

STEUNPUNT  
WONEN

# Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren

Katleen Van den Broeck & Sien Winters



Vlaanderen  
is wonen

[www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

**Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:**

Van den Broeck, K., & Winters, S. (2018). *Evaluatie van de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's*. Leuven: Steunpunt Wonen.

**Voor meer informatie over deze publicatie** [katleen.vandenbroeck@kuleuven.be](mailto:katleen.vandenbroeck@kuleuven.be) & [sien.winters@kuleuven.be](mailto:sien.winters@kuleuven.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2018/4718/013 – ISBN 9789055506507

© 2018 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# INHOUD

<b>Inhoud</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>1. Methodologie: gebruikte concepten en data</b>	<b>9</b>
1.1 Kosteneffectiviteit en efficiëntie	9
1.1.1 Theoretisch kader	9
1.1.2 De doelstellingen van de sociale huisvesting	11
1.2 Het meten van outputs en effecten	16
1.3 Het meten van de kosten voor de overheid (inputs)	27
1.3.1 Gebruikskostenbenadering	28
1.3.2 Geactualiseerde waarde van de stroom van overheidsuitgaven	37
1.3.3 Besluit over het meten van de kosten	40
1.4 Data en databronnen	41
1.4.1 VMSW en DWH	41
1.4.2 Agentschap Wonen-Vlaanderen	42
1.4.3 Prestatiedatabank en visitatierapporten SHM's	42
1.4.4 GWO2013	43
1.4.5 Huurschatter	43
1.4.6 Diverse	44
<b>2. Berekening van kosten van de overheid voor sociale woningen</b>	<b>45</b>
2.1 Kostenelementen in cijfers	45
2.1.1 Werkingssubsidies SVK's	45
2.1.2 Financiering SHM's	46
2.1.3 Andere premies en fiscale voordelen	49
2.1.4 Huurtoelagen	53
2.1.5 Huurprijzen	54
2.2 Resultaten voor de gebruikskostenbenadering	56
2.2.1 SVK's	56
2.2.2 SHM's	61
2.2.3 Vergelijking SHM's en SVK's	63
2.3 Resultaten voor de geactualiseerde uitgavenstroom	65
2.3.1 Overheidsuitgaven voor SVK's	65
2.3.2 Overheidsuitgaven voor SHM's	67
2.3.3 Vergelijking SHM's en SVK's	70
2.4 Besluit kosten	78
<b>3. Effecten en outputs van sociale woonorganisaties</b>	<b>79</b>
3.1 Beschrijvende gegevens over de sociale woonorganisaties, woningen en huurders	79
3.1.1 De sociale woonorganisaties	79
3.1.2 Woningen	81
3.1.3 Huurders	83
3.2 Beschikbaarheid van woningen	87
3.2.1 De sociale woonorganisatie draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen	87
3.2.2 De sociale woonorganisatie realiseert/beheert nieuwe sociale huurwoningen	92
3.2.3 De sociale woonorganisatie verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren (enkel SHM)	94
3.2.4 De sociale woonorganisatie stemt haar aanbod af op de noden van de verschillende groepen (enkel SHM)	94

3.3	Kwaliteit van woningen	94
3.3.1	De woningen zijn van goede kwaliteit	94
3.3.2	De sociale woonorganisatie staat in voor de kwaliteit van de woningen	100
3.4	Betaalbaarheid	102
3.4.1	De sociale woonorganisatie draagt bij tot de betaalbaarheid van woningen	102
3.4.2	De SHM bouwt prijsbewust/het SVK onderhandelt voordelige huurprijzen	112
3.4.3	De SHM verhuurt prijsbewust	112
3.5	Sociaal beleid	112
3.5.1	De sociale woonorganisatie zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	112
3.5.2	De SHM voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan/het SVK voorkomt leefbaarheidsproblemen	113
3.5.3	De sociale woonorganisatie betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	113
3.5.4	De sociale woonorganisatie biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	113
3.6	Financiële leefbaarheid	114
3.6.1	De sociale woonorganisatie is financieel leefbaar	114
3.6.2	De SHM beheerst haar kosten goed	115
3.6.3	De sociale woonorganisatie voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	115
3.6.4	De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan	116
3.7	Klantgerichtheid	116
3.7.1	De sociale woonorganisatie informeert burgers snel en duidelijk	116
3.7.2	De sociale woonorganisatie informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk	116
3.7.3	De sociale woonorganisatie meet de tevredenheid van de klanten	117
3.8	Besluit effecten	117
<b>4.</b>	<b>Kosten en effecten samengevat: evaluatie kosteneffectiviteit</b>	<b>118</b>
4.1	Beschikbaarheid	119
4.1.1	Profiel bereikte doelgroep	119
4.1.2	Profiel nieuwe huurders (toewijzingen)	119
4.1.3	Aangroei van de woningvoorraad	120
4.1.4	Beschikbaarheid van woningen op lange termijn	120
4.2	Kwaliteit	120
4.2.1	Verschillen in kwaliteit tussen woningen van SHM's en SVK's	120
4.2.2	Tevredenheid van huurders	122
4.2.3	Effecten op de private huurmarkt	122
4.3	Betaalbaarheid	122
4.3.1	Betaalbaarheidsindicatoren	122
4.3.2	Netto huurprijzen	122
4.3.3	Verschil tussen netto huurprijzen en markthuurprijzen	123
4.3.4	Simulaties	123
4.4	Woonzekerheid	123
4.4.1	Contractduur	123
4.4.2	Uithuiszettingen	124
4.5	Sociale doelen	124
4.6	Ruimtelijke doelen	125
4.7	Economische doelen	125
4.7.1	Bijdrage tot de tewerkstelling in de bouwsector	125
4.7.2	Effecten op de woningmarkt	126
4.8	Samenvatting van de resultaten	127

4.8.1	Synthese van de kwalitatieve beoordeling in een score	127
4.9	Beoordelen kosteneffectiviteit in de toekomst	129
<b>5.</b>	<b>Efficiëntie</b>	<b>131</b>
5.1	Methodologie efficiëntie-analyse	131
5.1.1	Stap 1: bepalen van de efficiëntiegraad	131
5.1.2	Stap 2: verklaren van de efficiëntiegraad	133
5.2	Verkenning data: inputs, outputs en verklarende variabelen	135
5.2.1	Inputs	135
5.2.2	Outputs	138
5.2.3	Verklarende variabelen	147
5.3	Resultaten analyse	149
5.3.1	Stap 1: efficiëntiegraad bepalen	149
5.3.2	Stap 2: efficiëntiegraad verklaren	158
5.4	Besluit efficiëntie	169
<b>6.</b>	<b>Samenvatting en beleidsaanbevelingen</b>	<b>172</b>
6.1	Kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's	172
6.1.1	De kost voor de overheid van SHM- en SVK-woningen	172
6.1.2	Kosten afgewogen aan de effecten	174
6.2	Efficiëntie van SHM's en SVK's	175
6.3	Beleidsdiscussie	176
6.4	Aanbevelingen voor data en onderzoek	178
<b>Bijlage 1</b>	<b>Doelen sociale woonorganisaties</b>	<b>181</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Invoer SVK-woningen in huurschatter</b>	<b>185</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Overheidsuitgaven SHM-woning</b>	<b>189</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Robuustheid shaaleffect</b>	<b>190</b>
<b>Referenties</b>		<b>193</b>

## INLEIDING

Het doel van de sociale huisvesting is om betaalbare woningen te bieden aan woonbehoeftige huishoudens. In dit onderzoek beperken we ons tot de sociale huur, die we definiëren als huurwoningen die niet worden toegewezen aan bewoners via de vrije markt, maar op basis van sociale overwegingen (Winters et al., 2007). Deze definitie sluit nauw aan bij de telling die ingang vond met de invoering van het Grond- en Pandendecreet in 2009 en de benaming 'voortgangstoets' meekreeg. Einde 2016 telde het Agentschap Wonen-Vlaanderen zo 164 642 sociale huurwoningen in Vlaanderen, waarvan het overgrote deel (154 180) eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) of in beheer van sociale verhuurkantoren (SVK's, 9 143 woningen). Daarnaast was er nog een kleiner aantal sociale huurwoningen bij de lokale besturen en het Vlaams Woningfonds.

In dit onderzoek vergelijken we het organisatorisch en financieel model van de twee voornaamste aanbieders: de SHM's en de SVK's. Hoewel de doelstellingen van beide modellen van sociale huisvesting grotendeels overeenkomen, zijn er immers grote verschillen inzake financiering, organisatie, bereikte doelgroep en dienstverlening waar de doelgroep gebruik van kan maken. Vooraleer uit te leggen hoe we dit onderzoek aanpakken, lichten we eerst nog kort de voornaamste verschillen toe.

De eerste sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) werden al opgericht einde 19de eeuw. Vandaag zijn er een 100-tal SHM's in Vlaanderen. Ze verhuren sociale woningen volgens de regels vastgelegd in het Kaderbesluit sociale huur, dat onder meer bepaalt wie toegang heeft, hoe woningen worden toegewezen en hoe hoog de huur is. Het toewijzingssysteem van de SHM's vertrekt van de chronologie van inschrijving, maar kent in meerdere gevallen voorrang toe. De woningen worden voornamelijk gefinancierd via goedkope leningen verstrekt door de overheid (VMSW). Daarnaast kan een SHM onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een tussenkomst in de kosten (de 'gewestelijke sociale correctie' - GSC) en zijn er nog meerdere specifieke subsidies of fiscale kortingen voor SHM's. Deze combinatie van subsidies moet de SHM's toelaten de woningen te verhuren aan de sociale huurprijzen, waarvan de berekeningswijze ook is vastgelegd in het 'Kaderbesluit sociale huur', en tegelijkertijd ook hun werking te financieren.

Nieuwe woningen toevoegen aan de sociale woningvoorraad doen SHM's voornamelijk door nieuwbouw, al zijn er ook mogelijkheden om bestaande woningen aan te kopen om ze te verhuren als sociale woning. SHM's zijn echter steeds eigenaar van de woningen, wat één van de voornaamste verschillenpunten is met de SVK's, die zelf geen eigen woningen bezitten. Om de kwaliteit van deze sociale huurwoningen te verzekeren, bevatten de bestekken voor sociale woningen strenge technische normen.

De sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn jongere organisaties. De eerste SVK's ontstonden in de jaren 1990, mede als reactie op de grote woonnoden op de private huurmarkt waarvoor de klassieke sociale huisvesting onvoldoende antwoord bood (De Decker, 2002). Midden 2016 waren er 48 erkende SVK's actief in Vlaanderen. De SVK's zijn zelf geen eigenaar, maar nemen private huurwoningen in huur en verhuren deze aan woonbehoeftigen. Ook deze verhuringen zijn geregeld in het 'Kaderbesluit sociale huur'. Het toewijzingssysteem van de SVK's vertrekt niet van de chronologie van inschrijving, maar hanteert een puntensysteem dat een hogere prioriteit toekent aan woonnood. Daarmee hebben de SVK-huurders ook een vermoedelijk zwakker profiel dan de SHM-huurders. Tegenover dit zwakkere profiel staat dat de SVK's verwacht worden meer begeleiding te bieden aan hun huurders en kandidaat-huurders dan de SHM's.

De hoogte van de huur is voor SVK-woningen niet wettelijk vastgelegd, maar wordt overeengekomen tussen het SVK en de private verhuurder. Daarbij trachten de SVK's een huurprijs onder de markthuurlage te onderhandelen, waarbij de verlaging van de huur mede een vergoeding is voor de dienstverlening die ze bieden en voor het overnemen van een aantal risico's die verbonden zijn aan verhuring aan kwetsbare groepen. Ze zoeken op de private huurmarkt naar woningen die voor een redelijke prijs

verhuurd worden, en waarvan de huurprijs bij voorkeur onder de maximale huurprijs valt voor een huursubsidie. Nieuw in huur genomen woningen moeten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten inzake veiligheid en gezondheid volgens de Vlaamse Wooncode. Indien de huurder voldoet aan de voorwaarden, krijgt de huurder een huursubsidie/huurpremie toegekend.

De verschillen tussen beide modellen van sociale huisvesting hebben dus zowel te maken met de historiek waarbinnen ze ontstaan zijn als met de wijze waarop het beleid in de loop der jaren hun werking heeft gestuurd. Gezien de enorme opdrachten waar Vlaanderen nog voor staat wat betreft het realiseren van bijkomende sociale woningen en de hoge kosten die hieraan verbonden zijn, is het van belang een zo objectief mogelijke evaluatie te maken van beide modellen, teneinde beleidsmatig de juiste keuzes te kunnen maken.

De vraag die we ons in dit rapport in het bijzonder stellen is wat de kosteneffectiviteit van beide modellen is. Het theoretisch kader waarvan we vertrekken om deze evaluatie te maken, vindt zijn basis in de beleidscyclus van de overheid en werd toegepast op het woonbeleid in het rapport van Van den Broeck, Haffner & Winters (2016). Volgens de definitie van kosteneffectiviteit die hier wordt gehanteerd, zijn de meest kosteneffectieve beleidsinstrumenten deze waarbij de waarde voor de maatschappij (de outcome) het grootst is gegeven het beschikbare budget. Om te weten wat de outcome is, moeten eerst alle doelen expliciet worden gebracht. Vervolgens moet getracht worden zo goed mogelijk te meten wat de outcome is. Daarvoor kunnen kwantitatieve gegevens worden gebruikt, maar aanvullend kan ook een kwalitatieve beoordeling van belang zijn.

Het grootste deel van dit rapport gaat over de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's. Het eerste hoofdstuk geeft een beschrijving en verantwoording van de methodologie, verduidelijkt welke data zijn gebruikt en wat daarvan de voordelen en beperkingen zijn. Tevens gaan we in dit hoofdstuk na wat de doelstellingen zijn van SHM's en SVK's. Vervolgens berekenen we in hoofdstuk 2 het eerste element dat we nodig hebben voor de beoordeling van de kosteneffectiviteit, namelijk de kostprijs van sociale woningen voor de overheid. We zullen dit doen met behulp van 2 verschillende, complementaire benaderingen: de gebruikskostenbenadering en de geactualiseerde waarde van de stroom van overheidsuitgaven. In hoofdstuk 3 brengen we vervolgens alle beschikbare kwantitatieve data samen die toelaten de effecten te beoordelen. Pas daarna kunnen we in hoofdstuk 4 de relatie leggen tussen kosten en effecten. Het knelpunt daarbij zal zijn dat de data uit hoofdstuk 3 onvoldoende toelaten om de effecten voor alle doelen te beoordelen. Daarom wordt in hoofdstuk 4 ook kwalitatieve informatie toegevoegd. Het eindresultaat is een tabel waarin de kosteneffectiviteit van beide modellen met elkaar vergeleken wordt voor elk van de doelstellingen die relevant zijn.

Verder bevat dit rapport nog een hoofdstuk van een iets andere aard, met name een efficiëntie-analyse. Waar de beoordeling van de kosteneffectiviteit vooral begrepen moet worden als een beoordeling van de beide modellen, worden in de efficiëntie-analyse uitspraken gedaan op niveau van de organisaties. De kosten worden daarbij niet in relatie gebracht tot de effecten (zoals voor kosteneffectiviteit), maar tot de outputs. Aan de orde is dus de vraag welke organisaties er in slagen met zo min mogelijke kosten zoveel mogelijk outputs te realiseren. We vergelijken daarbij niet langer SHM's met SVK's, maar de SHM's en SVK's onderling. De bedoeling is na te gaan of bepaalde types van SHM's of SVK's er in slagen efficiënter te zijn dan andere. Te denken valt bijvoorbeeld aan schaal of omvang van het werkingsgebied.

De reden waarom in dit rapport zowel kosteneffectiviteit als efficiëntie behandeld worden, is dat we hopen met dit rapport lopende discussies over de optimale organisatie- en financieringsvorm van de sociale huisvesting te kunnen voeden met zo objectief mogelijke informatie. Discussies die zo hopelijk beter gestoffeerd kunnen worden, betreffen o.a. de principiële vraag of het sociaal woonaanbod best via objectsubsidies (bv. leningfinanciering) of subjectsubsidie (huursubsidies) gefinancierd wordt en of het aanbod best wordt verstrekt door (semi-)publieke dan wel private organisaties. Andere vragen betreffen de minimale (of optimale) schaal van een SHM of SVK in termen van aantal woningen of van

omvang hun werkingsgebied, alsook de vraag of fusie of samenwerking (binnen en tussen elke sector) kan bijdragen tot betere resultaten.

Dit rapport is de neerslag van een intensief en niet steeds vanzelfsprekend onderzoeksproces, dat plaats vond van september 2017 tot juni 2018. De verschillende stappen in het onderzoek en de tussentijdse resultaten werden besproken in een begeleidingsgroep onder leiding van het agentschap Wonen- Vlaanderen, waarin naast meerdere ambtenaren en een vertegenwoordiger van de minister ook een uitgebreide vertegenwoordiging van het werkveld aanwezig was. De bijzonder kritische discussies die hier werden gevoerd, hebben de onderzoekers verplicht hun methodologie uitgebreid toe te lichten en te verantwoorden en waren vaak aanleiding tot bijkomende berekeningen of nuances in de tekst. Dit heeft tot gevolg dat dit rapport zo omvangrijk is geworden, mede omdat alle details in de berekeningen en argumentaties in dit rapport zijn opgenomen. We zijn de leden van de begeleidingsgroep bijzonder erkentelijk voor hun kritische inbreng. De samenstelling van de begeleidingsgroep was als volgt:

- Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid: Benediekt Van Damme, David Van Vooren, Dominique Van Hollebeeke, Tom Vandromme, Ronald Van Paassen, Stijn Schockaert, Veerle Geurts;
- Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Tegemoetkomingen: Koen De Bock, Carolien De Brabandere;
- VMSW: Ronald Koopman, Tom Vanden Eede;
- Kabinet Minister Homans: Jan De Craen;
- Vlaamse Woonraad: Pol Van Damme, Isabelle Pannecoucke;
- HUURpunt: Lies Baarendse;
- VVH: Bjorn Mallants;
- VHP: Geert Inslegers;
- VVSG: Joris Deleenheer;
- Steunpunt Wonen: Katleen Van den Broeck, Wouter Van Dooren, Sien Winters.

Het was ook dankzij de vertegenwoordigers in de begeleidingsgroepen dat we toegang kregen tot data die niet publiek ontsloten zijn. Omdat een onderzoeksproces als dit vaak ook een zaak is van voortschrijdend inzicht, hebben we sommige van de data- en informatieleveranciers soms zelfs meerdere keren moeten aanspreken voor telkens nieuwe gegevens. In het bijzonder zijn dit:

- Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid: Eva Debusschere en David Eyckmans;
- Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Tegemoetkomingen: Johan Walgraef;
- Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht: Ellen De Schryver;
- VMSW: Wout Gröniger, Ronald Koopman, Marlies Lambrechts, Bert Landuyt, Ludwig Lemmens, Peter Van Den Bosch, Tom Vanden Eede;
- HUURpunt: Lies Baarendse;
- de SVK's die data invoerden in de Huurschatter;
- VLABEL: David De Schutter en Johan Driesen;
- CIB en Verenigde Eigenaars: Pieter Decelle en Katelijne D'Hauwers.

Ook aan hen onze welgemeende dank.

Verder willen we ook Laurens Cherchye (KU Leuven, KULAK & FEB) bedanken voor de tijd die hij vrijmaakte om ons een heldere introductie te geven in het uitvoeren van efficiëntie-analyses.

Het onderzoek werd gevoerd door Katleen Van den Broeck en Sien Winters (HIVA-KU Leuven). Wouter Van Dooren (UA) was betrokken in de discussie over opzet en methodologie van het onderzoek. Daarnaast was er een inbreng van de collega's van het Steunpunt Wonen via meerdere besprekingen in teamverband.



