6,7%	363	370	387	5,0%
2350	1649	809	824	691	-16,1%	357	364	364	0,7%
2351	667	783	798	736	-7,8%	347	354	361	2,2%
2360	345	825	841	810	-3,7%	359	366	388	6,2%

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

4260	367	598	609	623	2,2%	314	320	348	8,8%
4270	1089	683	696	633	-9,0%	312	318	318	0,1%
4280	474	533	543	532	-2,0%	253	258	275	6,5%
4290	991	527	537	575	7,0%	265	270	294	9,0%
4310	1660	601	612	596	-2,6%	289	294	305	4,0%
4320	1495	579	590	635	7,6%	310	316	347	9,8%
4340	776	629	641	613	-4,3%	293	299	308	3,2%
4350	681	632	644	665	3,4%	355	362	391	8,7%
4360	814	572	582	564	-3,1%	322	328	334	1,9%
7000	3208	535	545	632	16,1%	293	299	351	17,9%
7015	1720	628	640	616	-3,8%	309	315	335	6,6%
7030	2998	640	652	614	-5,9%	312	318	329	3,6%
7050	1460	718	731	644	-11,9%	312	318	319	0,5%
7055	1614	633	645	693	7,5%	319	325	364	12,1%
7064	2732	611	623	615	-1,3%	320	326	344	5,9%
7070	1803	660	672	643	-4,3%	322	328	336	2,6%
7090	1337	638	650	637	-2,1%	311	317	323	2,2%
7110	1031	618	630	638	1,4%	293	299	322	8,3%
Totaal	130.111	621	632	645	2,0%	305	311	334	7,7%

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

7.3 EFFECT VAN DE AANPASSINGEN OP REËLE HUUR, SIMULATIE

Deze cijfers zijn gebaseerd op een simulatie naar het effect van de aanpassingen op de gemiddelde reële huurprijs. Hiervoor hebben we de reële huurprijs berekend volgens de regels van 2019 en de nieuwe regels zoals bijgestuurd na 6 maart 2020.

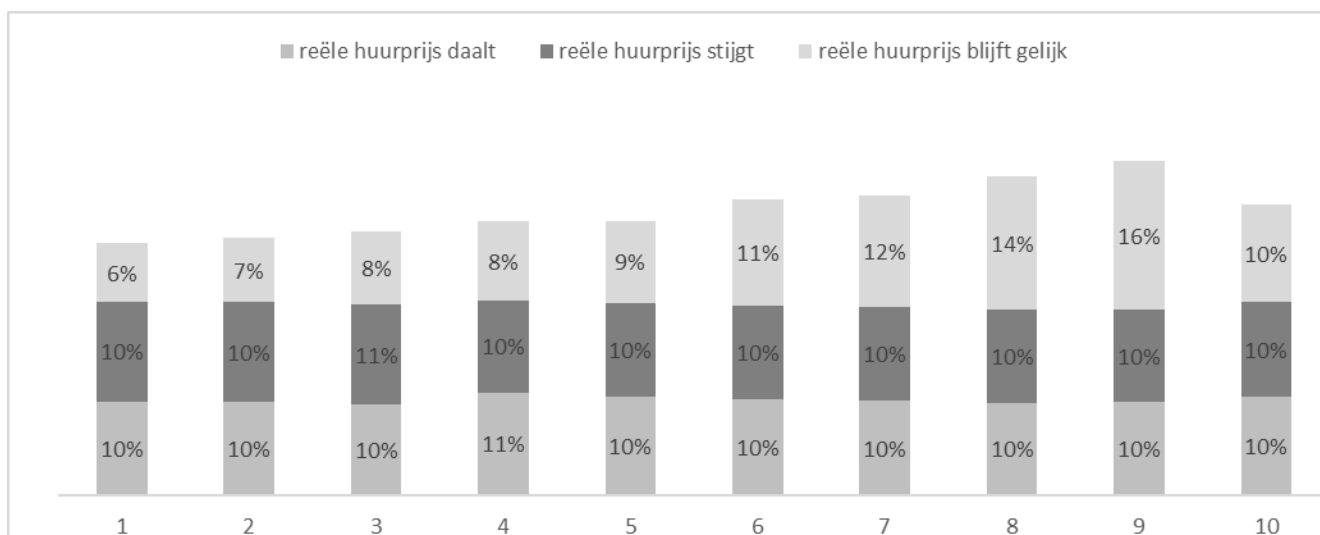
Het procentueel verschil en het aandeel dalers, gelijk en stijgers zijn berekend tussen de waarden reële huur stelsel 2020 aangepast door de bijsturing van 6 maart (kolom 4), en de waarden reële huur berekend volgens het stelsel 2019 (kolom 3).