# 1. METHODOLOGIE: GEBRUIKTE CONCEPTEN EN DATA

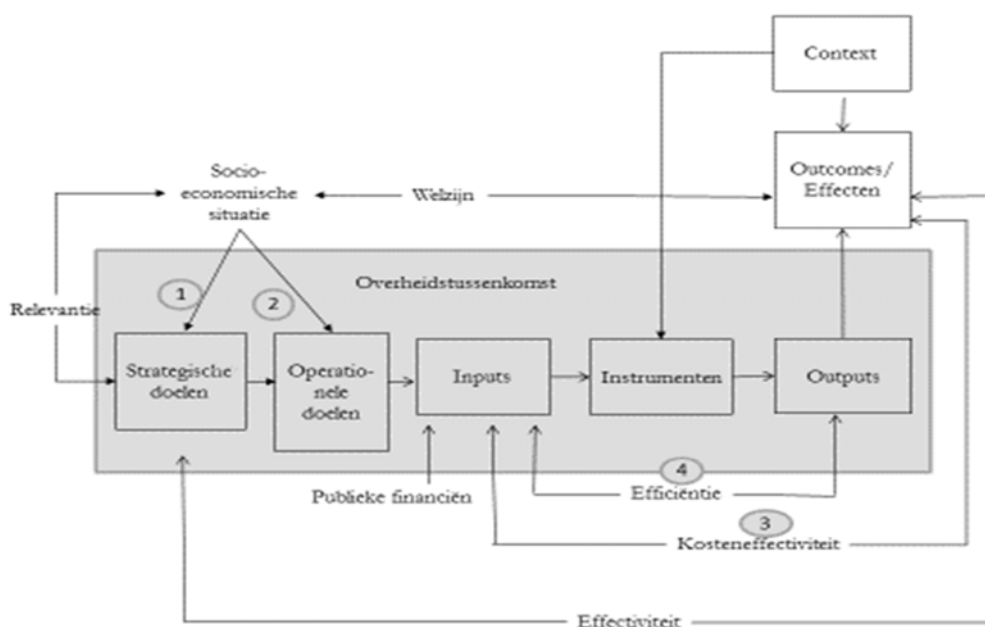
In dit hoofdstuk leggen we uit hoe dit onderzoek is opgebouwd. We vertrekken van het theoretisch kader dat de beleidscyclus van de overheid in beeld brengt en passen dit toe op het woonbeleid (in 1.1). Vervolgens gaan we na hoe we de centrale begrippen in dit theoretisch kader kunnen meten. Dit zijn eerst de inputs of kosten (in 1.2) en daarna de outputs en effecten (in 1.3). We eindigen met een beschrijving van de data (in 1.4) die we in dit rapport zullen gebruiken om al deze begrippen een invulling te geven en zo tot conclusies te komen.

## 1.1 Kosteneffectiviteit en efficiëntie

### 1.1.1 Theoretisch kader

We zoeken nu eerst naar een definitie voor kosteneffectiviteit. De kosten waar het hierover zal gaan hebben betrekking op kosten gemaakt door de overheid voor wie het bestaan van SVK's en SHM's deel uitmaakt van het instrumentarium om de beleidsdoelstellingen na te streven. Omdat het hier dus over een beleidsproces gaat, kijken we hiervoor naar de literatuur over het meten van effectiviteit van het beleid. In Van Dooren, Bouckaert & Halligan (2015) vinden we definities voor bepaalde uitkomsten of tussenuitkomsten en inputs. In Winters et al. (2010) vinden we hiervan ook een toepassing om de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen te meten. Van den Broeck, Haffner & Winters (2016) passen dit beleidskader ook toe in hun onderzoek naar kosteneffectiviteit van het woonbeleid. Ook in de indicatorennota (Winters et al., 2018), die een voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse Woonbeleid bevat, vinden we een aantal indicatoren terug die gebaseerd zijn op het beleidsproces. De figuur hieronder geeft een samenvatting gebaseerd op de boven vernoemde bronnen (figuur 1).

Figuur 1 Overzicht elementen in het beleidsproces



Bron: gebaseerd op zie verschillende auteurs

In figuur 1 vinden we verschillende elementen van het beleidsproces. Kort samengevat geeft de figuur het volgende weer. Uitgaande van een bepaalde socio-economische situatie stelt de overheid zich strategische doelen (zie 1 in figuur 1). Zoals we verder zullen zien kan 'betaalbaar en kwaliteitsvol wonen' een strategisch doel vormen. De doelen zijn relevant wanneer ze gebaseerd zijn op een nood in de bestaande socio-economische situatie. Noden kunnen aangekaart worden door verschillende spelers uit de maatschappij (dit kan de overheid zijn maar ook actoren die bepaalde toestanden aankaarten). Om de strategische doelen te bereiken, kunnen bepaalde operationele doelstellingen gevormd worden (zie 2 in figuur 1) als een soort van tussenstap die men relevant acht in het bereiken van het uiteindelijke strategische doel. Dit kan bijvoorbeeld het beschikbaar maken van woningen zijn tegen een huurprijs die lager is dan de markthuurprijs. Hiervoor worden dan de publieke financiën aangewend om inputs te leveren. Inputs kunnen voorkomen onder de vorm van o.a. personeel of financiële middelen. De inputs vormen de kosten van het systeem. Deze inputs worden gebruikt om een bepaald instrumentarium zoals de sociale woonorganisaties of het bestaan van een huursubsidiestelsel te financieren. Dit zal resulteren in outputs zoals woningen en verlagingen van de netto huurprijs welke op hun beurt kunnen leiden tot outcomes of effecten zijnde betaalbaar wonen. Ook de context speelt een rol, zowel in de keuze van het instrumentarium als in de uiteindelijk bereikte effecten.

De relatie tussen sommige elementen van het schema wordt bestudeerd om uitspraken te kunnen doen over effectiviteit, efficiëntie of kosteneffectiviteit. Wanneer wordt gekeken naar effectiviteit wordt bestudeerd hoe de effecten zich verhouden tot de strategische doelstellingen. Hiervoor is het opvolgen van outcome-indicatoren die het effect meten, belangrijk. De kosteneffectiviteit van een beleidsinstrument (zie 3 in figuur 1) gaat over de relatie tussen de kosten (inputs) die de overheid hiervoor maakt en de uiteindelijke effecten ervan. Volgens Van den Broeck, Haffner & Winters (2016) zijn de meest kosteneffectieve beleidsinstrumenten deze waarbij de waarde voor de maatschappij (de outcome) het grootst is gegeven het beschikbare budget.

De kosteneffectiviteit kan eng of ruim bekeken worden. In de enge zin zijn de kosten beperkt tot de financieel meetbare kosten maar ruimer kunnen ook andere kosten mee in beschouwing genomen worden. Hetzelfde geldt voor de effecten. De effecten van een woonbeleidsinstrument kunnen namelijk ruimer vallen dan de doelstellingen van het woonbeleid. Bijvoorbeeld kan een goede sociale huisvesting gezondheidseffecten of effecten inzake sociale inclusie hebben (voor een overzicht van domeinen waar de situatie inzake huisvesting ook gewenste effecten kan hebben, zie Van den Broeck et al., 2016, p. 27: o.a. gezondheid, arbeidsproductiviteit, tewerkstelling, macro-economische ontwikkeling, duurzame ontwikkeling). Ook kan het zijn dat er impliciete doelstellingen aanwezig zijn zoals typisch het aanmoedigen van eigendomsverwerving (de verwachte maar ambigue effecten van eigendom worden o.a. besproken in Van den Broeck et al., 2016, p. 28) of meer recent het aanmoedigen van het private huuraanbod.

In het kwantitatieve deel van de analyse zullen we ons beperken tot effecten inzake de doelstellingen van het woonbeleid waaraan de instrumenten die ter bespreking zijn direct een bijdrage kunnen leveren en die meetbaar zijn. Op kostenniveau zullen we ons in eerste instantie ook beperken tot de financieel meetbare kosten. Niet-meetbare effecten of kosten (opportuïteitskosten of andere mogelijke maatschappelijke kosten) die mogelijks in een ander domein dan huisvesting gelegen zijn (zie ook o.a. Haffner & Oxley, 1999; Van den Broeck et al., 2016, p. 64), zullen niet op kwantitatieve wijze mee kunnen opgenomen worden maar komen wel aan bod bij de bespreking.

Er is een verschil tussen de strategische doelstellingen en de effecten (outcomes) welke gelinkt zijn aan het begrip kosteneffectiviteit en de operationele doelstellingen en de outputs (ook wel prestaties genaamd) die eerder een tussenstap vormen. Voor het meten van kosteneffectiviteit gaat het over de mate waarin de strategische doelstellingen worden bereikt met de gebruikte middelen (kosten). De kosteneffectiviteit is beter indien met gelijke middelen betere outcomes worden behaald, of indien dezelfde outcomes worden behaald met minder middelen.

Om uitspraken te doen over de efficiëntie (zie 4 in figuur 1) van een bepaald instrument wordt de behaalde output vergeleken met de kost die nodig was om het te realiseren. Hiervoor worden output-indicatoren gelinkt aan input. In dit onderzoek zal ook de efficiëntie aan bod komen.

In het hoofdstuk over de kosteneffectiviteit (hoofdstuk 4) worden de effecten dus tegenover de inputs bekeken. Met het oog op de vraag naar de efficiëntie van SHM's en SVK's (zie hoofdstuk 5) worden de middelen tegenover de outputs (ook prestaties genaamd) gesteld.

### 1.1.2 De doelstellingen van de sociale huisvesting

De effecten van een beleid of een gebruikt instrument binnen het beleid worden direct gelinkt aan de algemene doelstellingen van dit beleid. Daarom bespreken we eerst de doelstellingen van het woonbeleid algemeen. Doch per gebruikt instrument (zijnde hier de sociale woonorganisaties) kunnen specifieke doelstellingen bestaan welke meestal eerder van operationele aard zullen zijn. Daarom zoeken we ook per instrument (SHM's en SVK's) de specifieke doelstellingen op.

#### 1.1.2.1 Strategische doelstellingen van het woonbeleid

Uit de Vlaamse Wooncode<sup>1</sup> die al dateert van 1997 maar sindsdien al meerdere keren werd aangepast, kunnen de doelstellingen van het woonbeleid geïdentificeerd worden. De basis is steeds het realiseren van het recht op wonen. De sociale woonorganisaties SHM's en SVK's dragen bij tot het realiseren van deze doelstellingen. Verder bekijken we ook het specifieke beleid van de regering ten tijde van dit schrijven, welke de regeerperiode 2014-2019 betreft. Daarnaast bestaan er allerlei decreten en besluiten die de doelstellingen van de sociale verhuurders in de wet opnemen. Deze kunnen ook aanleiding geven tot het formuleren van doelstellingen voor de sociale woonorganisaties.

Hieronder vatten we de doelen samen die gelden voor alle types sociale woonorganisaties (zie relevante artikels uit Vlaamse Wooncode in bijlage B1.1.1). Uit art. 25 van de Vlaamse Wooncode blijkt dat de sociale woonorganisaties de realisatie van het *recht op wonen* moeten nastreven. Dit betekent dus meer concreet het nastreven van wonen in woningen die (zie art. 3, Vlaamse Wooncode):

- aangepast zijn;
- van goede kwaliteit zijn;
- in een woonomgeving van goede kwaliteit liggen;
- betaalbaar zijn;
- woonzekerheid bieden.

Dit nastreven moet daarbovenop gebeuren door het inpassen van hun activiteiten in de *bijzondere doelstellingen* van het woonbeleid (art. 25, Vlaamse Wooncode). Dit betekent dat er bijzondere aandacht moet zijn voor (doelgroep) (zie art. 4, §1, Vlaamse Wooncode):

- de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Het woonbeleid is er verder op gericht om (zie art. 4, §2, Vlaamse Wooncode):

- de leefbaarheid in de wijken te bevorderen;
- de integratie van bewoners in de samenleving te bevorderen;
- optimale ontwikkelingskansen en gelijke kansen te bieden voor iedereen.

Ook al is de beschikbaarheid van goede woningen in goede woonomgevingen dus een doelstelling die voor alle types sociale verhuurders geldt, de manier waarop deze beschikbaarheid wordt gerealiseerd kan wel verschillen. Denken we daarbij in de eerste plaats aan het bekomen van woningen die door de sociale verhuurders worden aangeboden: de sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een eigen

---

<sup>1</sup> Decreet houdende de Vlaamse Wooncode  
(<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1005498&datum=&geannoteerd=false&print=false#H1010133>)

woningpatrimonium en bouwen dit verder uit terwijl de sociale verhuurkantoren geen eigen woningpatrimonium hebben maar woningen zoeken op de private huurmarkt die in aanmerking komen voor sociale verhuur.

#### 1.1.2.2 Operationele doelstellingen specifiek voor sociale woonorganisaties

In het streven naar het bereiken van de strategische doelen zijn bepaalde verrichtingen die tot outputs leiden belangrijke tussenstappen. Deze doelen situeren zich op het niveau van het operationele. We vinden deze soort doelen ook o.a. terug in de Vlaamse Wooncode, apart voor SHM's (zie relevante artikels in bijlage B1.1.2) en SVK's (zie relevante artikels in bijlage B1.1.3).

Ook in de wetgeving (decreten en besluiten van de Vlaamse regering) kan nog verdere informatie over doelen of taken gevonden worden. Behalve het decreet over de Vlaamse Wooncode vinden we dat het Kaderbesluit Sociale Huur<sup>2</sup> (KSH) 'basisbegeleidingstaken' oplegt aan SHM's en SVK's. In bijlage B1.2 vinden we een opsomming, gebaseerd op de huidige versie (van 06/02/2009) van het KSH en zoals verder gespecificeerd in art. 6 van het Ministerieel Besluit van 04/04/2009.<sup>3</sup> Er zijn een deel taken gelijk voor de SHM's en SVK's. Daarbovenop krijgen de SVK's extra taken.

##### 1.1.2.2.1 *Operationele doelen SHM's*

In Winters et al. (2011) zijn op basis van deze wetgeving en na overleg met beleid en de sector de hogervermelde strategische doelstellingen vertaald in operationele doelstellingen. Deze vormden de basis van het systeem van prestatiebeoordeling dat achteraf is ingevoerd. Na evaluatie in 2015 werden hieraan nog kleine aanpassingen doorgevoerd. We nemen het overzicht van strategische met daarbij horende operationele doelstellingen in het draaiboek voor de prestatiebeoordeling van SHM's (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2017) hier als vertrekpunt (zie tabel 1). Dit doelstellingenkader is goed gekend in de sector en mee gedragen door de sector en maakt het daarmee ook een goed vertrekpunt voor de evaluatie van de kosteneffectiviteit. We beperken ons daarbij tot doelen die relevant zijn voor huuractiviteiten. Om die reden zijn bijvoorbeeld de operationele doelstellingen OD 1.2 en OD 1.3 niet opgenomen. Deze betreffen immers koopactiviteiten. Verder vermelden we de doelstellingen die relevant waren voor de eerste prestatiebeoordeling omdat we op het moment van schrijven enkel beschikking hadden over data tot en met 2016. Zowel de oordelen van de visitatiecommissie die we kunnen gebruiken voor het berekenen van effecten als de beschikbare data gelden voor het jaar 2016. Ondertussen zijn in het nieuwe draaiboek dat geldt voor de volgende prestatiebeoordeling wel enkele doelstellingen verwijderd of aangepast.

We merken op dat woonzekerheid als strategische doelstelling niet voorkomt in dit doelstellingenkader, terwijl dit toch altijd naar voor wordt geschoven als een belangrijke strategische doelstelling van het woonbeleid. De reden waarom dit niet werd opgenomen, is dat bij de ontwikkeling van het prestatie-meetsysteem de mening overheerste dat de SHM's geen mogelijkheden hebben om impact te hebben op de woonzekerheid. Dit wordt immers vooral bepaald door het wettelijke kader (huurcontracten e.d.). Bij de bespreking van de effecten in hoofdstuk 4 zullen we echter woonzekerheid uitdrukkelijk mee als doel opnemen, met name omdat dit een grond vindt in de Vlaamse Wooncode en omdat op dit vlak toch belangrijke verschillen zijn tussen SHM's en SVK's. Bovendien zijn er cijfergegevens die toelaten de vergelijking te maken, namelijk de gegevens over uithuiszettingen. In het framework van de prestatiebeoordeling werd deze indicator ondergebracht in het prestatieveld 'sociaal beleid' en een outputindicator genoemd. Maar in feite gaat het hier over een effectindicator en zullen we deze ook als dusdanig bespreken.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (<https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1016403.html>).

<sup>3</sup> Ministerieel besluit houdende uitvoering van een aantal bepalingen 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 (<https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1016514.html>).

**Tabel 1** Overzicht strategische en operationele doelstellingen SHM's zoals gebruikt voor de prestatiebeoordeling van SHM's (2016)<sup>1</sup>

	<b>Strategische (SD) en Operationele (OD) doelstellingen</b>
<b>SD 1<sup>1</sup></b>	<b>Beschikbaarheid van woningen:</b> de SHM draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden
OD 1.1	De SHM realiseert nieuwe sociale huurwoningen
OD 1.4	De SHM verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren
OD 1.5	De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen
<b>SD 2</b>	<b>Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving:</b> de woningen zijn van goede kwaliteit
OD 2.1	De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig
OD 2.2	De SHM is milieuvriendelijk in functie van betaalbaarheid/ De SHM realiseert kwaliteitsvolle woningen in een behoorlijke woonomgeving <sup>2</sup>
OD 2.3	De SHM bouwt aanpasbaar <sup>3</sup>
<b>SD 3</b>	<b>Betaalbaarheid:</b> de SHM draagt bij tot de betaalbaarheid van woningen
OD 3.1	De SHM bouwt prijsbewust
OD 3.2	De SHM verhuurt prijsbewust
<b>SD 4</b>	<b>Sociaal beleid</b>
OD 4.1	De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid <sup>4</sup>
OD 4.2	De SHM voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan
OD 4.3	De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer
OD 4.4	De SHM biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners <sup>5</sup>
	<b>(Interne werking en) Financiële leefbaarheid<sup>6</sup></b>
OD 5.1	De SHM is financieel leefbaar
OD 5.2	De SHM beheerst haar kosten goed
OD 5.3	De SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude
OD 5.4	De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan
OD 5.5	De SHM evolueert naar een echte woonmaatschappij
OD 5.6	De SHM beschikt over een goed systeem van interne controle
OD 5.7	De SHM is bereid tot verandering en verbetering
	<b>Klantvriendelijkheid/klantgerichtheid<sup>7</sup></b>
OD 6.1	De SHM informeert burgers snel en duidelijk
OD 6.2	De SHM informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk
OD 6.3	De SHM meet de tevredenheid van klanten

<sup>1</sup> De operationele doelstellingen die enkel relevant zijn voor SHM's met koopactiviteiten worden niet vermeld. Er wordt vertrokken van de doelstellingen die relevant waren voor de prestatiebeoordeling 2016.

<sup>2</sup> 'De SHM is milieuvriendelijk in functie van betaalbaarheid' werd vervangen door: 'De SHM realiseert kwaliteitsvolle woningen in een behoorlijke woonomgeving' (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2017).

<sup>3</sup> Niet meer opgenomen in het nieuwe draaiboek voor de volgende visitatieronde.

<sup>4</sup> Woonzekerheid is in het Draaiboek voor prestatiebeoordeling ondergebracht als operationele doelstelling onder sociaal beleid, maar in feite betreft het een strategische doelstelling. We zullen dit bij de effectenmeting als strategische doelstelling behandelen.

<sup>5</sup> Werd OD 4.1 in het nieuwe draaiboek.

<sup>6</sup> 'Interne werking in financiële leefbaarheid' wordt beperkt tot financiële leefbaarheid in het nieuwe draaiboek.

<sup>7</sup> Klantvriendelijkheid wordt klantgerichtheid in het nieuwe draaiboek.

Bron: draaiboek voor de prestatiebeoordeling van SHM's, Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2017, aangepast voor de operationele doelstellingen die relevant waren bij de eerste visitatieronde (2016)

#### 1.1.2.2.2 Operationele doelen SVK's

Voor de SVK's bestaat er geen systeem van prestatiebeoordelingen. Voor deze organisaties zou dus een gelijkaardige oefening moeten plaatsvinden als voor de SHM's om tot een gedragen doelstellingskader te komen. Binnen het bestek van deze opdracht was dit niet mogelijk. We zijn daarom redelijk pragmatisch tewerk gegaan en zijn vertrokken van het doelstellingskader voor de SHM's, dat we vervolgens hebben aangepast volgens de verschillen in opdrachten zoals we ze uit de wetgeving kunnen afleiden. Tabel 2 bevat deze doelstellingen.

De operationele doelstellingen die typisch zijn voor het SHM-model, met name eigen woningen en gronden realiseren, gelden niet voor de SVK's. De tegenhanger daarvan voor de SVK's is dat ze nieuwe woningen in beheer nemen. Waar SHM's bij het bouwen van woningen moeten voldoen aan de kwaliteitsnormen van de sociale huisvesting, geldt voor SVK-woningen dat ze moeten voldoen aan de minimale veiligheid-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode (wat trouwens ook het geval is voor SHM-woningen). Elke woning die verhuurd wordt aan een SVK, moet beschikken over een conformiteitsattest. Dit attest reikt Wonen-Vlaanderen uit na een positieve woningcontrole. Omdat SVK's hun woningen niet in eigendom hebben, kunnen ze niet zelf de verhuurde woningen tot de vooropgestelde kwaliteit verbeteren maar moeten ze ervoor zorgen dat de woningen die ze inhuren van voldoende kwaliteit zijn en ervoor zorgen dat de verhuurder ook de kwaliteit blijft bieden tijdens de verhuring. Omdat ze een schakel zijn in de relatie huurder-verhuurder moeten SVK's ervoor zorgen dat beide zijden aan hun plichten als verhuurder/huurder voldoen en ook hun rechten kennen. Ze hebben dus minder direct vat op de outputs maar hun acties moeten erop gericht zijn de outputs te realiseren.

De bijdrage die het SVK kan leveren tot de betaalbaarheid van het wonen bestaat er in dat ze voordelige huurprijzen onderhandelt met de verhuurder.

Op vlak van sociaal beleid nemen we 3 van de 4 operationele doelstellingen van de SHM's over. De uitvoering van de basisbegeleidingstaken valt onder OD 4.4 (ondertussen OD 4.1, Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2017, p. 146). Hier is het takenpakket van de SVK's dus ruimer dan van de SHM's. Het bieden van huisvestingsondersteuning vereist bij SVK's o.a. een grotere intensiteit en is breder. Dit komt niet tot uiting in de formulering van operationele doelstelling, maar bij de beoordeling van de effecten zullen we wel rekening houden met de verschillende verwachtingen ten aanzien van SHM's en SVK's. Het betrekken van bewonersgroepen zit mee in de basisbegeleidingstaken, maar werd in de prestatiebeoordeling van SHM's uitdrukkelijk naar voor geschoven als operationele doelstelling. Voor SVK's zit dit ook mee in de basisbegeleidingstaken, maar gezien een SVK minder wijkgericht werkt, worden andere methodieken gevolgd dan bij de SHM's om bewoners te betrekken in de werking. Daarom is de operationele doelstelling iets anders geformuleerd.

'Leefbaarheidsproblemen voorkomen en aanpakken' is voor de SVK's slechts gedeeltelijk overgenomen als operationele doelstelling. Enkel het voorkomen van leefbaarheidsproblemen wordt gezien als een opdracht, wat de SVK's voornamelijk doen door het spreiden van woningen. Vermits de woningen van de SVK's verspreid liggen, is het aanpakken van leefbaarheidsproblemen in sociale woonwijken voor de SVK's geen opdracht.

Tijdens de besprekingen in de Begeleidingsgroep werd naar voor gebracht dat de samenwerking met andere woon- of welzijnsactoren als operationele doelstelling kan worden opgenomen voor de SVK's. We hebben dit niet gedaan om zoveel mogelijk de parallelle behandeling met de SHM's te behouden. Ook van SHM's wordt verwacht dat ze samenwerken met deze actoren. Dit is uitdrukkelijk zo vermeld in het draaiboek prestatiebeoordeling (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2017) bij de toelichting bij OD 4.2 en OD 4.3., maar niet opgenomen als doelstelling. Het samenwerken met andere actoren kan ook geen doel op zich zijn, maar staat steeds in functie van iets anders, bv. om het welzijn van de bewoners te bevorderen. Bij de bespreking van de effecten kan bij gebrek aan objectieve indicatoren

voor welzijn de mate waarin wordt samengewerkt met welzijnsactoren wel een element zijn in de kwalitatieve beoordeling.

Voor de financiële leefbaarheid hebben we omwille van de vergelijking de doelstellingen van de SHM's overgenomen. Opgemerkt kan worden dat er tot hiertoe geen wettelijke basis is zoals voor de SHM's. Ook moet opgemerkt worden dat de kostenstructuur van de SVK's verschilt van deze van de SHM's als gevolg van hun verschil in opdrachten. De opdracht tot het beschikken over een goed financieel plan werd tot nu toe nergens opgelegd in de regelgeving betreffende SVK's.<sup>4</sup>

Tot slot zijn ook op vlak van klantvriendelijkheid/klantgerichtheid alle operationele doelstellingen van de SHM's overgenomen.

**Tabel 2** Overzicht strategische en operationele doelstellingen SVK's

	<b>Strategische (SD) en Operationele (OD) doelstellingen</b>
<b>SD 1<sup>1</sup></b>	<b>Beschikbaarheid van woningen:</b> het SVK draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden
OD 1.1	Het SVK neemt op de private huurwoningenmarkt huurwoningen in beheer
<b>SD 2</b>	<b>Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving:</b> de woningen zijn van goede kwaliteit
OD 2.1	Het SVK bewaakt dat de kwaliteit van de woning gewaarborgd blijft
OD 2.2	Het SVK garandeert de kwaliteit van de nieuw in huur genomen woningen
<b>SD 3</b>	<b>Betaalbaarheid:</b> het SVK draagt bij tot de betaalbaarheid van woningen
OD 3.1	Het SVK onderhandelt voordelige huurprijzen
<b>SD 4</b>	<b>Sociaal beleid</b>
OD 4.1	Het SVK zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid
OD 4.2	Het SVK voorkomt leefbaarheidsproblemen
OD 4.3	Het SVK betreft bewonersgroepen
OD 4.4	Het SVK biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners
	<b>Financiële leefbaarheid</b>
OD 5.1	Het SVK is financieel leefbaar
OD 5.2	Het SVK beheerst haar kosten goed
OD 5.3	Het SVK voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude
OD 5.4	Het SVK heeft en gebruikt een goed financieel plan
	<b>Klantgerichtheid</b>
OD 6.1	Het SVK informeert burgers snel en duidelijk
OD 6.2	Het SVK informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk
OD 6.3	Het SVK meet de tevredenheid van klanten

Bron: tabel 1 voor de prestatiebeoordeling van SHM's, aangepast voor SVK's.

### 1.1.2.3 Besluit over de doelen

We kunnen een onderscheid maken tussen strategische en operationele doelen. De strategische doelen zijn gemeenschappelijk voor alle sociale verhuurders en zijn opgesomd in de Vlaamse Wooncode. Het gaat hier over de beschikbaarheid van betaalbare woningen van een bepaalde kwaliteit in een kwaliteitsvolle woonomgeving en die woonzekerheid bieden. Er moet voldoende aandacht uitgaan naar de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Ook leefbaarheid in de wijken, integratie in de samenleving, voldoende ontwikkelingskansen en gelijke kansen worden vermeld.

<sup>4</sup> In het principieel goedgekeurde akkoord over de wijzigingen aan het erkennings- en subsidiebesluit van de sociale verhuurkantoren ligt wel meer nadruk op de versterking van het financieel beheer. Zie VR 2018 0806 DOC.0590/2BIS art. 8: "Elk sociaal verhuurkantoor dat een subsidie ontvangt als vermeld in dit besluit, maakt een financiële planning op voor de komende vijf jaar conform het model dat de ondersteuningsstructuur ter beschikking stelt".

Op het operationele niveau vinden we een aantal doelen die gemeenschappelijk zijn voor de sociale verhuurders maar ook doelen die verschillen en enkel gelden voor de SHM's of SVK's. Deze zijn meestal gelinkt aan de manier waarop de woningen worden beheerd. Voor de SHM's lijkt de nadruk vooral te liggen op het verwerven in eigendom van gronden en panden en het verzorgen van de kwaliteit waar kwaliteit doelt op zowel de woning (bv. renovatie) als de omgeving (integratie in lokale woonstructuur). De aandacht voor de meest woonbehoeftige gezinnen wordt voor de SHM's o.a. geëxpliciteerd als het voorzien van een deel van de huurwoningen voor huishoudens met een bepaald socio-economisch kenmerk dat suggestief is voor het precare van de woonsituatie. Voor de SVK's ligt de nadruk enerzijds op het huren van woningen op de private huurmarkt maar ook op acties die ervoor moeten zorgen dat bepaalde outputs zoals aantal verhuurde woningen, aspecten van de kwaliteit van deze woningen en van woonzekerheid worden gehaald. Hier ligt de nadruk meer op het communicatieve instrumentarium zoals de relaties met huurders, verhuurders en andere actoren inzake wonen of andere domeinen. Problematisch voor dit onderzoek is dat er weinig manieren zijn om dat objectief in beeld te brengen.

De basisbegeleidingstaken vormen niet echt een doel maar zijn een middel om bepaalde doelen te bereiken (betaalbaarheid, woonzekerheid, ...) en de opgesomde basisbegeleidingstaken voor SVK's zijn uitgebreider dan voor de SHM's. Dit is deels ook weer te verbinden met het feit dat deze sociale verhuurder eerder een schakel is in de relatie huurder-verhuurder dan de directe verhuurder die de SHM is. Verder zijn de taken ook gelinkt met het bestaan van tegemoetkomingen voor huurders op de private huurmarkt die via een SVK huren. Daar deze tegemoetkomingen niet automatisch verkregen worden door huurders die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, vormt dit ook een extra deel van het takenpakket van de SVK's om de huurders te begeleiden in het verkrijgen van deze subsidie om zo wonen beter betaalbaar te maken.

Hoewel beide sociale verhuurders dus eigenlijk dezelfde strategische doelen nastreven, zijn er wel wat verschillen in de operationele doelen die tot de strategische doelen moeten leiden. Het vergelijken van de kosteneffectiviteit, zou in principe moeten mogelijk zijn voor dezelfde doelen, gegeven dat de indicatoren die de effecten moeten meten ten eerste bestaan en ten tweede vergelijkbaar zijn. Omdat de operationele doelen vaak niet helemaal dezelfde zijn, wordt het vergelijken van de efficiëntie van beide sociale verhuurders moeilijker.

Vooraleer over te gaan tot de bespreking van kosteneffectiviteit en efficiëntie dienen we echter eerst op zoek te gaan naar indicatoren die op een zo objectief mogelijke wijze meten in welke mate outputs en effecten worden bereikt. Dit bespreken we in volgend onderdeel van dit hoofdstuk.

## 1.2 Het meten van outputs en effecten

Doelen moeten vertaald worden in meetbare indicatoren om te kunnen evalueren in welke mate een doel bereikt wordt. De indicatoren op strategisch gebied worden effectindicatoren of outcome-indicatoren genoemd. De indicatoren op operationeel gebied worden outputindicatoren genoemd. Voor het opvolgen van de vooruitgang inzake een te bereiken doel, zijn data nodig welke op geregelde tijdsintervallen worden verzameld.

We gaan op zoek naar gegevens die zowel informatie leveren op niveau van de individuele organisaties als op niveau van de sector. In het licht van de beoordeling van de kosteneffectiviteit (hoofdstuk 3 en 4) is enkel het laatste nodig. Voor de efficiëntie-analyse (hoofdstuk 5) hebben we nood aan gegevens op niveau van de individuele organisaties.

Voor de SHM's zijn we opnieuw vertrokken van het systeem van prestatiebeoordeling, in het bijzonder van de gegevens die zijn opgeslagen in de Prestatiedatabank die wordt bijgehouden door de VMSW. Het gaat hier over kwantitatieve gegevens afkomstig van de SHM's. De variabelen die hierin zijn opge-



nomen, worden gedefinieerd in het 'Glossarium'.<sup>5</sup> Daarnaast kunnen we gebruik maken van de resultaten van de kwalitatieve beoordeling die gebeurde in het kader van de visitaties en die vermeld zijn in de visitatierapporten. De resultaten van deze visitatie zijn steeds uitgedrukt in 4 categorieën: uitstekend, goed, voor verbetering vatbaar, onvoldoende. We hebben niet alle mogelijke indicatoren overgenomen, maar enkel deze waarvan we vinden dat ze het best weergeven wat we beogen te meten. Indien dezelfde informatie beschikbaar is voor SVK's, werd de indicator ook geselecteerd. Verder hebben we enkel de informatie overgenomen die relevant is voor huurmaatschappijen. De meeste indicatoren zijn zodanig geformuleerd dat het duidelijk is dat het alleen over huuractiviteiten gaat. Als dit niet het geval is, gebruiken we alleen de gegevens voor SHM's met huuractiviteiten.

Vervolgens hebben we nagegaan of er andere mogelijke indicatoren zijn die in aanvulling hierop toelaten uitspraken te doen over de effecten en outputs, en dit zowel op niveau van de organisaties als van de sector. Ook hier hebben we vooral gezocht naar indicatoren die zowel voor SHM als voor SVK's beschikbaar zijn, maar dit is zelden het geval. Vergelijkbare gegevens vinden we enkel voor de gehele sector. Voor outputindicatoren ligt dit veel moeilijker. Voor SVK's zijn immers geen prestatiedatabank en visitatierapporten beschikbaar. Alle outputgegevens voor de SVK's dienen dus nog verzameld te worden. Voor meerdere doelstellingen zullen we moeten vaststellen dat er geen goede indicatoren zijn. Over het algemeen zijn voor de SHM's iets meer outputindicatoren beschikbaar dan effectindicatoren, terwijl het voor de SVK's net omgekeerd is.

Bij het zoeken naar mogelijke effectindicatoren hebben we ons mede gebaseerd op Winters et al. (2018). In dit onderzoeksrapport wordt op een systematische manier geanalyseerd wat goede indicatoren zijn om de effecten van het woonbeleid in het algemeen te meten. De auteurs zijn daarbij betrokken van enerzijds het beleidskader (zoals vastgelegd in regelgeving en beleidsvisies) en anderzijds de inzichten uit de wetenschappelijke literatuur.

Tabel 3 geeft een overzicht van de indicatoren waarvoor kwantitatieve gegevens bestaan. Hiermee bedoelen we ook de beoordelingen van de visitatiecommissie. De nummering verwijst naar het overzicht van strategische en operationele doelen in tabel 1 en tabel 2. Telkens wordt aangeduid of het een effect- of outputindicator betreft en of de indicator beschikbaar is voor SHM's en SVK's. Tot slot geven we in een laatste kolom ook de databron aan.

Voorafgaand aan deze toelichting geven we al mee dat voor een groot aantal doelstellingen betrouwbare kwantitatieve indicatoren ontbreken om een degelijke vergelijking te maken. Daarom zullen we de bespreking van de kosteneffectiviteit (in hoofdstuk 4) niet kunnen beperken tot de indicatoren die we hier hebben opgenomen en zullen we daar ook mee kwalitatieve informatie verwerken.

---

<sup>5</sup> Omdat de meeste gegevens betrekking hebben op het jaar 2016, gebruiken we het Glossarium Versie 2.1. Inmiddels is ook versie 2.2 beschikbaar, dat past bij de herziene versie van het Draaiboek voor prestatiebeoordeling.

**Tabel 3 Overzicht doelstellingen en indicatoren sociale verhuurorganisaties**

	Doelstelling	Indicator	Effectindicator		Output-indicator		Bron
			SHM	SVK	SHM	SVK	
<b>Prestatieveld 1: beschikbaarheid van woningen</b>							
SD1	De SHM / het SVK draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden	Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen van de huurders	X				Prestatiedatabank (6)
		Gemiddeld belastbaar huishoudinkomen	X	X			GWO2013
		Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen	X	X			GWO2013
		Gemiddeld equivalent besteedbaar inkomen	X	X			GWO2013
		Aandeel toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de grens die wordt gehanteerd om bij toewijzing in het SVK-systeem de hoogste prioriteit w.b. actueel besteedbaar inkomen te krijgen (20 pt)		X			VMSW
		Aandeel toewijzingen aan personen met een niet-Belgische nationaliteit t.o.v. totaal aantal toewijzingen	X	X			VMSW
		Aandeel toewijzingen aan daklozen	X	X			VMSW
OD1.1	De SHM / het SVK realiseert nieuwe sociale huurwoningen	Gemiddeld jaarlijks aantal gerealiseerde (gebouwd en gekocht) huurwoningen (gemiddeld over de laatste 5 jaar)			X		Prestatiedatabank (9)
		Gemiddeld jaarlijks aandeel gerealiseerde (gebouwd en gekocht) huurwoningen (gemiddeld over de laatste 5 jaar) (in % t.o.v. totale voorraad)			X		Prestatiedatabank (10)
		Jaarlijks aantal nieuw in huur genomen woningen (gemiddeld over de laatste 5 jaar)				X	VMSW
		Jaarlijks aandeel nieuw in huur genomen woningen (gemiddeld over de laatste 5 jaar) (in % t.o.v. totale voorraad)				X	VMSW
		Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
		Jaarlijkse netto aangroei van woningen in eigendom/in beheer (gemiddeld over laatste 5 jaar)	X	X			Prestatiedatabank (7.2.14) huurpatrimonium VMSW
OD 1.4	De SHM verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren	Toename grondreserves (in m <sup>2</sup> ) over de laatste 5 jaar, enkel voor SHM's met louter huuractiviteit			X		Prestatiedatabank (70)
		Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
OD 1.5	De SHM stemt haar aanbod af op de noden van de verschillende groepen	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten

**Tabel 3 Overzicht doelstellingen en indicatoren sociale verhuurorganisaties(vervolg)**

	Doelstelling	Indicator	Effectindicator		Outputindicator		Bron	
			SHM	SVK	SHM	SVK		
<b>Prestatieveld 2: kwaliteit van woningen en woonomgeving</b>								
SD2	De woningen zijn van goede kwaliteit	Het aandeel woningen dat voldoet aan de normen voor het verkrijgen van een CA ('toereikende kwaliteit')	X	X			GWO2013	
		Het aandeel woningen van 'structureel ontoereikende kwaliteit'	X	X			GWO2013	
		Het aandeel woningen met een score goed of matig op de indicator voor de fysische kwaliteit	X	X			GWO2013	
		Het aandeel woningen met vochtschade	X	X			GWO2013 Bevraging SVK's huurschatter	
		Het aandeel van de huishoudens met een gebrek aan ruimte						
		Het aandeel woningen dat is aangepast aan lichamelijke beperkingen	X	X			GWO2013	
		Het aandeel huurders dat tevreden of zeer tevreden is over de woning	X	X			GWO2013	
		Het aandeel huurders dat tevreden of zeer tevreden is over de buurt	X	X			GWO2013	
		Aandeel woningen met 'goede' kwaliteit van de leefomgeving: % geen omgevingshinder, goede leefbaarheid, aantrekkelijk uitzicht en (zeer) goede ligging		X			Bevraging SVK's huurschatter	
OD 2.1	De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal woningpatrimonium waar nodig. Het SVK bewaakt dat de kwaliteit van de woning gewaarborgd blijft	Het aandeel woningen dat aan de ERP2020-norm voor dubbele beglazing voldoet				X	X	Prestatiedatabank (71)/ Bevraging SVK's huurschatter
		Het aandeel woningen dat aan de ERP2020-norm voor dubbele beglazing voldoet				X	X	Prestatiedatabank (71)/ Bevraging SVK's huurschatter
		Het aandeel woningen dat aan de ERP2020-norm voor dakisolatie voldoet				X	X	Prestatiedatabank (72)/ Bevraging SVK's
		Het aandeel woningen dat de ERP2020-norm voor energiezuinige verwarmingsinstallaties voldoet				X	X	Prestatiedatabank (73)/ bevraging SVK's huurschatter
		Het aandeel woningen dat aan de 3 ERP2020-normen voldoet				X	X	Prestatiedatabank (74)/ Bevraging SVK's huurschatter
OD 2.2	De SHM is milieuvriendelijk in functie van betaalbaarheid/De SHM realiseert kwaliteitsvolle woningen in een behoorlijke woonomgeving. Het SVK garandeert de kwaliteit van de nieuw in huur genomen woningen	Oordeel visitatiecommissie					X	Visitatierapporten
		Oordeel visitatiecommissie verder geen indicatoren, wordt geregeld via verplichtingen					X	Visitatierapporten