SHM	Aantal woningen	Reële huur stelsel 2019	Reële huur stelsel 2020 aangepast	% Verschil	Aandeel dalers	Aandeel gelijk	Aandeel stijgers
1010	4966	350	343	-2,0%	54%	14%	32%
1065	1686	301	327	8,6%	10%	12%	77%
1110	775	297	313	5,4%	13%	9%	78%
1140	14155	271	292	7,7%	19%	2%	79%
1150	1182	350	380	8,6%	19%	10%	70%
1155	1821	322	328	1,9%	40%	1%	59%
1160	1025	369	374	1,4%	43%	14%	43%
1170	998	352	351	-0,3%	58%	4%	39%
1200	1007	351	362	3,1%	29%	7%	63%
1210	1927	333	348	4,5%	12%	20%	69%
1230	1006	334	324	-3,0%	69%	5%	26%
1250	1219	312	333	6,7%	21%	1%	78%
1256	1359	371	376	1,3%	39%	16%	45%
1290	1898	313	349	11,5%	8%	2%	90%
1295	1741	327	345	5,5%	31%	2%	67%
1300	1082	303	344	13,5%	10%	5%	85%
1310	1176	367	357	-2,7%	50%	40%	10%
1320	914	358	398	11,2%	17%	8%	76%
2228	2938	349	379	8,6%	11%	17%	72%
2250	700	355	339	-4,5%	71%	1%	28%
2290	1799	379	386	1,8%	25%	42%	33%
2350	1649	380	362	-4,7%	61%	26%	13%
2351	667	363	360	-0,8%	50%	27%	23%
2360	345	379	384	1,3%	22%	50%	28%
2420	2639	327	342	4,6%	17%	18%	65%
2455	1456	327	345	5,5%	18%	8%	74%

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

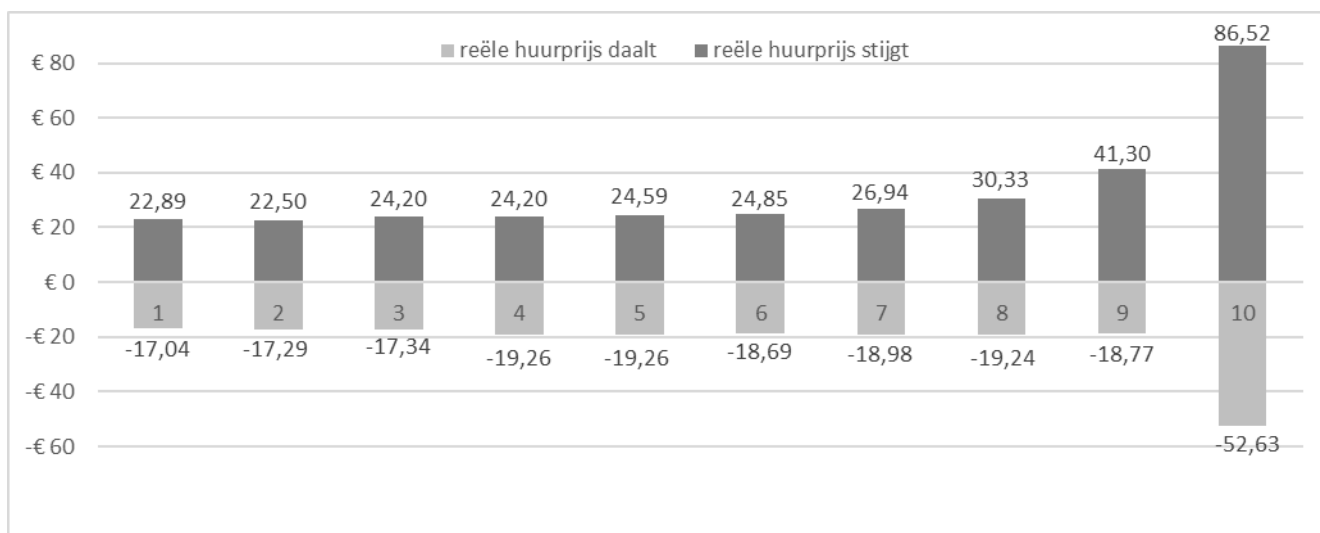
7.4 DECIELVERDELINGEN REËLE HUUR

In onderstaande grafiek kun je afleiden dat ieder deciel qua inkomen ongeveer hetzelfde aandeel heeft inzake stijgende of dalende reële huurprijzen. De hogere inkomens hebben evenwel een groter aandeel in huurprijzen die ongewijzigd zijn gebleven.