**Tabel 3 Overzicht doelstellingen en indicatoren sociale verhuurorganisaties(vervolg)**

	Doelstelling	Indicator	Effectindicator		Outputindicator		Bron
			SHM	SVK	SHM	SVK	
<b>Prestatieveld 3: Betaalbaarheid</b>							
SD3	De SHM / het SVK draagt bij tot de betaalbaarheid van woningen	Aandeel van de huishoudens met woonquote >30%	X	X			GWO2013
		Aandeel huishoudens met resterend inkomen onder de norm	X	X			GWO2013
		Aandeel huurders dat in een survey meldt geen problemen te hebben ondervonden met betalen van woonuitgaven	X	X			GWO2013
		Verhouding tussen de gemiddelde reële huur en gemiddelde totale netto belastbaar gezinsinkomen	X				Prestatiedatabank (125)
		Mediaan (netto) huurprijs SHM's, afzonderlijk voor appartementen, bungalows, duplexen en eengezinswoningen	X				Prestatiedatabank (39-80-81-82)
		Mediaan (netto/ver-) huurprijs SVK's voor appartementen en eengezinswoningen		X			VMSW
		Gemiddeld verschil tussen de huurprijs en de markthuurprijs, over alle huurders, afzonderlijk voor appartementen, bungalows, duplexen en eengezinswoningen	X				Prestatiedatabank (126-111-112-136)
		Vershil tussen de gemiddelde verhuurprijs en de markthuurprijs, afzonderlijk voor appartementen en eengezinswoningen		X			VMSW/Bevraging SVK's huurschatter
		Simulatie te betalen netto huurprijs typegezinnen	X	X			
OD 3.1	De SHM bouwt prijsbewust Het SVK onderhandelt voordelige huurprijzen	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
		Verlaging markthuurprijs				X	Bevraging SVK's Huurschatter
OD 3.2	De SHM verhuurt prijsbewust	Oordeel visitatiecommissie				X	Visitatierapporten
<b>Prestatieveld 4: Sociaal beleid</b>							
OD 4.1	De SHM / het SVK zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	Het aantal uithuiszettingen t.o.v. het aantal huurders			X	X	VMSW
		Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
OD 4.2	De SHM voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan Het SVK voorkomt leefbaarheidsproblemen	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
		Geen indicator beschikbaar					
OD 4.3	De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer Het SVK betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
		Geen indicator beschikbaar					
OD 4.4	De SHM biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners Het SVK biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
		Huurbegeleiding als % van tijd				X	Tijdsbestedingsgegevens SVK's, VMSW

**Tabel 3 Overzicht doelstellingen en indicatoren sociale verhuurorganisaties(vervolg)**

0,5	Doelstelling	Indicator	Effectindicator		Outputindicator		Bron
			SHM	SVK	SHM	SVK	
<b>Prestatieveld 5: (interne werking en) financiële leefbaarheid</b>							
OD 5.1	De SHM / het SVK is financieel leefbaar	Financiële gezondheidsindex (FiGi)			X	X	Prestatiedatabank (104) Afdeling Toezicht (voor SVK's)
OD 5.2	De SHM beheerst haar kosten goed	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
		Werkingskosten totaal per woning per jaar (huur)			X		Prestatiedatabank (53)
		Onderhoudskosten totaal per woning per jaar (huur)			X		Prestatiedatabank (107)
OD 5.3	De SHM/het SVK voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
		Huurdersachterstal in % van de aan huurders gefactureerde bedragen			X	X	Prestatiedatabank (66) Afdeling Toezicht (voor SVK's)
OD 5.4	De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
		Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
OD 5.5	De SHM evolueert naar een echte woonmaatschappij	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
OD 5.6	De SHM beschikt over een goed systeem van interne controle	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
OD 5.7	De SHM is bereid tot verandering en verbetering	Oordeel visitatiecommissie			X		Visitatierapporten
<b>Prestatieveld 6: klantvriendelijkheid/klantgerichtheid</b>							
OD 6.1	De SHM/het SVK informeert burgers snel en duidelijk	Oordeel visitatieraad			X		Visitatierapporten
OD 6.2	De SHM/het SVK informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk	Oordeel visitatieraad			X		Visitatierapporten
OD 6.3	De SHM/het SVK meet de tevredenheid van klanten	Oordeel visitatieraad			X		Visitatierapporten

We bespreken hieronder de indicatoren waarvan we gebruik zullen maken.

#### 1.2.1.1 Beschikbaarheid

##### *Effectindicatoren*

De beschikbaarheid van woningen zou idealiter steeds moeten worden gerelateerd aan de behoefte (Winters et al.; 2010). Bij gebrek aan een indicator voor behoefte op niveau van gemeenten, stellen Winters et al. (2010) voor om te kijken naar het doelgroepbereik. Vergelijkbare gegevens op niveau van de sector vinden we alleen in het GWO2013. Voor de SHM's gaat het over een voldoende groot steekproefaantal om betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Zoals we aangaven in hoofdstuk 1 zijn er heel wat beperkingen aan de SVK-gegevens, maar bij gebrek aan enige andere bron die kan toelaten de vergelijking te maken, zullen we er toch gebruik van maken. We nemen 4 inkomensvariabelen op: mediaan equivalent netto belastbaar inkomen, gemiddeld belastbaar inkomen, gemiddeld besteedbaar inkomen en gemiddeld equivalent besteedbaar inkomen. Door inkomens equivalent te maken, worden ze vergelijkbaar over huishoudens met een verschillende samenstelling.

In de prestatiedatabank vinden we een hele reeks van gegevens over de bereikte groepen. We beperken ons hier tot wat we de voornaamste indicator vinden voor het bereiken van 'de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden', nl. het mediaan equivalent netto belastbaar inkomen. Deze zelfde indicator is niet beschikbaar voor de SVK-woningen. Het netto belastbaar inkomen is wel gekend voor wie een huursubsidie geniet, maar dit is niet de volledige groep en het inkomen wordt ook enkel genoteerd bij aanvang van het huurcontract, zodat dit niet steeds meer actueel is.

Voor de SVK's zijn er een aantal interessante gegevens over de bereikte groep doordat kenmerken worden geregistreerd die in aanmerking worden genomen bij de toewijzing. Op deze wijze kan onderscheiden worden welk aandeel van de toewijzingen van SVK's gaat naar personen met een laag inkomen (beneden een grens die gelijk is aan het leefloon verhoogd met een toeslag), naar huurders met een niet-Belgisch gezinshoofd en naar daklozen. De 2 laatste indicatoren kunnen ook voor SHM's berekend worden op basis van de data van de VMSW.

Verder beschouwen we ook de netto aangroei van woningen in eigendom of in beheer als een indicator die toelaat conclusies te trekken over de uitbreiding van het huurwoningenbestand. Op zich kunnen geen uitspraken gedaan worden over de verbetering van de beschikbaarheid omdat de bevolking die nood heeft aan een woning even sterk kan toenemen. Maar we beschouwen het toch als een gevolg of effect van de geleverde inspanningen inzake de voorraad woningen die kunnen verhuurd worden.

##### *Outputindicatoren*

Wat betreft outputs willen we vooral weten hoeveel woningen SHM's en SVK's toevoegen aan hun woningvoorraad. Uit de prestatiedatabank halen we voor de SHM's zowel de absolute aantallen als het aandeel van de gerealiseerde huurwoningen in hun woningvoorraad. Het gaat daarbij over een gemiddelde over een periode van 5 jaar om te vermijden dat het resultaat te sterk bepaald is door eenmalige uitschieters naar boven of naar beneden. Voor de SVK's nemen we als tegenhanger de bijkomend in huur genomen woningen, opnieuw zowel in aantallen als in percentage van de woningvoorraad, en ook hier gemiddeld over een periode van 5 jaar.

Voor de SHM's kunnen we bovendien gebruik maken van de globale beoordeling van de activiteit van de SHM op vlak van uitbreiding van de woningvoorraad zoals die naar voor komt in de visitatierapporten.

### 1.2.1.2 Kwaliteit woning en de woonomgeving

Kwaliteit van de woning is een omvattend begrip. We proberen de verschillende dimensies van kwaliteit in beeld te brengen: fysische kwaliteit (met inbegrip van vochtschade), aangepastheid van de woning aan lichamelijke beperkingen, overbezetting, duurzaamheid, kwaliteit van de woonomgeving.

#### *Effectindicatoren*

Voor de effectindicatoren maken we weerom vooral gebruik van het GWO2013. We gebruiken diverse complementaire indicatoren. Een nadere toelichting bij de argumentatie voor deze indicatoren is te vinden in Winters et al. (2018).

De beste manier om de woningkwaliteit te beoordelen is een objectieve waardering op basis van een gestandaardiseerde lijst van beoordelingscriteria. In het GWO2013 werd voor de eerste keer in Vlaanderen dergelijke gestandaardiseerde beoordeling van de inwendige woningkwaliteit uitgevoerd (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015). De steekproef hiervan is voldoende groot om voor de SHM-woningen afzonderlijk een uitspraak te doen, maar niet voor de SVK-woningen. Gezien het belang van deze meting nemen we hier toch de indicator op voor de SHM's. De elementaire normen inzake veiligheid en gezondheid die worden opgelegd in de Vlaamse Wooncode vormen namelijk het referentiepunt voor de beoordeling en bieden een duidelijk kader om de kwaliteit aan af te wegen. Woningen die niet aan de normen voldoen, krijgen de beoordeling 'ontoereikende kwaliteit'. De indicator 'structureel ontoereikende kwaliteit' is hiervan afgeleid. De redenering hierachter is dat niet aan alle woningen van ontoereikende kwaliteit zware investeringen nodig zijn om ze toereikend te maken. Vaak volstaan relatief eenvoudige ingrepen die geen al te hoge kosten meebrengen. De woningen waaraan wel zware ingrepen nodig zijn, krijgen het oordeel 'structureel ontoereikende kwaliteit'.

Bij gebrek aan dergelijke objectieve indicator wordt vaak gebruik gemaakt van indicatoren die gebaseerd zijn op antwoorden van bewoners tijdens een bevraging. Dit doen we ook hier. De eerste subjectieve indicator is de zogenaamde 'synthese-index fysische kwaliteit' (Vanneste et al., 2004) die gebaseerd is op de interviews tijdens het GWO2013. We gebruiken hier het aandeel woningen dat een score goed of matig kreeg.

Een andere indicator die voor zowel SVK's als SHM's beschikbaar is, betreft het voorkomen van vochtschade. Ook hiervoor hebben we geen objectieve informatie, maar moeten we ons baseren op het oordeel van respondenten. Voor de SHM's baseren we ons op het oordeel van de bewoner zoals dit geuit werd in het GWO. De indicator is het aandeel woningen waarvoor de bewoners minstens 1 van de 3 mogelijke vochtproblemen meldt: een vochtige vloer of muur, een lekkend dak, rottend raamwerk. Voor de SVK's is informatie over vochtproblemen mee opgenomen bij het invoeren van woningkenmerken in de huurschatter. Hier gaat het echter om het oordeel van een medewerker van het SVK, die mogelijk andere normen hanteert dan de bewoner. Omdat het antwoord op de vraag naar vochtproblemen afhankelijk is van de impliciete norm die de respondent hanteert, kan dit dus ook aanleiding zijn tot verschillen tussen SHM's en SVK's.

Een ander aspect van kwaliteit is dat de woning moet aangepast zijn aan mogelijke lichamelijke beperkingen. Winters et al. (2018) stellen als indicator voor: het aandeel woningen dat voldoet aan volgende voorwaarden:

- de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden;
- slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift.

Dit vormt slechts een onderdeel van aangepastheid, welke verder kan reiken, bv. met het voorzien zijn van leuningen.

De bezetting geeft weer of de woning al dan niet aangepast is aan de samenstelling van het gezin. Wanneer de woning te groot is voor een bepaalde gezinssamenstelling, is ze onderbezet; wanneer ze

te klein is, is ze overbezet. Vooral overbezetting wordt ervaren als een gebrek aan kwaliteit. Winters et al. wegen de mogelijke indicatoren af en stellen de Eurostat-indicator voor.

Een laatste (ook subjectieve) effectindicator is de tevredenheid van de bewoners over de woning en de buurt. Over het algemeen is er in de wetenschappelijke literatuur geen groot enthousiasme over dergelijke algemene indicator. Het is immers onduidelijk in welke mate de tevredenheid die de respondent uitdrukt werkelijk iets zegt over de kwaliteit zelf. De algemene tevredenheid over de woning wordt bepaald door tal van andere factoren, die deels met de woning zelf te maken hebben, maar mogelijk ook niet. Zo kan bijvoorbeeld de woning in slechte staat zijn, maar kan de respondent zich tevreden noemen omdat hij weet dat hij met zijn budget niet beter kan krijgen. Ook persoonlijkheidskenmerken, recente gebeurtenissen of andere omstandigheden kunnen mee het oordeel bepalen. Dat maakt vergelijking tussen groepen in verschillende omstandigheden weinig betrouwbaar. In het bijzonder blijken er verschillen in beoordeling bijvoorbeeld tussen huurders en eigenaars en naargelang leeftijd (Van den Broeck, 2015). Omdat het zo moeilijk is goede effectindicatoren te vinden, nemen we hier toch de tevredenheid over de woning op.

Vooral wat betreft woonomgeving is dit een van de weinige manieren om informatie te bekomen. De objectieve kwaliteit van de leefomgeving is immers niet zo gemakkelijk meetbaar. Winters et al. (2018) onderscheiden 4 dimensies: de fysieke kwaliteit van de omgeving, de sociale kwaliteit, de veiligheid en het voorzieningenniveau. Er zijn toenemende mogelijkheden om deze zaken in beeld te brengen op basis van GIS-technologie, maar op dit ogenblik wordt deze methode nog niet algemeen toegepast. Waar het gebeurt, is dit vaak op lokaal niveau (gemeenten/steden) en daardoor moeilijker vergelijkbaar. Bovendien zijn dit typisch gegevens die in beeld moeten worden gebracht op niveau van gebouwen of gebouwblokken en is een veralgemening naar de verhuurder of de sector een bijkomende moeilijkheid. Een omvattende indicator zou bijvoorbeeld de knooppuntwaarde in het kader van het BRV kunnen zijn. Maar vandaag laat de informatie nog niet toe om een omvattend en actueel beeld te krijgen. We beperken ons daarom noodgedwongen tot de tevredenheid over de woonomgeving, zoals die blijkt uit de antwoorden van bewoners tijdens een bevraging.

Voor de SVK's hebben we nog een andere databron ter beschikking, namelijk de door de SVK's ingevoerde woningen in de huurschatter. Hier wordt ook met de woonomgeving rekening gehouden en worden er vragen gesteld over de kwaliteit van de leefomgeving, omgevingshinder, de leefbaarheid, de aantrekkelijkheid van het uitzicht en de ligging.

Al deze effectindicatoren zijn enkel beschikbaar op niveau van de sector en niet op niveau van de organisatie.

### *Outputindicatoren*

Bij de outputindicatoren kijken we zowel naar de kwaliteit van de woningen die de SHM/het SVK beheren (OD 2.1) als naar de kwaliteit van de woningen die worden toegevoegd aan de woningvoorraad (OD 2.2). Waar effectindicatoren eerder een omvattend beeld schetsen van de kwaliteit van de woning, kijken we voor de outputindicatoren naar de verschillende onderdelen van de kwaliteit, o.a. de duurzaamheid.

Een eerste operationalisering van de strategische doelstelling 'kwaliteit' is dat de verhuurder de kwaliteit bewaakt van de woningen die worden verhuurd (OD 2.1). Voor de SHM's betekent dit dat ze instaan voor onderhoud en herstel, renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging. Een globaal kwalitatief oordeel daarover vinden we in de visitatierapporten. De enige kwantitatieve informatie waarover de visitatieraad beschikt om zich een oordeel te vormen, is de mate waarin de woningvoorraad voldoet aan de ERP-normen: dubbele beglazing, dakisolatie, energiezuinigheid. Daarbij wordt ook geregistreerd hoeveel woningen aan de 3 normen samen voldoen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2017, p. 112). Voor SVK's kunnen dezelfde kwantitatieve indicatoren benaderd worden op basis van de gegevens die de SVK's voor een staal van woningen invoerden in de huurschatter.



De tweede operationalisering betreft de kwaliteit van de woningen die de verhuurders toevoegen aan hun woningvoorraad (OD 2.2). Voor de SHM's wordt hierover niets geregistreerd. De kwaliteitsnormen van de VMSW die ze dienen te volgen bij de bouw van nieuwe woningen dienen hiervoor garant te staan. Voor de SVK's bestaan er geen dergelijke kwaliteitsnormen, maar moeten de woningen wel voldoen aan minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Deze normen zijn veel minder streng dan de normen voor nieuwe woningen van SHM's. Ook dit wordt niet geregistreerd: alle nieuwe in huur genomen woningen moeten voldoen aan de verplichtingen.

### 1.2.1.3 Betaalbaarheid

#### *Effectindicatoren*

Voor het meten van betaalbaarheid worden doorgaans 3 indicatoren gebruikt, nl deze gebaseerd op de woonquote, op het resterend inkomen en de subjectieve methode (Winters et al., 2018). Bij de objectieve methoden (woonquote en resterend inkomen) wordt steeds een relatie gelegd tussen woonuitgaven en inkomen. Een woonuitgave op zich (de huurprijs) zegt nooit voldoende over de betaalbaarheid.

De woonquote wordt omschreven als de verhouding van de woonuitgaven (met of zonder bijkomende woonlasten) en het besteedbaar inkomen. Indien de woonquote gebaseerd op de naakte woonkosten hoger is dan 30% wordt een situatie bestempeld als 'onbetaalbaar'. Een van de kritieken op deze indicator is dat een te hoge woonquote zwaarder weegt voor lage inkomens dan voor hoge inkomens.

De indicator van het resterend inkomen geeft aan of er voldoende overblijft van het huishoudinkomen na het betalen van de woonuitgaven om menswaardig te kunnen leven. Deze indicator is moeilijker te berekenen omwille van de te gebruiken minimumbudgetten in de berekening. Hiervoor moet men de precieze situatie van het huishouden kennen (t.t.z. aantal volwassenen en de leeftijd en het aantal kinderen). Een kritiek is hier dat deze indicator duidt op een algemene situatie van armoede of laag inkomen, wat niet noodzakelijk aan woonuitgaven ligt.

Ook een subjectieve indicator kan gebruikt worden. Hier wordt de betaalbaarheid niet door een derde partij maar door de bewoner zelf ingeschat. Het nadeel is wel dat deze waardering steeds zal beïnvloed worden door externe factoren. De indicator staat bloot aan dezelfde kritieken als de subjectieve indicatoren voor woningkwaliteit.

Voor de berekening van bovenstaande indicatoren (op niveau van de sector) kan beroep gedaan worden op surveygegevens. De meest recente surveygegevens, namelijk het Grote Woononderzoek 2013, laten toe de indicatoren te berekenen voor sociale huurders. Omwille van het lage aantal SVK-observaties zullen eventuele verschillen tussen SVK-huurders en SHM-huurders niet snel als significant opgepikt worden.

Om het gebrek aan informatie op te vangen, voegen we bijkomend gegevens toe over de netto huurprijzen. Zoals uitgelegd zeggen deze op zich niets over betaalbaarheid, maar het is wel een belangrijke factor achter de betaalbaarheid. Omdat het woningtype erg bepalend is voor de huurprijs, houden we daar rekening mee. Zo kunnen we (netto)huurprijzen vergelijken van SHM- en SVK-woningen, afzonderlijk voor eengezinswoningen en appartementen.

Aanvullend is de informatie over het gemiddeld verschil tussen de netto huurprijs en de markthuursprijs, dit als indicatie voor de mate waarin de sociale huur de kostprijs van het wonen verlaagt.

In de prestatiedatabank vinden we een aan de woonquote verwante effectindicator op niveau van de individuele SHM's, namelijk de verhouding tussen de gemiddelde reële huur en het gemiddelde totale netto belastbaar gezinsinkomen. Een verschil met de hoger besproken maximale woonquote is dat in de prestatiedatabank gerekend wordt met het netto belastbaar inkomen, terwijl doorgaans wordt

gerekend met het beschikbaar inkomen. Gegevens over besteedbaar inkomen zijn echter niet administratief beschikbaar.

#### *Outputindicatoren*

Op niveau van operationele doelstellingen kunnen we voor SHM's alleen gebruik maken van de resultaten van de visitatie. Beoordeeld wordt daar of de SHM prijsbewust bouwt en verhuurt. De tegenhanger van deze doelstelling voor de SVK's is dat de SVK's voordelige huurprijzen onderhandelen. We gebruiken als maatstaf de reductie in huurprijs die het SVK gemiddeld kan bekomen ten opzichte van de markthuurgprijs.

##### 1.2.1.4 Sociaal beleid

Voor sociaal beleid zijn er geen strategische doelstellingen, maar enkel operationele doelstellingen. Sociaal beleid is daarenboven zo breed en het bestaat uit zoveel deelaspecten, dat het moeilijk is om de uitvoering daarvan te meten. Daarom zijn er in de prestatiedatabank ook geen kwantitatieve indicatoren opgenomen. Maar we kunnen ons voor de SHM's wel baseren op het oordeel van de visitatiecommissie voor de 4 operationele doelstellingen. Het betreft dus steeds outputindicatoren.

Voor de SVK's is er hierover nauwelijks informatie. De volgende indicatoren zijn beschikbaar op niveau van de sector van de SVK's: het aantal uithuiszettingen t.o.v. het aantal huurwoningen en het percentage van de tijd van de SVK-personeelsleden dat naar huurbegleiding gaat.

##### 1.2.1.5 Financiële leefbaarheid

Net als het sociaal beleid situeert het financieel beheer van een organisatie zich volledig op niveau van operationele doelstellingen. We hebben daarom alleen nood aan outputindicatoren.

Voor SHM's vinden we in de prestatiedatabank een aantal financiële indicatoren en het oordeel van de visitatiecommissie op de 4 operationele doelstellingen. Het enige vergelijkingspunt voor de SVK's is de financiële gezondheidsindex, die beschikbaar is in de data van de Afdeling Toezicht, en het huurdersachterstal (als percentage van aan huurders gefactureerde bedragen).

##### 1.2.1.6 Klantgerichtheid

Ook voor dit prestatieveld is er enkel sprake van operationele doelstellingen. De enige informatie is het oordeel van de visitatieraad voor de SHM's.

##### 1.2.1.7 Woonzekerheid

#### *Effectindicatoren*

In de Vlaamse Wooncode is woonzekerheid niet nader gedefinieerd. In het 'Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid' definiëren Winters et al. (2018) in navolgen van Hubeau en Vande Lanotte (1988) woonzekerheid als 'de mogelijkheid om in de woning te blijven wonen, zolang de bewoner dit wenst'. Ook het Vlaams Woonbeleidsplan van maart 2018 neemt deze definitie over. In deze definitie zit duidelijk de verwijzing naar het recht om ergens te mogen blijven wonen. Het Vlaams Woonbeleidsplan stelt dat dit echter niet wil zeggen dat de realisatie van woonzekerheid zich per definitie gedurende de gehele wooncarrière in dezelfde woning moet voordoen. Woonzekerheid is dus volgens het Woonbeleidsplan geen synoniem voor woningzekerheid.

Een effectindicator voor de sociale huur is volgens Winters et al. (2018) nog niet voorhanden. De aanbeveling is hier om systematisch op te volgen hoeveel gezinnen uit de sociale huurwoning worden gezet.

## Outputindicatoren

De prestatiebeoordeling voor SHM's voorziet geen operationele doelstelling voor woonzekerheid. De reden waarom dit niet werd opgenomen, is dat de SHM's inbrachten over weinig sturingsmogelijkheden te beschikken om de woonzekerheid te verbeteren. De middelen die zij daartoe hebben, komen ook aan bod onder 'sociaal beleid'. We beschikken dus niet over outputindicatoren specifiek voor woonzekerheid.

### 1.3 Het meten van de kosten voor de overheid (inputs)

Het doel van de sociale woonorganisaties is bij te dragen tot het recht op wonen door het verhuren van betaalbare, kwaliteitsvolle, aangepaste woningen in een kwaliteitsvolle, leefbare omgeving. Om dit mogelijk te maken is overheidsingrijpen nodig. En overheidsingrijpen vereist inputs onder de vorm van impliciete of expliciete financiële middelen en personeel. In deze paragraaf gaan we op zoek naar de kosten die worden gemaakt door de overheid om de kosten te verlagen voor de aanbieders van sociale woningen zodat deze woningen tegen huurprijzen kunnen aanbieden die onder de markthuursprijs liggen. We zoeken dus naar de kosten die de overheid maakt om het recht op wonen te realiseren via het aanbieden van sociale woningen. SHM's en SVK's doen dit op een verschillende manier: SHM's hebben de woningen in eigendom, SVK's huren de woningen van een private eigenaar. In beide gevallen willen we de kost voor de overheid kennen.

We hanteren daarvoor 2 erg verschillende maar complementaire benaderingen, die elk hun voor- en nadelen hebben. Via de gebruikskostenbenadering trachten we op 1 welbepaald moment het aandeel van de overheid in de kost van de woning te kennen. We vertrekken hier van een kostenbegrip. Een kost is een abstract begrip dat minder vertrouwd is dan een uitgave. Het merendeel van de uitgaven gaat gepaard met geldstromen.<sup>6</sup> Een kost gaat niet altijd gepaard met een uitgave. Zo zal een opportuiniteitskost niet zichtbaar zijn in een financiële geldstroom. Als bijvoorbeeld jaren geleden een grond is aangekocht aan een bepaalde prijs en de waarde van die grond is sedert toen onder invloed van de markt gestegen, dan is aan het verkopen van die grond aan de oorspronkelijke (of geïndexeerde) waarde geen uitgave verbonden, terwijl er wel degelijk een kost tegenover staat, die gelijk is aan de meerwaarde. Verkoop met meerwaarde zou immers een inkomst betekenen die kan uitgekeerd worden aan aandeelhouders of die opnieuw kan geïnvesteerd worden in bijvoorbeeld bijkomende sociale woningen.

Met het berekenen van uitgaven is men doorgaans meer vertrouwd dan met het berekenen van kosten. Voor investeringen, die een levensduur hebben, is het daarbij gebruikelijk om de uitgaven over de volledige levensduur in beeld te brengen. We zullen een variant hiervan gebruiken die we de 'geactualiseerde stroom van overheidsuitgaven' zullen noemen. We bekijken hier de stroom van overheidsuitgaven over een bepaalde periode en actualiseren deze naar huidig moment. Belangrijk is dat ook fiscale uitgaven mee worden opgenomen. Hier gaat het dan niet om een expliciete uitgave maar om een impliciete onder de vorm van inkomsten die men als overheid niet heeft omwille van fiscale voordelen.

Voorafgaand merken we nog op dat we zeer voorzichtig zijn met het gebruik van de term 'subsidies' omdat er noch in het courante taalgebruik, noch in de meer theoretische literatuur op een eenvormige manier gebruik wordt gemaakt van dit begrip. In 1.3.1.5 gaan we nader in op de inhoud van het begrip 'subsidie'.

---

<sup>6</sup> Een uitzondering hierop (indien het gaat over overheidsuitgaven) zijn de fiscale uitgaven. Dit zijn minderontvangsten als gevolg van een bijzondere behandeling in de fiscaliteit. We bespreken dit verder in deze tekst.

### 1.3.1 Gebruikskostenbenadering

#### 1.3.1.1 Het concept 'gebruikskost'

De gebruikskostebenadering gaat er van uit dat een woning woondiensten levert. De gebruikskost is dan de kost die voor de investeerder verbonden is aan het gebruik van de woning. De gebruikskost is een kostenbegrip dat in de economische literatuur in het algemeen en ook in de huisvestingsliteratuur gekend is onder de naam 'user cost' (zie voor wonen o.a. Conijn & Elsinga, 1998; Haffner, 1999; Heylen, 2013).

Doms et al. (2001) verduidelijken op basis van de literatuur het verschil tussen kosten en uitgaven. Doorgaans wordt geredeneerd in termen van uitgaven. De uitgaven voor een investering in een woning vallen dan samen met de afbetaling van de lening. De afbetaling omvat de kapitaalaflossing en de betaalde intrest. Overheidsuitgaven<sup>7</sup> als premies of fiscale voordelen worden in mindering gebracht van de kosten.

In een kostenbenadering betekent de afbetaling van het kapitaal echter geen kost. Tegenover die afbetaling staat immers opbouw van vermogen. Een ander verschil is dat in een kostenbenadering niet alleen de intrest op het geleende vermogen is ingerekend, maar ook de intrest op het eigen vermogen. Door eigen vermogen in te zetten voor de financiering van een woning, ziet men immers af van de opbrengst op dat eigen vermogen. Verder omvat de gebruikskost ook de waarde-evolutie van de woning. Een waardeestijging betekent (bij toekomstige verkoop) een inkomst voor de verkoper en wordt dus in mindering gebracht van de gebruikskost. Een waardedaling daarentegen betekent een kost. Dit kan het gevolg zijn van een wijzigende markt. Maar een woning verliest ook waarde als er geen onderhoud wordt uitgevoerd. De onderhoudskosten zijn daarom een kost die in de gebruikskost wordt opgenomen. De afschrijving is hieraan verbonden. Als er voldoende kosten worden gedaan om de waarde van de woning volledig op peil te houden, dan is er geen afschrijving nodig.

Tot slot zijn er nog de beheerskosten. Dit zijn alle kosten verbonden aan het beheer van de woning, zoals kosten voor administratie, voor de tijd die gaat naar het voorbereiden van de investering (prospectie op de markt, voorbereiden van plannen), overleg met aannemers, communicatie met de huurder, ...

Tabel 4 vat de verschillen samen tussen kosten en uitgaven die verbonden zijn aan de investering in een woning. Het betreft hier het standpunt van de investeerder. In wat volgt (in dit stuk over de gebruikskostbenadering) zullen we vanuit dat standpunt van de investeerder vertrekken en nagaan hoe de kosten voor die investering worden gedeeld tussen huurder, verhuurder en overheid. Zo krijgen we een schatting van de kost van de investering voor de overheid.

In de tweede benadering, die nader wordt toegelicht in 1.3.2, wordt niet vertrokken van het standpunt van de investeerder, maar vanuit het standpunt van de overheid, waarbij systematisch alle inkomsten en uitgaven van de overheid worden in beeld gebracht. Een verschilpunt met de gebruikskostbenadering is dat de opportuiniteitskosten niet in de berekening worden opgenomen, terwijl deze wel mee verrekend zijn in de gebruikskost. Een ander verschil is dat we via de gebruikskostenbenadering de berekening voor de SHM's zeer sterk kunnen vereenvoudigen en ons daarbij niet moeten beperken tot een specifiek subsidiesysteem. Dat laatste zullen we voor de uitgavenbenadering wel doen, waarbij we uitgaan van het huidige FS3. Verder vraagt de gebruikskostenbenadering ook minder aannames over een aantal cruciale variabelen. Omdat in de uitgavenbenadering die aannames een grote invloed hebben op de resultaten, zullen we daar ook met meerdere scenario's moeten werken.

---

<sup>7</sup> We gebruiken hier de term 'overheidsuitgaven' om aan te sluiten bij de wijze waarop we de termen 'subsidies' en 'uitgaven' gebruiken in dit rapport. In de literatuur over de gebruikskosten vinden we wel vaak hier ook de term 'subsidies'. Maar omdat dit woordgebruik niet overeenstemt met de theoretische definitie van subsidie die we in dit rapport hanteren (zie verder), spreken we liever van 'overheidsuitgaven'.

Beide benaderingen zijn complementair. De gebruikskostenbenadering sluit aan bij de economische theorie. Een investeerder zal zijn beslissing om te investeren laten afhangen van kosten. Enkel indien op lange termijn de inkomsten de kosten dekken, zal hij investeren. Die inkomsten omvatten een normaal rendement op de investering. Indien dit normaal rendement niet verzekerd is (of anders gesteld: indien met een andere besteding een hoger rendement kan worden bekomen), zal hij niet investeren. De uitgavenbenadering sluit aan bij boekhoudkundig redeneren: er wordt gekeken naar inkomsten en uitgaven, op elk moment van de levenscyclus van een investering. Indien alle kosten zouden in rekening gebracht worden (dus ook de opportuniteitskosten in de uitgavenbenadering), in een perfect werkende markt (zie verder) en indien de historische context identiek zou zijn (bv als de financieringsmechanismen voor sociale huisvesting in de loop der jaren niet zou gewijzigd zijn), zouden beide benaderingen eenzelfde resultaat moeten geven. In de berekeningen die we hierna presenteren zal dit niet noodzakelijk het geval zijn. Dit is onder andere omdat we in de uitgavenbenadering geen opportuniteitskosten meenemen (en bv. grond in eigendom in de loop der jaren sterk in waarde gestegen zijn) en omdat de financieringsmechanismen in het verleden sterk verschilden van het huidige FS3 (zie verder). Niettemin verwachten we dat de conclusies toch min of meer in dezelfde richting wijzen.

**Tabel 4 Samenstelling van de woonuitgaven en de gebruikskosten van een woning vanuit het standpunt van de investeerder**

Woonuitgaven	Gebruikskosten
+ intrest op lening	+ intrest op lening
+ kapitaalaflossing	+ intrest op eigen vermogen
+ beheerskosten	+ onderhoudskosten (of afschrijving)
- overheidsuitgaven	+ beheerskosten
	- overheidsuitgaven
	- waardeestijging

Bron: Conijn & Elsinga (1998), Doms et al. (2001), eigen aanpassingen

### 1.3.1.2 Verband tussen de gebruikskost en de huurprijs

De gebruikskostenbenadering maakt deel uit van de neoklassieke economische theorie. Die theorie veronderstelt dat de markten perfect werken. In een perfecte markt is de huurprijs gelijk aan de gebruikskost. Is de huurprijs hoger dan de gebruikskost, dan zal er meer geïnvesteerd worden (aanbod stijgt) en de prijs zal zakken. Of omgekeerd, als de gebruikskost hoger is dan de huurprijs, wordt er niet langer geïnvesteerd, eigenaars van woningen zullen hun woningen van de hand doen en het aanbod daalt tot de huurprijs weer overeenkomt met de gebruikskost. Het is deze theoretische gelijkheid tussen gebruikskost en huurprijs die we verder zullen gebruiken om de kost van een sociale huurwoning voor de overheid te berekenen. Het voordeel van dit uitgangspunt is dat dit ons toelaat op relatief eenvoudige manier de kost voor de overheid te berekenen.

De zwakte van de benadering is dat een perfecte markt wordt verondersteld. We spreken van een perfecte markt als voldaan is aan een hele reeks voorwaarden, o.a. dat er veel vragers en veel aanbieders zijn (perfecte mededinging), dat deze allemaal over perfecte informatie beschikken, dat producten homogeen zijn (uitwisselbaar zijn), er geen toetredingsdrempel of externaliteiten bestaan, en er geen sprake is van overheidsingrijpen. Verder wordt verondersteld dat economische actoren rationale keuzes maken, dat personen hun nut maximaliseren en ondernemingen hun winst. In deze perfecte wereld bepalen de prijzen het evenwicht tussen vraag en aanbod.

Maar dit is de ideale wereld, die zich nergens zo voordoet. En ook de woningmarkt is verre van een perfecte markt. Zo zijn producten niet homogeen, heeft niet iedereen volledige informatie en bestaan er externaliteiten. Daarnaast verstoort overheidsingrijpen (doelbewust) de marktwerking. Op de

Vlaamse private huurmarkt blijft dit overheidsingrijpen wel beperkt. Zo is er bijvoorbeeld geen huurprijnsregulering en is de huursubsidie beperkt. In de empirische literatuur wordt voor de USA geen sterk verband gevonden tussen gebruikskost en huurprijs (Blackley & Follain, 1996) of zelfs een uiteenlopend verband (Garner & Verbrugge, 2009), maar recent onderzoek voor Vlaanderen vindt wel dat er voor het grootste deel van de onderzochte steekproef een 1-op-1 samenhang bestaat (Goeyvaerts & Buyst, te verschijnen).

In de berekeningen die we hierna maken, gaan we niet uit van een volledige gelijkheid tussen markt-huur en kostprijs, maar passen we 2 correcties toe. De eerste correctie is nodig omdat men kan verwachten dat een sociale woning bouwen (of inhuren) en verhuren een hogere beheerskost heeft dan een private huurwoning. De overheid legt immers heel wat voorwaarden op aan deze verhuringen. Kandidaat-huurders dienen aan een reeks voorwaarden te voldoen. De verhuurder dient kandidaat-huurders te informeren, te controleren of ze voldoen aan de voorwaarden, registers van kandidaat-huurders bij te houden, voorrangscriteria te hanteren bij de toewijzing, enz. Eenmaal de woning is toegewezen, heeft de verhuurder ook heel wat opdrachten t.a.v. de huurder. Al deze verplichtingen zijn opgelegd in het Ministerieel Besluit<sup>8</sup> op de Basisbegeleidingstaken. Dit resulteert in een kost, die er niet is voor een private huurwoning. Bijgevolg zal de kost voor een sociale woning hoger liggen dan voor een private huurwoning. Verder kan men ook alvast op basis van de verschillende opdrachten die SVK's en SHM's op dit vlak hebben, verwachten dat de meerkost hoger zal zijn voor de SVK's. Winters et al. (2011) stelden vast dat hier zowel bij de SHM's als bij de SVK's heel wat tijd naar uitvoering van basisbegeleidingstaken gaat en dat dit in VTE aanzienlijk meer is voor de SVK's dan voor de SHM's. Om die reden verwachten we dat de totale kost voor een SVK-woning hoger zal zijn dan voor een SHM-woning. We zullen in hoofdstuk 2 zoveel mogelijk gegevens verzamelen om na te gaan of dit ook effectief zo is.

Een tweede correctie die we doorvoeren, betreft het schaalvoordeel dat speelt voor de SHM's. Van woningen die gebouwd worden in groep kan men aannemen dat de kost lager is. Dit speelt vandaag voor de SHM's en (nog) niet voor de SVK's. De woningen van SVK's zijn immers grotendeels eigendom van kleine particuliere verhuurders en de woningen zijn in belangrijke mate tot stand gekomen als het resultaat van individuele (kleine) bouwprojecten. Maar de situatie is wel aan het veranderen. De woningen die de recentste jaren zijn toegevoegd aan het privaat huuraanbod, zijn in belangrijke mate woningen die onderdeel zijn van grotere nieuwbouwprojecten met appartementen en die vaak worden aangekocht als belegging. Het schaalvoordeel speelt dus in toenemende mate ook in het privaat huuraanbod. Maar in de huidige situatie is dit zeker niet de doorsnee woning verhuurd door SVK's.<sup>9</sup> Om die reden verlagen we voor SHM-woningen de kost met een schatting van het schaalvoordeel, terwijl we dit niet doen voor de SVK's.

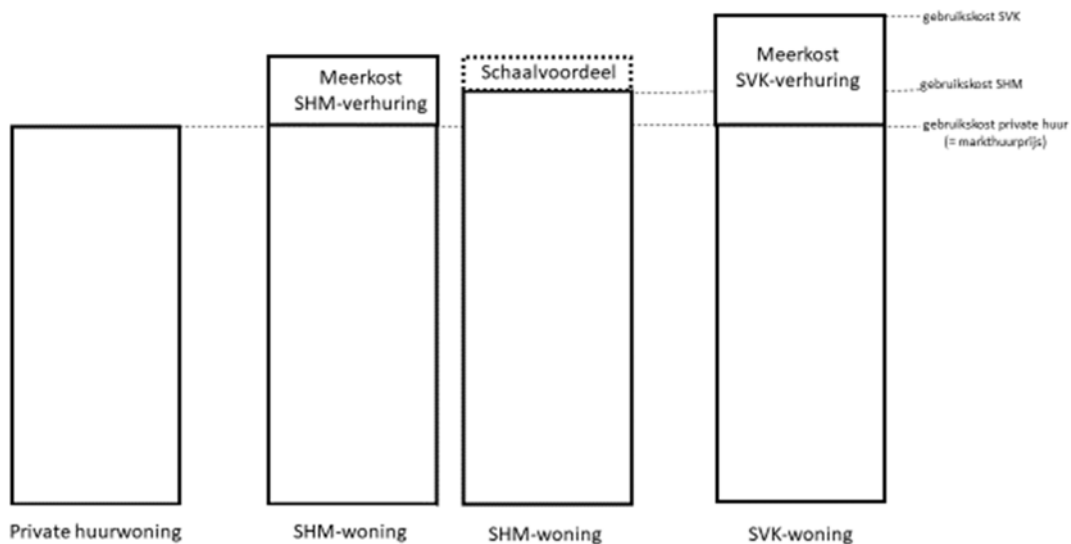
Figuur 2 toont schematisch hoe we de marktprijs corrigeren om een betere raming te krijgen van de kost. Het is mogelijk dat (in afwijking van de voorstelling in figuur 2) de kost voor de SHM-woningen onder de marktprijs komt te liggen. Maar we vermoeden dat dit niet het geval zal zijn en dat de hogere beheerskost zal opwegen tegen dit schaalvoordeel. We zullen in hoofdstuk 2 dit alles cijfermatig proberen te concretiseren en dan kunnen vaststellen of deze hypothese standhoudt.