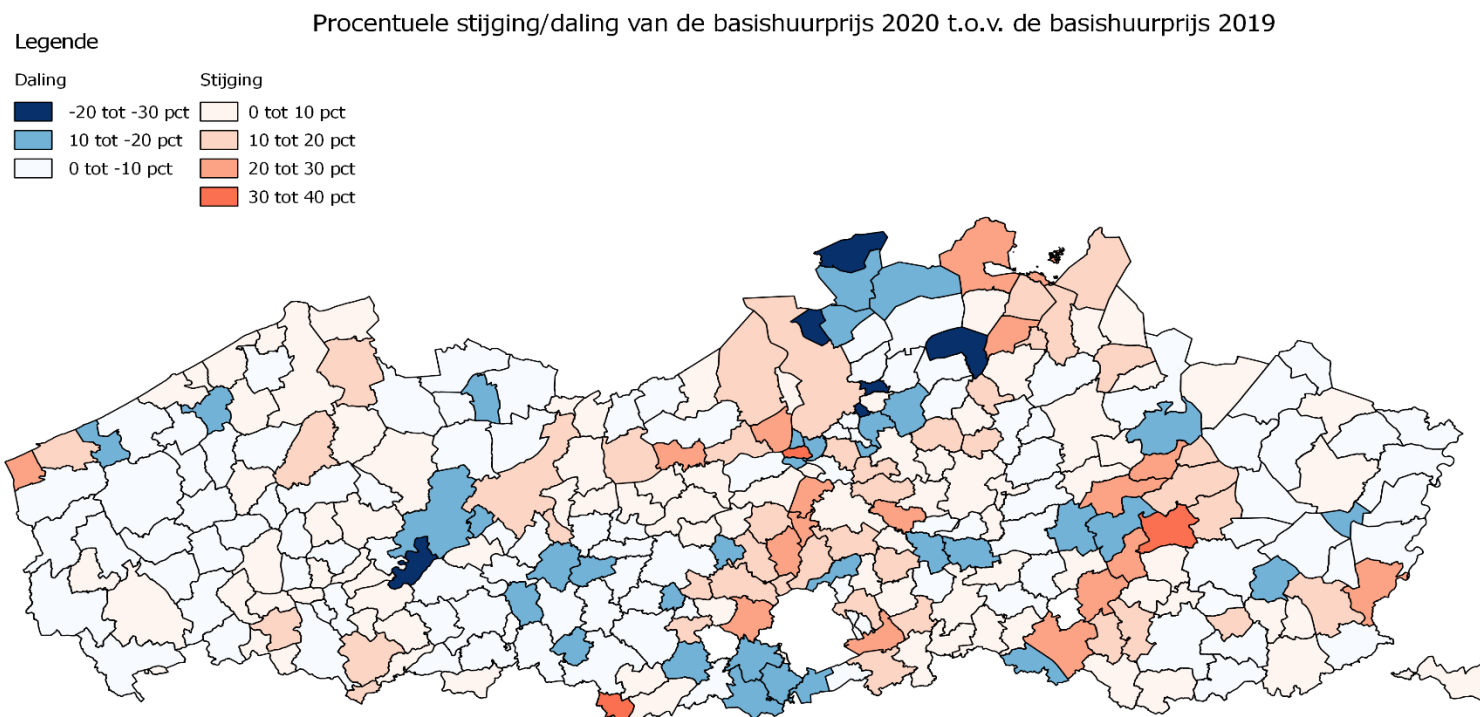
Grafiek 19. Aandeel huurders op vlak van dalende, gelijke of stijgende reële huurprijs, weergegeven volgens inkomensdecielen.

In onderstaande grafiek kun je afleiden dat het gemiddeld bedrag in plus of min voor ieder deciel ongeveer hetzelfde is, rond de 20 euro, met uitzondering van het negende en tiende deciel, waar respectievelijk de stijging gemiddeld 40 euro en 86 euro bedraagt, en de daling in het tiende deciel gemiddeld 52 euro bedraagt.



Grafiek 20. Gemiddeld bedrag verschil tussen het stelsel 2019 en 2020, weergegeven volgens inkomensdecielen.

7.5 visuele weergaves effect schattingsmodel op de basishuurprijs¹⁷



Legende