---

<sup>8</sup> Ministerieel besluit houdende uitvoering van een aantal bepalingen 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 (zie art. 6).

<sup>9</sup> Volgens een lid van de Begeleidingsgroep klopt deze zienswijze niet dat in de toekomst ook voor de SVK's het schaalvoordeel belangrijker wordt omdat de private ontwikkelaars die de woningen bouwen, inderdaad schaalvoordelen hebben, maar dat degene die uiteindelijk deze woningen zullen kopen (particulieren) en ter beschikking stellen van een SVK, hier uiteindelijk de gewone marktprijs voor zullen betalen, zodat de winst die voortvloeit uit het schaalvoordeel, naar de private ontwikkelaar stroomt die de woningen heeft gebouwd. Ons antwoord hierop is dat dit niet het geval is indien er voldoende concurrentie speelt. In dit geval zullen projectontwikkelaars het schaalvoordeel doorrekenen in de prijs.

**Figuur 2** Schematische voorstelling van de relatie tussen de gebruikskost en de markthuurprijs voor sociale woningen



Bron: Eigen figuur

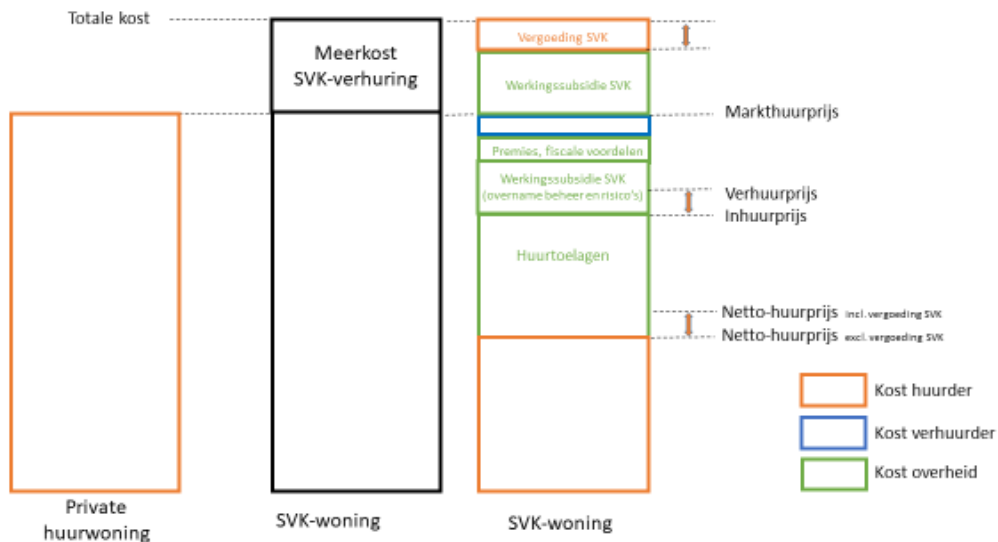
Hierna werken we een methode uit die ons moet toelaten te berekenen hoe de totale kost verdeeld wordt over 3 partijen: de huurder, verhuurder en de overheid. We gaan daarbij op een iets andere manier tewerk voor de SHM's als voor de SVK's. We lichten dit hierna toe voor elk type verhuurder apart.

Vooraleer we de kosten gaan bespreken, geven we eerst enkele definities. We hanteren in de rest van de tekst de volgende terminologie. De *netto huurprijs* is wat de sociale huurder effectief betaalt aan naakte huur. Dit wordt de reële huurprijs of de sociale huurprijs genoemd bij de SHM's. De *markthuurprijs* is de huur die de verhuurder zou ontvangen indien de woning op de private huurmarkt verhuurd zou worden. Deze wordt soms ook de markthuurwaarde genoemd bij de SHM's. Voor de SVK's is er sprake van een inhuurprijs en een verhuurprijs. De *inhuurprijs* is de prijs waaraan het SVK de woning huurt van de private eigenaar. De *verhuurprijs* is de prijs waaraan het SVK verhuurt aan de huurder (en waarvan eventueel de huursubsidie wordt afgetrokken, zie verder). De SVK's zijn immers in de mogelijkheid om bovenop de inhuurprijs een marge van max. 5% aan te rekenen als vergoeding voor de SVK-inbreng.

### 1.3.1.3 SVK-woningen

In figuur 3 worden de verschillende onderdelen van de gebruikskost voor SVK-woningen uitgesplitst. Zo wordt visueel weergegeven wat de kost voor de verschillende partijen is: de kost voor de overheid, de verhuurder en de huurder.

**Figuur 3** Theoretische opsplitsing van de gebruikskost van een private huurwoning en een SVK-woning over huurder, verhuurder en overheid



Bron: Eigen figuur

Zoals hoger al aangegeven achten we de kost van een SVK-woning hoger dan de kost van een private huurwoning, voornamelijk als gevolg van de personeelskosten die verbonden zijn aan de begeleiding van huurders.

In een eerste stap berekenen we de bijdrage van de overheid in de kost. Dit is het totaal van volgende kostenposten, waarvoor we een bedrag nodig hebben gemiddeld per woning:

- de werkingssubsidies voor de SVK's (te vinden in de boekhoudingen van de SVK's);
- de huursubsidies en huurpremies uitbetaald aan SVK-huurders (hier samen aangeduid als 'huurtoelagen', te vinden in de administratieve gegevens van Wonen-Vlaanderen);
- premies en fiscale voordelen voor SVK-verhuurders.

In een tweede stap gaan we op zoek naar de bijdrage van de verhuurder in de kostprijs. Een cruciaal element daarin is het verschil tussen de markthuurprijs en de inhuurprijs. SVK's trachten met de verhuurders een voordelige huurprijs te onderhandelen. Daardoor zal die inhuurprijs een stuk beneden de marktprijs liggen en draagt de verhuurder dus in feite bij tot de financiering van de kost. Voor SVK-woningen zijn administratieve data over markthuurprijzen niet beschikbaar. Gezien het grote belang van deze markthuurprijs in de berekening is in overleg met de SVK-sector een registratie opgezet die met behulp van de Huurschatter toelaat om voor een representatief staal van woningen een markthuurprijs te bepalen. Uit administratieve data van de SVK's (bijgehouden door de VMSW) is de prijs bekend waaraan de SVK's de woningen inhuren. Op deze wijze kan het verschil tussen beide worden berekend.

Nu is het echter zo dat deze verlaging van de huurprijs niet volledig ten laste van de verhuurder kan worden gelegd. Immers, de verhuuring van de woning door het SVK betekent dat de verhuurder zich niet moet bezighouden met de verhuur, dat hij ervan verzekerd is dat na de huur de woning nog in goede staat is en dat de huur trouw wordt betaald. Dit is een voordeel (in natura) voor de verhuurder dat in mindering moet worden gebracht van de huurverlaging die hij toekent en dat de overheid voor haar rekening neemt via de werkingssubsidies voor de SVK's. Om te berekenen hoe groot dit voordeel is, zullen we gebruik maken van de *kosten voor normaal beheer* van een private huurwoning. We



nemen deze kosten voor normaal beheer als een schatting van het deel van de werkingssubsidie voor de SVK's dat in feite terecht komt bij de verhuurder.

Naast het overnemen van het beheer en risico's geniet de verhuurder bovendien nog een aantal premies en fiscale voordelen. De voornaamste daarvan zijn de Vlaamse renovatiepremie en de vermindering van onroerende voorheffing. Verder bestaat sinds januari 2017 ook de mogelijkheid voor private investeerders om van een verlaagd btw-tarief te genieten (12%) indien de woning voor minimum 15 jaar sociaal zal verhuurd worden (t.t.z. via een sociale verhuurder zoals een SVK). Het betreft hier een nieuwe situatie die alleen in specifieke gevallen van toepassing is. Daarom nemen we het btw-voordeel niet op in de berekening (zie verder). Al deze overheidsvoordelen moeten in mindering worden gebracht van de verlaging van de huurprijs om de netto eigen bijdrage van de verhuurder te kennen. We gaan er in de figuur voorlopig van uit dat er nog een eigen inbreng van de verhuurder blijft. Maar het is niet uitgesloten dat de overheidsvoordelen hoger zijn dan de verlaging van de huurprijs. We zullen in hoofdstuk 2 berekenen of en in welke mate dit het geval is.

In de derde stap berekenen we de bijdrage van de huurder. Deze bestaat uit 2 delen. Zoals hoger al uitgelegd, kunnen we het verschil tussen de verhuurprijs en de inhuurprijs zien als een bijdrage van de huurder in de meerkost die verbonden is aan SVK-verhuur. Het grootste deel van de bijdrage van de huurder betreft echter het aandeel in de markthuurlage. Dit aandeel is gelijk aan de verhuurprijs verminderd met de huurtoelage. Ingeval het SVK geen vergoeding vraagt aan de huurder, is de bijdrage van de huurder gelijk aan de inhuurprijs verminderd met de huurtoelagen. Moet de huurder wel deze bijdrage betalen, dan houdt de huurder netto minder over. We vinden dan dit stukje bovenaan in de figuur, als vergoeding voor de meerkost. In de figuur is dit aangeduid met de 3 oranje tweezijdige pijltjes, die bedoeld zijn om te tonen dat het hier telkens over dezelfde grootte gaat.

Voor de huurder zal het een wezenlijk verschil uitmaken of al dan niet een huurtoelage kan verkregen worden. Gezien dit grote verschil lijkt het ons belangrijk bij de berekeningen naast de gemiddelden steeds de 2 situaties afzonderlijk (met en zonder huurtoelage) te bekijken.

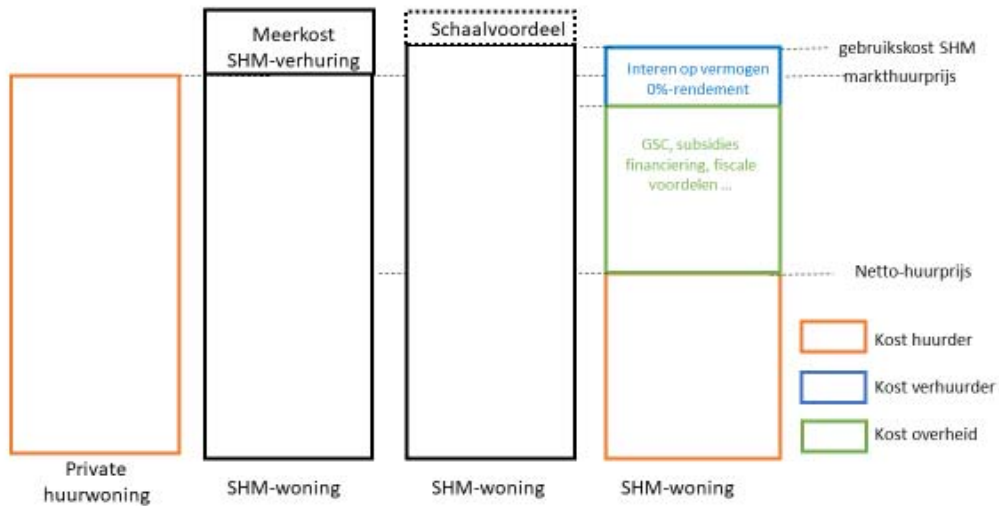
Als resultaat van wat voorafgaat kunnen we tot slot ook nog de meerkost berekenen die verbonden is aan de SVK-verhuur. Deze bestaat uit 2 delen. Het eerste deel is het gedeelte van de werkingssubsidie voor het SVK dat niet ten goede komt van de verhuurder. Het tweede gedeelte is het verschil tussen de verhuurprijs en de inhuurprijs, dus het bedrag dat de huurder betaalt aan het SVK bovenop de inhuurprijs en die maximaal 5% is van de inhuurprijs. Door de meerkost verbonden aan de SVK-verhuur op te tellen bij de markthuurlage, krijgen we de totale gebruikskost.

We komen tot slot nog even terug op het schaalvoordeel. We nemen dit niet in de berekening op voor SVK-woningen omdat dit in de huidige voorraad SVK-woningen nauwelijks speelt. Het bovenstaande model kan evenwel ook gebruikt worden om een gelijkaardige berekening te maken voor een situatie waarin meer grootschalige nieuwbouw in de privésector via SVK's zou verhuurd worden. Ook dan zou het schaalvoordeel in mindering moeten gebracht worden van de kost. In dit geval speelt trouwens nog een extra fiscaal voordeel, met name het verlaagd btw-tarief van 12%. Het hier uitgewerkte model zou dus mee kunnen gebruikt worden om na te gaan of dergelijk systeem rendabel is voor private ontwikkelaars die woningen willen bouwen en verhuren via een SVK.

### 1.3.1.4 SHM-woningen

Figuur 4 geeft een visuele weergave van de kosten voor de verschillende partijen indien de sociale woning een SHM-woning betreft.

**Figuur 4** Theoretische opsplitsing van de gebruikskost van een private huurwoning en een SHM-woning over huurder, verhuurder en overheid



Bron: eigen figuur

Voor de SHM-woningen werken we in omgekeerde richting. Hier vertrekken we van een raming van de kost, gaan vervolgens op zoek naar het aandeel van de huurder en de verhuurder in de kost, om zo tot slot het aandeel van de overheid in de kost te kunnen berekenen.

Vooreerst hebben we nood aan een raming van de gebruikskost. Een eerste element daarin is de meerkost voor de verhuring via een SHM. We hebben daarover geen exacte cijfers, maar in hoofdstuk 2 zullen we een schatting maken gebaseerd op onderzoek over de uitvoering van de basisbegeleidings-taken (Winters et al., 2011). Daarnaast zullen we in hoofdstuk 2 ook een schatting maken van het schaalvoordeel. De markthuurprijs, die bekend is uit administratieve data, verhoogd met de meerkost en verlaagd met het schaalvoordeel levert ons de totale gebruikskost.

Voor een woning van een SHM is het duidelijk wat de kost is voor de huurder. Dit is de sociale huurprijs zoals die is vastgelegd in de reglementering en die in de figuur wordt aangeduid met 'netto huurprijs' en die bekend is uit administratieve data. In het verleden werd deze geschat door notarissen. In de toekomst zullen deze schattingen waarschijnlijk gebeuren met behulp van de Huurschatter (zie Vastmans & Damen, 2018).

Het verschil tussen de markthuurprijs en de sociale huurprijs wordt gezamenlijk gedragen door overheid en SHM. Bij een subsidiesysteem dat volledig kostendekkend zou zijn (d.w.z. het verschil tussen markthuurprijs en sociale huurprijs volledig zou subsidiëren), zou de verhuurder geen kost dragen. Uit de sector komen echter signalen dat dit met het huidige financieringssysteem (FS3, zie verder) niet zo is. Dit zou betekenen dat het verschil mede wordt gedekt door in te teren op de financiële reserves. Theoretisch gezien zou ook de omgekeerde situatie mogelijk zijn, namelijk dat de kost voor de overheid

samen met de betaalde huurprijs boven de markthuurprijs ligt. In dit geval is er sprake van oversubsidiëring en zullen de reserves van de SHM's aangroeien. Volgens Mallants (2017) stemt dergelijke situatie vandaag niet overeen met de realiteit, maar we zullen ook dit proberen te verifiëren met cijfers.

In welke mate SHM's interen op reserves is afhankelijk van zeer veel factoren. Wat betreft het financieringssysteem zien we hier niet alleen de invloed van het huidige financieringsstelsel, maar ook van de voorgangers daarvan. Een gekend voorbeeld is de SBR-financiering,<sup>10</sup> die voor SHM's beschikbaar was in de periode 1997-2012. De subsidie bedroeg 50 of 60% van de investeringskost en werd beschikbaar gesteld op het moment van de bouw. SHM's met eigen reserves vulden deze financiering aan met eigen middelen en hadden daardoor geen leninglast op deze woningen. Voor deze woningen werd dus vanaf de eerste dag van verhuring een positieve cashflow gerealiseerd, waardoor de reserves verder konden aangroeien. Andere SHM's vulden de subsidie aan met een marktconforme lening en hadden dus wel een leninglast en betalen nog altijd leningen daarop af. Toch bleek dit subsidiestelsel nog gunstig in vergelijking met de toenmalige leningfinanciering. SHM's die geen of minder gebruik maakten van SBR hebben daardoor grotere uitgaven en zullen waarschijnlijk meer hun reserves moeten aanspreken. Dit voorbeeld illustreert hoe de gebruikskostbenadering niet enkel rekening houdt met het huidige subsidiesysteem, maar ook mee het resultaat is van vroegere stelsels. De stelsels bepalen tot op vandaag de financiële situatie van de SHM en de subsidies van het verleden zitten mee verrekend in de kost voor de overheid vandaag. Als we de kost van een sociale woning willen kennen, is dat een juistere manier dan enkel naar de uitgaven te kijken onder het vandaag toepasselijke financieringssysteem, zoals het geval is in de uitgavenbenadering die we verder ook zullen uitwerken. De gebruikskost maakt dus abstractie van de financieringswijze.

SHM's zijn hybride organisaties die een tussenpositie innemen tussen de overheid en de markt (Gruis et al., 2009). Maar om de situatie te vereenvoudigen, zou men de SHM's als een deel van de overheid kunnen beschouwen. Argumenten voor deze zienswijze zijn o.a. dat SHM's werken binnen een zeer strak reglementair keurslijf dat hen weinig ruimte biedt om te kiezen aan wie wordt verhuurd en voor welke prijs. Ook de hoge subsidiegraad van investeringen door SHM's en de verdeling van het aandeelhouderschap, met voor de meeste SHM's een overwicht van overheden, zijn argumenten die deze veronderstelling aannemelijk maken. Een laatste argument om het niet kostendekkend zijn van een investering voor een SHM als kost voor de overheid te zien, is dat indien SHM's verlies maken, ze zich doorgaans wenden tot de overheid om dat verlies goed te maken. En stel dat een financieringssysteem zodanig verlieslatend is, dat de financiële reserves na een tijd zijn opgebruikt, dan zal er geen andere oplossing zijn dan dat de overheid financieel tussenkomt. Zo vindt de GSC bijvoorbeeld haar oorsprong mede in de negatieve financiële resultaten van stedelijke SHM's, die onder voorgaande subsidie-systemen een groter verlies optekenden dan niet-stedelijke SHM's. Winters et al. (2007) besluiten dat met dergelijke verhuursubsidie in te voeren de overheid duidelijk maakt dat ze uiteindelijk de financiële verantwoordelijkheid voor de sociale huisvesting op zich neemt. Wordt deze vereenvoudigende veronderstelling gemaakt, dan is de kost voor de overheid eenvoudigweg het verschil tussen markthuurprijs en sociale huurprijs.

Tegen deze zienswijze kunnen echter ook tegenargumenten worden ingebracht. De voornaamste is dat SHM's ook kenmerken hebben van private organisaties. Zo hebben SHM's een eigen Raad van Bestuur die juridisch verantwoordelijk is voor de beslissingen en zijn er bij de aandeelhouders ook private personen of organisaties. Als deze redeneerwijze wordt aangehouden, hebben we nood aan een maat voor het aandeel van de SHM in de kost van de woning. Om na te gaan hoeveel SHM's bijdragen zal berekend worden of en hoe groot de intering op het eigen vermogen is. Deze zienswijze houdt verder ook in dat de grondwaarde aan het einde van de levenscyclus van de woning niet ten goede komt aan de overheid, maar eigendom is van de SHM's. De grondwaarde speelt dan enkel een

---

<sup>10</sup> SBR: Subsidie Bouw en Renovatie.

rol voor de overheid indien deze in een volgende cyclus opnieuw kan worden ingezet en dus een kleinere lening behoeft.

Een typerend kenmerk van SHM's als sociale organisaties (in tegenstelling tot private organisaties) is dat ze geen rendement verwachten op de verhuring. Hoger legden we uit dat de gebruikskost een normaal rendement op verhuur van een woning bevat. Dat SHM's afzien van dit rendement kan men zien als een gedeelte van de kost dat gedragen wordt door de SHM's. Het niet ontvangen van het rendement kan gezien als een opportunitetskost en verschijnt dus wel degelijk in de kosten, maar dan in het stuk dat ten laste is van de SHM. In de berekening hebben we daarom nood aan een schatting van een normaal rendement. We gebruiken hiervoor de cijfers uit het financieel jaarverslag van de Gereguleerde Vastgoedvennootschap Home Invest Belgium, die als referentie voor residentieel huurvastgoed kan dienen. De berekening wees op een rendement van 3,14. Vastmans (2016) kwam uit op een totaal rendement op verhuring van 3,2%. Organisaties van private verhuurders zijn het er mee eens dat dit een goede schatting vormt van een normaal rendement op verhuring.

Tot slot willen we ook de fiscale voordelen aanhalen. De verlaagde tarieven op btw en onroerende voorheffing die de SHM's kunnen genieten bij de constructie en de periode van eigendom creëren samen met de andere vormen van subsidiëring de mogelijkheid om te verhuren aan een lagere huurprijs dan die welke de private gebruikskost zou dekken. Elk tarief dat lager is dan het standaard tarief vormt namelijk ook een kost voor de overheid. In de gebruikskostenbenadering hoeven we voor de SHM's daarvan geen berekeningen te maken. Deze voordelen zitten mee vervat in het resultaat van de berekening die we hoger hebben toegelicht.

#### 1.3.1.5 Het begrip 'subsidië' in de gebruikskostenbenadering.

'Subsidie' definiëren we in navolging van Haffner & Oxley (1999) als een verlaging van de kost van de consumptie of productie van wonen als gevolg van het ingrijpen van de overheid. Bij de methode van de gebruikskost houdt dit in dat de subsidie gelijk is aan het verschil tussen de markthuurprijs en de netto huurprijs die de huurder betaalt. Het is dankzij het beleidsmatig mogelijk maken van SHM- en SVK-verhuringen dat de huurder een verlaagde huurprijs geniet. Zoals hoger uitgelegd wordt de kost van deze subsidie echter niet volledig gedragen door de overheid, maar nemen ook de verhuurders een deel van de kost van de subsidie op zich, en kan de subsidie ook tot stand komen zonder dat iemand kosten draagt, met name als een schaalvoordeel bestaat.

Wordt de zienswijze gevolgd dat de SHM een deel is van de overheid, dan valt de subsidie grotendeels samen met het deel van de kost dat gedragen is door de overheid (enkel het schaalvoordeel is nog een verschil). De zienswijze dat de SHM geen deel is van de overheid, heeft tot gevolg dat er een groter verschil kan zijn tussen de subsidie en de kost voor de overheid.

We merken op dat deze definitie van subsidie verschilt van het meer gebruikelijke taalgebruik. Doorgaans wordt onder subsidie een financiële uitgave verstaan die de overheid doet om een bepaald resultaat te bereiken, hier bijvoorbeeld een betaalbare woning aanbieden. Dit meer courante gebruik sluit aan bij een uitgavenbenadering. Het is die benadering die in 1.3.2 zal worden uitgewerkt. Ook wanneer we verder in dit rapport zullen verwijzen naar specifieke subsidiestelsels (bv. huursubsidie, werkingssubsidie SVK, infrastructuursubsidies, ...) zullen we dit algemene en gekende taalgebruik overnemen.

#### 1.3.1.6 Vaak gestelde vragen bij deze methode

Tijdens de besprekingen in de begeleidingsgroep en in de technische werkgroep die zich boog over de methode voor het berekenen van de kosten, werd duidelijk dat de methode niet voor iedereen aansluit bij de intuïtie. We geven hieronder een aantal bemerkingen en formuleren er een antwoord op.

- *“Als de markthuurgrijs in een regio hoger is, betekent dit dat de kostprijs voor de overheid hoger is?”* Dit is inderdaad het geval. Een hogere huurprijs in een bepaalde regio reflecteert een hogere grondprijs (een woning bouwen in de ene regio kost doorgaans evenveel als in een andere regio). Als de huurprijs in alle regio’s op dezelfde manier berekend wordt, betekent dit dat de overheid in de duurdere regio’s meer moet bijpassen om een voor de SHM-kostendekkende verhuuring mogelijk te maken. Is dat niet het geval, dan zal de SHM meer eigen reserves moeten aanspreken dan elders.
- *“Als de overheid de huurprijsberekening aanpast (bv de huurprijs verlaagt), betekent dit dat de kost voor de overheid stijgt?”* Ook dit is correct. Als de sociale huurprijs daalt, kan dit worden opgevangen ofwel door de subsidies voordeliger te maken, ofwel door meer in te teren op de reserves van de SHM.
- *“Moeten belastingen betaald door een SHM niet eerder worden gezien als een inkomst voor de overheid dan als een kost?”* Vanuit overheidsstandpunt zijn betaalde belastingen inderdaad een inkomst. De gebruikskost is echter een maat voor de kost van de investeerder en de betaalde belastingen verschijnen zo als een kost. De standaard fiscale behandeling van een woning bepaalt mee de totale gebruikskost. Afwijkingen van de standaard (bv. verlaagde tarieven) zijn een vorm van subsidie en komen bij de opdeling van de gebruikskost terecht in het stuk dat wordt gedragen door de overheid.

### 1.3.2 Geactualiseerde waarde van de stroom van overheidsuitgaven

Alternatief kan de geactualiseerde waarde van de stroom van overheidsuitgaven gebruikt worden om de kosten voor de overheid te bepalen. Het gaat hier in theorie niet over kosten zoals eerder gedefinieerd in de gebruikskostenbenadering maar om uitgaven. Die uitgaven kunnen expliciet of impliciet zijn. Impliciete uitgaven (waar geen financiële geldstroom aan verbonden is) zijn bijvoorbeeld minder belastingontvangsten (fiscale uitgaven).

Om op een bepaald moment ( $t=0$ ) een zicht te krijgen op wat de toekomstige uitgavenstroom van een bepaald project zal zijn, worden alle toekomstige verwachte uitgaven geactualiseerd naar het huidige tijdstip ( $t=0$ ). Voor de overheid brengt een sociale huurwoning andere uitgaven met zich mee afhankelijk of ze via een SHM of via een SVK aangeboden wordt. Algemeen kan het actualiseren van de verwachte uitgavenstroom als volgt uitgedrukt worden:

$$\sum_{t=1}^n \frac{\text{overheidsuitgaven jaar } t}{(1+r)^t}$$

Daarbij is  $r$  de rentevoet/discontovoet (bv. rendement van de ‘beste alternatieve investering’ maar de discontovoet kan ook risico reflecteren). Deze wordt gebruikt om de uitgaven in de toekomst te actualiseren naar het heden. Voor overheidsinvesteringen kan de sociale discontovoet gebruikt worden. Deze is doorgaans lager dan de marktdiscontovoeten. Deze moet reëel zijn, dus gecorrigeerd worden voor inflatie. De aanbevolen reële sociale discontovoet schommelt rond 3 à 4% (EC, 2014)<sup>11</sup> en in een vooruitzichtenrapport van het Federaal Planbureau (2017)<sup>12</sup> wordt vermeld dat de sociale discontovoeten doorgaans 4 à 5% bedragen.

De variabele ‘overheidsuitgaven jaar  $t$ ’ is uitgedrukt in constante prijzen, dus zoals ze zijn in jaar  $t=0$ ; (de uitgaven worden geactualiseerd met een reële discontovoet en aldus wordt gecorrigeerd voor inflatie). Indien niet de reële discontovoet wordt gebruikt, kunnen nominale uitgaven worden gebruikt, maar dit gaat gepaard met veronderstellingen over inflatie.

<sup>11</sup> Zie o.a. EC (2014): Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects: Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020 ([http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/studies/pdf/cba\\_guide.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/cba_guide.pdf)).

<sup>12</sup> Federaal Planbureau (2017) Het Belgische energielandschap tegen 2050: een projectie bij ongewijzigd beleid; [https://www.plan.be/admin/uploaded/201710270928250.For\\_Energy\\_2017\\_11531\\_N.pdf](https://www.plan.be/admin/uploaded/201710270928250.For_Energy_2017_11531_N.pdf) (zie p. 31).

De 'n' staat voor tijdshorizon, de levensduur woning. Over de tijdshorizon moeten ook beslissingen gemaakt worden. Is de levenscyclus van een woning 40 jaar, 60 jaar, 100 jaar? Op een bepaald moment kunnen ook overheidsuitgaven gedaan worden om de woning te renoveren (door een renovatielening of renovatiepremie).

Welke uitgaven moeten in de uitgavenstroom opgenomen worden?

#### 1.3.2.1 Overheidsuitgaven SVK-woningen

De overheidsuitgaven voor een SVK-woning betreffen vooreerst de subsidies die de SVK's ontvangen voor hun werking. Daarbovenop is ook de huursubsidie een uitgave voor de overheid. Verder bestaan er fiscale voordelen onder de vorm van verlaagde belastingtarieven: de belastingvermindering voor renovaties aan woningen die via SVK's verhuurd worden, de verlaagde onroerende voorheffing en daarbij horende minderontvangsten aan gemeentelijke en provinciale opcentiemen en ook de lagere btw (12%) indien een private bouwheer woningen bouwt die voor verhuur via een SVK bestemd zijn. De belastingvermindering voor renovaties aan woningen die verhuurd worden via een SVK zal niet kunnen berekend worden omdat het niet mogelijk is te filteren uit de fiscale uitgaven aan welk soort woning deze werden gespendeerd.<sup>13</sup> Ook de btw-vermindering zal niet mee worden opgenomen omdat deze pas ingang vond vanaf januari 2017, dus na de periode waarover we ook de effecten bekijken. Verder zijn er ook nog premies zoals de Vlaamse renovatiepremie waarvoor werken aan woningen bestemd voor SVK-verhuur in aanmerking komen.

De werkingssubsidies voor de SVK-sector zijn duidelijk uit de boekhouding van de SVK's te filteren voor een bepaald jaar (bv. 2016). De Vlaamse subsidies kunnen hieruit afgezonderd worden maar we beperken ons niet hiertoe. De subsidies kunnen gemiddeld genomen worden over alle woningen op dat moment in beheer (op einde 2016). Zo dekt deze gemiddelde uitgave per woning een geheel van zowel woningen die reeds langere tijd in beheer zijn als nieuw beheerde woningen. Elk volgend jaar kan verwacht worden dat de uitgaven zowel de begeleiding van bestaande verhuurders en huurders inhoudt als het zoeken naar nieuwe woningen om in beheer te kunnen nemen, het inschrijven van kandidaat-huurders, algemeen beheer en management van het SVK, administratieve verplichtingen. Indien men ervan uitgaat dat deze kosten niet zullen toenemen (in reële termen), kan deze jaarlijkse uitgave gebruikt worden voor de hele duur dat de woning wordt verhuurd.

Daarbovenop ontvangt ongeveer twee derden van de SVK-huurders een huurtoelage, onder de vorm van ofwel een huursubsidie ofwel een huurpremie. We maken de berekeningen zowel gemiddeld over alle SVK-woningen als afzonderlijk voor SVK-woning met een huurder zonder huurtoelage.

Voor de SVK-woningen zal de gemiddelde uitgave per woning dus jaarlijks gelijk zijn aan de werkings-subsidies (gemiddeld per woning in beheer), de vermindering in de onroerende voorheffing en bij-horende opcentiemen en al dan niet een huurtoelage aan de bewoner. Daarbovenop komt ook de Vlaamse renovatiepremie. De uitgave voor een SVK-woning blijft gelijk over de hele levensduur in reële termen en wordt geactualiseerd tegen de gekozen (sociale) discountvoet.

#### 1.3.2.2 Overheidsuitgaven SHM-woningen

Voor een woning van een SHM brengt dit voornamelijk de (netto)uitgaven voor de leningfinanciering met zich mee welke tot het einde van de lening lopen. De kosten zijn dus afhankelijk van de kredietvoorwaarden die de overheid, via de VMSW, geeft aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, en van de kredietvoorwaarden waaraan ze zelf wordt blootgesteld.

---

<sup>13</sup> Deze belastingvermindering wordt bovendien afgeschaft voor uitgaven vanaf 1 januari 2019 (zie <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1396719> Vlaams Parlement, 1572 (2017-2018) – Nr. 1, Ontwerp van decreet, art. 3).

Maar daarbovenop zijn er ook andere kosten: bij bouw de verlaagde btw (6% i.p.v. 21%), verder de gewestelijke sociale correctie (GSC), de verlaagde vennootschapsbelasting, de verlaagde onroerende voorheffing en daarbij horende lagere opcentiemen en energiepremies. Bij het aankopen van een grond gelden ook lagere registratierechten.

Voor het berekenen van de jaarlijkse kost voor de overheid voor een woning die aangeboden wordt via een SHM gaan we als volgt te werk. We gaan uit van de gemiddelde woning. We bekomen van de VMSW de kostprijs van een gemiddelde woning die in 2017 werd gebouwd en desindexeren deze waarde naar 2016. De financieringssubsidies hebben betrekking op de aannemingskosten, de studiekosten en de btw op beide voor een nieuwbouwwoning, maar kunnen ook betrekking hebben op de grond indien die hiervoor moet verworven worden. Zowel op de bouwkost als op de grondkost bestaan maximale subsidiabele bedragen, welke kunnen gecombineerd worden.

Dan gaan we uit van volgend financieringsmodel: de overheid stelt een investeringsbedrag ter beschikking (hiervoor gelden bepaalde maxima). Dit bedrag moet tegen voordelige voorwaarden terugbetaald worden over een periode van 33 jaar. Volgens de laatste vorm van financiering (FS3) is de rente die hiervoor betaald moet worden door de SHM gelijk aan -1%. De SHM betaalt dus geen rente en betaalt slechts een deel van het kapitaal terug (indien er geen rente wordt terugbetaald, is de rentevoet 0%; indien ook de kapitaalsaflossingen worden verlaagd, wordt dit uitgedrukt door een negatieve rentevoet). De stroom van kapitaalsaflossingen houdt rekening met deze negatieve intrest en een progressiviteit in de aflossingen van 2%. Deze 2% moet min of meer de inflatie dekken, zodat het gewicht van de terugbetaling voor de SHM's ongeveer hetzelfde blijft in de tijd ([www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)).

Om de uitgaven voor de overheid te bepalen, moet het terugbetalingsschema van de SHM vergeleken worden met de uitgaven die de overheid zelf periodiek zal moeten doen. De overheid zal zelf lenen op dezelfde termijn als aan de SHM geleend wordt.<sup>14</sup> We gebruiken voor de overheidslening de rentevoet op OLO's op zeer lange termijn als basis om de mogelijke rente van de overheidslening te benaderen (bv. OLO op 30 jaar rentevoet 1,71% op 31 januari 2018). De uitgaven voor de overheid is dan het verschil tussen wat ze zelf periodiek moet terugbetalen (kapitaal- en interestaflossingen op de lening tegen een rentevoet van een OLO op zeer lange termijn) en wat ze periodiek effectief ontvangt van de SHM. De uitgave is dus in elke periode te berekenen als het verschil tussen de afbetalingen op de eigen overheidslening en de afbetalingen op de SHM-lening. Deze nettobedragen worden dan geactualiseerd naar huidig moment ( $t=0$ ) tegen de sociale discontovoet.

Behalve de financieringssubsidies kan een SHM ook infrastructuursubsidies ontvangen. Deze dienen om de grond bouwrijp te maken. Indien het dus een niet-bouwrijpe grond betreft, wordt een infrastructuursubsidie gebruikt en we gaan ervan uit dat deze aan het begin van de periode wordt gegeven. We willen hier wel bij opmerken dat de infrastructuursubsidies voor veel meer dan alleen het bouwrijp maken van de grond wordt gebruikt. In belangrijke mate gaat deze naar aanleg van publieke ruimte (werken aan wegen en de omgeving of andere zaken die niet louter de private woning dienen). We zullen ten eerste het percentage beschouwen dat gaat naar private woningen (zoals archeologische prospectie en opgraving, aanleggen drinkwaternet, sloop en bouwrijp maken van de grond en stedenbouwkundige studies). Daarbovenop beschouwen we ook als een kost wat bij private ontwikkeling zou worden doorgerekend in de verkoopprijs en dus voor de overheid geen uitgave betekent, zijnde: wegenwerken, rioleringswerken en omgevingswerken.

Verder nemen we ook de gewestelijke sociale correctie op als uitgave voor de overheid. Het exacte gemiddelde bedrag hiervoor komt uit de boekhoudkundige gegevens van de SHM's, welke ons ter beschikking werden gesteld door de VMSW in het kader van deze opdracht.

---

<sup>14</sup> In de praktijk is het de VMSW die leent aan 0% bij het Vlaamse Gewest, welke op haar beurt gaat lenen. Het Gewest probeert zelf te lenen op dezelfde termijn.

Ook de verlaagde btw voor sociale woningen (6%) vormt een afwijking van het standaard btw-tarief (21%) en is dus een minderontvangst voor de overheid. Deze minderontvangsten vormen ook een (impliciete) uitgave voor de overheid. Ze wordt aan het begin van de levenscyclus in rekening gebracht.

Ook de verlaging van de onroerende voorheffing moet jaarlijks mee in beschouwing worden genomen als een overheidsuitgave. De verlaagde basisheffing heeft niet enkel effecten op de onroerende voorheffing geïnd door het Vlaamse Gewest maar ook op de bedragen van de opcentiemen van de gemeenten en de provincies. Dit wordt ook als een (fiscale) uitgave beschouwd.

De vrijstelling van verkooprechten is ook een fiscale uitgave: bij aankopen 'ten algemene nutte' (o.a. aankopen die passen binnen de opdracht van de SHM's om sociale woningen te realiseren) wordt een vrijstelling van het verkooprecht genoten (Vlaamse Codex Fiscaliteit, art. 2.9.6.0.3; 09/01/2017; vroeger, onder federale materie, werd dit de kosteloze registratie genoemd). Omdat het onmogelijk gebleken is om de grondprijzen van gronden aangekocht over 2016 om te zetten naar het niveau van een individuele gemiddelde woning, gebruiken we als ondergrens het subsidiabele gedeelte van de verworven gronden en berekenen hier de overheidsuitgave op (zijnde 10% van deze waarde). De grondprijs per woning is vermoedelijk hoger dan wat gesubsidieerd wordt, maar op deze manier hebben we een ondergrens voor de overheidsuitgave.

Om de SHM-woningen beter te laten voldoen aan de normen van ERP2020 (Energierenovatieprogramma 2020) werden hiervoor ook middelen voorzien. Deze middelen vormen ook een uitgave voor de overheid. Het gaat hier voornamelijk over de middelen voor rationeel energiegebruik (REG-premies) en de bijkomende middelen van het Vlaams Klimaatfonds (VKF).

Om de totale kost voor de overheid te kennen, zouden deze ook de uitgaven voor het voeren van de administratie in de berekening moeten opgenomen worden. Een deel van deze uitkosten wordt wel betaald door de SHM's onder de zogenaamde 'beheersvergoeding' voor de VMSW (zie rapport Winters & van Bortel, 2010). De uitgaven voor de werking van het agentschap Wonen-Vlaanderen zijn ten laste van de Vlaamse begroting. Het is echter nogal gecompliceerd om de kosten die enkel voor de SHM-werking gelden (na gecorrigeerd te zijn voor de beheersvergoeding), af te zonderen. We laten deze dus achterwege in de berekeningen.

Verder willen we nog vermelden dat dit geheel aan subsidies niet enkel dient om de woning te bouwen en te onderhouden maar ook voor management, inschrijving, begeleiding, communicatie, etc.

### **1.3.3 Besluit over het meten van de kosten**

In deze paragraaf beschreven we hoe de kosten van de overheid voor de 2 soorten sociale verhuurders kunnen berekend worden. Beide sociale verhuurders, SHM's en SVK's, werken op totaal verschillende manieren en worden op verschillende manieren gesubsidieerd. Het is praktisch niet haalbaar om alle kosten haarfijn te krijgen en daarom werken we met 2 verschillende benaderingen van de kosten. Deze hebben elk hun voor- en nadelen maar vullen elkaar aan.

We bespraken eerst de gebruikskostenbenadering. Deze gaat uit van de gelijkheid van de gebruikskost en de markthuurgprijs. De voordelen van de methode zijn de relatieve eenvoud ervan, vooral omdat men abstractie kan maken van complexe subsidiëringssystemen. Anderzijds heeft de methode ook nadelen, namelijk de veronderstelling van een perfecte markt en het daarbij horende gegeven dat de methode theoretisch klopt maar dat dit in de empirische literatuur niet helemaal bevestigd wordt (doch wel grotendeels voor Vlaanderen).

De andere methode gaat uit van een stroom van overheidsuitgaven voor het realiseren van een sociale huurwoning gedurende een aantal jaren. In dit geval wordt elke uitgave apart mee opgenomen en de som ervan geactualiseerd om te kunnen vergelijken over meerdere alternatieven. Het voordeel van deze methode is dat er geen assumpties moeten gemaakt worden over de marktsituatie. Aan de andere kant moeten er wel keuzes gemaakt worden over een hoeveelheid aan parameters (zoals de



sociale discontovoet, de duur van de beschikbaarheid van de woning, inflatie, het type financierings-systeem, de kredietvoorwaarden voor overheden) en veranderingen in deze parameters kunnen het resultaat beïnvloeden.

Omdat beide methodes hun voor- en nadelen hebben, zal de conclusie over de kost van een sociale huurwoning, gebaseerd worden op de resultaten van beide berekeningen.

## 1.4 Data en databronnen

In paragraaf 1.4 bespreken we de data die we voor deze opdracht hebben gebruikt.

### 1.4.1 VMSW en DWH

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) houdt bepaalde gegevens over de sociale woningen, de sociale huurders en de sociale woonorganisaties (ook de boekhoudkundige gegevens) centraal bij. Bepaalde gegevens worden doorgegeven en gecentraliseerd door Agentschap Wonen-Vlaanderen in de Data Warehouse (DWH). Uit beide databanken worden de gegevens gebruikt van 2016 (toestand december). De gegevens die zich in de DWH bevinden, mogen verspreid worden voor onderzoek. We geven hieronder een overzicht van de gegevens die werden verkregen bij de VMSW en/of DWH.

#### 1.4.1.1 Gegevens over huurders

Op dit moment bevinden data over de SHM-huurders zich reeds in de DWH maar data over SVK-huurders (nog) niet. Voor SVK-huurders kunnen dus geen individuele observaties geanalyseerd worden maar wel statistieken opgevraagd bij de VMSW.

Soms zijn er wel beperkingen bij de vergelijkbaarheid van de gegevens van SHM- en SVK-huurders omdat verschillende concepten worden gehanteerd. Een voorbeeld bij uitstek is het inkomen. Het inkomen dat wordt gehanteerd bij toewijzingen aan SVK-woningen is het actueel besteedbaar inkomen (ABI) en dat bij toewijzingen en huurberekeningen bij SHM-woningen het netto belastbaar inkomen.

Voor de SVK-huurders die een huursubsidie ontvangen, kan eventueel wel het inkomen verkregen worden, maar dit is dan beperkt tot de groep SVK-huurders met een huursubsidie. Verder wordt er ook gebruik gemaakt van het equivalent inkomen, dus gecorrigeerd voor het aantal en de leeftijden van de personen in het huishouden. Bij de huursubsidie-ontvangers heeft men geen beschikking over de leeftijden van de eventuele kinderen. Belangrijk om het equivalent inkomen te berekenen is of de kinderen jonger of ouder dan 14 jaar zijn. Kinderen vanaf 14 jaar worden namelijk als volwassenen beschouwd (equivalentieschaal 0,5) en kinderen onder 14 jaar krijgen een waarde 0,3 in de equivalentieschaal. De 'eerste' volwassene krijgt een gewicht van 1. Het gegeven 'personen ten laste' geeft niet weer of het hier over personen jonger of ouder dan 14 jaar gaat.

#### 1.4.1.2 Gegevens over woningen, bouwkosten en gronden

De markthuurgrijzen van SHM-woningen alsook de netto huurgrijzen worden ook in de DWH bijgehouden.

Van de VMSW kregen we ook informatie over bijvoorbeeld de woningtypologie en het aantal kamers van de sociale woningen. Ook de verhuurgrijzen van SVK-woningen werden via de VMSW verkregen.

Verder relevant voor de berekening van de kost via de FS3-financiering is wat de subsidiabele bouw-kost en grondkosten zijn. Deze werden bezorgd door de VMSW.

Voor de berekening van de infrastructuursubsidies en het gedeelte dat moet aangerekend worden als een uitgave voor de overheid werd ook beroep gedaan op de VMSW. Zij houden jaarlijks gegevens bij

over de totale infrastructuursubsidie en de allocatie naar verschillende posten (waaronder sloop, wegenwerken, omgevingswerken, ...).

Ook voor de berekening van het schaalvoordeel kon beroep worden gedaan op de gegevens van de VMSW. Hiervoor werden de bouwprojecten van de recentste jaren gebruikt, welke onder andere de kost van het project en het aantal woningen bevatten. Om dit verder toe te kunnen passen verkregen we ook gegevens over wat het grondaandeel en het bouwkostaandeel was in de sociale verkopen van de recente jaren.

#### 1.4.1.3 Gegevens over sociale verhuurders

Van de VMSW konden ook gegevens over de sociale woonorganisaties zelf bekomen worden zoals de tijdsregistratie van de SVK's. Zo kon er nagegaan worden hoeveel percentage aan huurbegeleiding werd besteed.

Ook de boekhoudkundige gegevens van de SHM's en SVK's werden bekomen via de VMSW. De VMSW berekende ook bepaalde benodigde indicatoren zoals het interen op eigen vermogen van de SHM's. In de boekhouding vinden we samenvattingen voor de totale sector maar ook apart voor de huursector, gemengde sector en koopsector.<sup>15</sup>

#### 1.4.2 **Agentschap Wonen-Vlaanderen**

Van het Agentschap Wonen-Vlaanderen ontvingen we gegevens van verschillende afdelingen. Onder andere informatie over de huurtoelagen, de Vlaamse renovatiepremie, berekeningen van de financiële gegevens voor de SVK's, zoals de FiGi van de SVK's en het huurdersachterstal van de SVK's. Voor de financiële informatie, zoals de werkingssubsidies die de SVK's ontvangen, is dit beperkt tot 40 SVK's. Dit zijn de gesubsidieerde SVK's waarbij tevens de boekhoudkundige data enkel aan de SVK-werking kan toegeschreven worden (en niet bijvoorbeeld gemengd met de OCMW-werking).

#### 1.4.3 **Prestatiedatabank en visitatierapporten SHM's**

In de Prestatiedatabank (PDB) worden gegevens bijeengebracht op het niveau van individuele SHM's die relevant zijn om effecten en outputs (of prestaties) op te kunnen volgen. De opgevolgde indicatoren (strategische en outputindicatoren) zijn gebaseerd op het draaiboek voor de prestatiebeoordeling van SHM's. De PDB betreft cijfers op niveau van SHM's, niet op niveau van de sector. Een equivalent voor SVK's bestaat niet.

De visitatierapporten bevatten de evaluatie over de prestaties van de SHM's. Ze zijn gebaseerd op de kwantitatieve indicatoren in de Prestatiedatabank en een kwalitatieve evaluatie. De rapporten van de eerste visitatieronde zijn te vinden op: <https://rapporten.visitatieraad.be/nl>. De rapporten van de tweede visitatieronde zijn verwacht tegen de zomer van 2022. In de visitatierapporten van de eerste visitatieronde wordt ook een eendoordeel gevormd per prestatieveld (een prestatieveld is bv. 'beschikbaarheid van woningen').

We gebruiken enkel de gegevens van de SHM's met huuractiviteiten en niet van de SHM's die enkel koopactiviteiten<sup>16</sup> hebben. De indicatoren in de prestatiedatabank worden meestal onderscheiden naar SHM's met huuractiviteiten of met koopactiviteiten. Vele SHM's doen beide. De SHM's met enkel huuractiviteiten komen echter niet overeen met de onder 1.4.1.3 genoemde huursector. Het onderscheid wordt op een andere manier gemaakt (koopsector = het mogen bemiddelen van sociale leningen van de VMSW; koopactiviteiten = sociale koopprojecten ontwikkelen). De indicatoren in de PDB worden opgesplitst naar huur en koopactiviteiten terwijl in de boekhouding de opsplitsing wordt

<sup>15</sup> Als de koopsector wordt beschouwd die SHM's die sociale leningen van de VMSW mogen bemiddelen.

<sup>16</sup> SHM's met koopactiviteiten zijn SHM's die sociale koopprojecten ontwikkelen.

gemaakt naar huur-, koop- en gemengde sector (waarbij de koopsector 10 SHM's betreft en de gemengde sector 13).

#### 1.4.4 GWO2013

Het Grote Woononderzoek uitgevoerd in 2013 (GWO2013) bestaat uit 2 delen. Het ene deel is gebaseerd op interviews bij bewoners. De steekproef bevat ongeveer 10 000 observaties. Bij ongeveer de helft van deze observaties werd een woningscreening uitgevoerd door enquêteurs die getraind werden om relevante vragen over de kwaliteit van de woning in te vullen. We weten over de bewoners of ze huurder zijn en zo ja, bij welk soort verhuurder. Hier kunnen observaties geïdentificeerd worden die ofwel bij een SHM huren ofwel bij een SVK.

Het Grote Woononderzoek bevat geen administratieve data maar is een steekproef van ongeveer 10 000 Vlaamse huishoudens. Verschillen moeten daarom getest worden op significantie (om te controleren of een verschil werkelijk bestaat of berust op toeval). Er zijn echter slechts 59 huishoudens die aangeven dat ze hun woning huren van een private verhuurder via bemiddeling van een SVK. In de woningscreening is de situatie nog meer problematisch want hier bevinden zich slechts 37 SVK-woningen. Deze lage aantallen kunnen er wel toe leiden dat significantie moeilijk te bekomen is. Om een verschil als significant te bestemmen, vereisen we een significantie van 5%. Dit betekent dat we voor een bepaald resultaat betrouwbaarheidsintervallen van 95% berekenen en wanneer deze betrouwbaarheidsintervallen mekaar niet overlappen, kunnen we stellen dat de resultaten significant verschillend zijn op 5%.

Ondanks het lage aantal observaties SVK-huurders, is het wel zo dat dit procentueel een groep uitmaakt die in de steekproef veel groter is dan wat in de realiteit het geval is. Wanneer we enkel de sociale huurders bekijken, vormen de sociale huurders die huren via SVK-bemiddeling in de steekproef een groep van 11% (de SHM-huurders vormen een groep van 75%). Volgens administratieve data zou de groep SVK-huurders ongeveer 5% moeten bedragen. De reden hiervoor is niet gekend. Het kan op toevalligheden berusten en deze groep kan een goede vertegenwoordiging vormen van de werkelijke SVK-huurders maar het kan ook zijn dat er fout werd geantwoord op de vraag "van wie huurt u deze woning?".

We zullen dus voorzichtig moeten omspringen met deze resultaten. Alleszins zal telkens een betrouwbaarheidsinterval opgenomen worden en gevisualiseerd worden. De resultaten op basis van het GWO2013 zullen dus als figuren getoond worden waar telkens het betrouwbaarheidsinterval mee opgenomen wordt. Op basis van het al dan niet overlappen van de betrouwbaarheidsintervallen voor SHM- en SVK-huurders zullen we kunnen besluiten of een verschil significant is of niet.

Sommige resultaten worden enkel getoond voor de referentiepersoon (bv. de leeftijd). De referentiepersoon in de steekproef was degene die de vragen beantwoord heeft (de respondent). Een bijkomende opmerking die we hier willen maken is dat de referentiepersoon in de administratieve databank van de sociale huurders steeds het gezinshoofd zal zijn. Bij de steekproef is dit niet noodzakelijkerwijs het geval.

#### 1.4.5 Huurschatter

De 'Huurschatter' is een online toepassing ([www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be)) die de Vlaamse overheid ter beschikking stelt van huurders en verhuurders. Na het invoeren van gegevens over de woning krijgt de gebruiker een schatting van een redelijke huurprijs voor de woning. De gebruiker wordt ook gevraagd een eigen schatting te geven van wat een redelijke huurprijs is en, indien ze is verhuurd, om de actuele huurprijs voor de woning in te voeren. De gegevens worden opgeslagen in een bestand en leveren zo informatie over de huurmarkt.

De toepassing werd in het kader van deze opdracht ook gebruikt door SVK's. De SVK's werden uitgenodigd via HUURpunt om een representatief staal van hun woningen in te geven (zie bijlage B2). Alle

leden van HURpunt (45 van de 48 SVK's) werden uitgenodigd om deel te nemen aan het invoeren van woningen. De SVK's die op bepaalde momenten van nazicht van ingevoerde woningen nog geen woningen ingevoerd hadden, werden tot een aantal keren herinnerd aan het belang van hun invoer. De export uit de huurschatter die voor de cijfers in deze opdracht werd gebruikt, dateert van 7 mei 2018. Het betrof 433 woningen in totaal, ingevoerd door 41 verschillende SVK's (zie bijlage B2 voor de wijze waarop woningen werden ingevoerd om een representatief staal te krijgen). Met 41 van de 45 SVK's die woningen hebben ingevoerd is dit een zeer hoge respons van 91%. Het aantal ingevoerde woningen beslaat daarmee ongeveer 4,3% van het SVK-woningenbestand. De geografische spreiding van de SVK's is goed. De SVK's die woningen ingevoerd hebben beslaan de 5 Vlaamse provincies en zijn zowel stedelijk als niet-stedelijk.

De wijze van invoeren van woningen (zie uitleg in bijlage B2) moest zorgen voor een representatief staal. Sommige karakteristieken kunnen vergeleken worden met administratieve gegevens (van de totale populatie SVK-woningen) om zo te bepalen of de 433 ingevoerde woningen als representatief kunnen beschouwd worden (zie bijlage B2 tabel B1 voor een vergelijking van woningtypologie, aantal slaapkamers en verhuurprijs). Gegeven de resultaten in tabel B1 kunnen we besluiten dat de steekproef van SVK-woningen representatief is.

De kenmerken van de ingevoerde woningen kunnen dus gebruikt worden om de markthuurprijs van de SVK-woningen te kennen en andere kenmerken van woningen in beheer bij SVK's.

Om de geschatte markthuurprijs vergelijkbaar te maken met de markthuurprijzen van de woningen van de SHM-huurders van december 2016 wordt de markthuurprijs die de huurschatter berekent (op moment van de berekening, zijnde begin 2018) via de hedonische huurprijsindex naar de markthuurprijs in 2016 geïndexeerd (via een factor 'index 2016/index 2017':  $139,6278/141,2255$ ; 2017 is de meest recente index van de hedonische huurprijsindex).

#### **1.4.6 Diverse**

Verder werden ook Vlabel, CIB en VE gecontacteerd. Vlabel bezorgde ons de geïndexeerde KI's van de SHM- en SVK-woningen. CIB en VE bezorgden ons een schatting van wat het normaal beheer van een verhuurde woning kost.

## 2. BEREKENING VAN KOSTEN VAN DE OVERHEID VOOR SOCIALE WONINGEN

In dit hoofdstuk berekenen we de kosten per verhuurde woning zonder rekening te houden met de effecten die hiermee bereikt worden. Dus over kosteneffectiviteit kunnen nog geen uitspraken gedaan worden. Het gaat puur over de kost om een eenheid aan te bieden, de kost per woning. In het volgende hoofdstuk zoomen we dan in op wat bereikt kan worden met deze kosten, namelijk de effecten, en pas in het hoofdstuk nadien brengen we de informatie uit beide hoofdstukken samen om uitspraken te doen over kosteneffectiviteit.

We geven eerst een overzicht van de verschillende concrete bedragen waarop we onze schattingen baseren. Daarna volgen de resultaten per benadering, zijnde enerzijds de gebruikskostenbenadering en anderzijds de geactualiseerde waarde van de stroom van overheidsuitgaven. Alle berekeningen worden uitgevoerd voor het jaar 2016. Waar nodig indexeren of de-indexeren we.

### 2.1 Kostenelementen in cijfers

Zoals we in het vorige hoofdstuk zagen, zijn er verschillende elementen die deel uitmaken van een bepaalde benadering. Bepaalde elementen, zoals de huurtoelage, vormen een element van beide benaderingen. We beginnen met de cijfers in verband met de financiering van de sociale woonorganisaties (2.2.1 en 2.2.2). Vervolgens bekijken we de premies en de fiscale voordelen die sociale verhuurders kunnen genieten (2.2.3). Daarna beschouwen we de directe steun aan de huurders (van een SVK-woning) via huurtoelagen (2.2.4). Tot slot volgt een overzicht van de huurprijzen (2.2.5).

#### 2.1.1 Werkingssubsidies SVK's

In de tabel hieronder (tabel 5) staan de door de SVK's ontvangen subsidies zoals ze in de balans en resultatenrekening van de SVK's voor het jaar 2016 voorkomen.<sup>17</sup> Het grootste gedeelte hiervan zijn de werkings- en personeelssubsidies van het Vlaams Gewest.<sup>18</sup> Lidgelden werden niet opgenomen. De subsidie-uitbetaling vanuit het Vlaamse Gewest verloopt volgens de uitbetaling van een voorschot voor jaar  $t$  en de afrekening gebeurt in jaar  $t+1$ . De gegevens uit de balans- en resultatenrekening over de subsidies van het Vlaamse Gewest geven dus in principe de voorschotten voor het jaar 2016 en de afrekening uit het jaar 2015. Cijfers van Wonen-Vlaanderen zouden wel exact kunnen weergeven wat de SVK's van het Vlaamse Gewest voor 2016 ontvangen hebben. Echter, we willen het geheel van subsidies vanwege de overheid in kaart kunnen brengen om de totale kost voor de overheid te kennen. We gebruiken dus de gegevens van de balans- en resultatenrekening van de SVK's en niet de cijfers enkel van Wonen-Vlaanderen.

Een belangrijke bemerking is dat er in 2016 een éénmalige subsidie werd uitgekeerd aan de SVK's met als doel de financiële situatie van de SVK's te verbeteren. Die subsidie kwam overeenkwam met 1 100 euro per woning vermenigvuldigd met 7 872 (= aantal gesubsidieerde woningen op 1 november 2015), dus zijnde in totaal 8 659 200 euro. Uitgaande van de motivatie<sup>19</sup> voor deze subsidie is dit werkelijk een éénmalige gebeurtenis en moet deze 8,7 miljoen euro van de subsidie voor 2016 afgetrokken worden. De totale subsidies voor de SVK-sector waren gelijk aan 26 630 810 euro. De subsidies van het Vlaamse Gewest in 2016 voor de SVK-sector waren gelijk aan 24 111 021 euro. Trekken we van

<sup>17</sup> Genaamd "exploitatiesubsidies".

<sup>18</sup> De andere exploitatiesubsidies worden in de boekhouding omschreven als: GESCO, DAC, VIA en "overige".

<sup>19</sup> Zie nota aan de Vlaamse Regering bij het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van art. 8, 13, 14, 15, 16 en 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren (VR 2016 1507 DOC.0891/1)

het totaal bedrag aan subsidies en van de subsidies van het Vlaamse gewest 8 659 200 euro vanaf bekomen we 17 971 610 euro (totaal jaarlijkse subsidies) en 15 451 821 euro (jaarlijkse subsidies Vlaams Gewest). Wanneer dit wordt gedeeld door het aantal woningen in beheer in 2016 in de 40 SVK's waarvoor we financiële informatie hebben (zie 1.4.6) en die samen 8 423 woningen hebben, bekomen we een gemiddelde van 2 134 euro in totaal en 1 834 euro voor het Vlaams Gewest per jaar.

In het vervolg zullen we enkel de waarden gebruiken exclusief de éénmalige subsidie van 2016.

**Tabel 5 Overzicht werkingssubsidies (in euro) aan SVK's, 2016**

	<b>Totaal 2016</b>	<b>Per woning 2016</b>
Totaal exploitatiesubsidies (euro)	26 630 809,97	3 162 (264/maand)
Waarvan werkings-en personeelssubsidies Vlaams Gewest (in euro)	24 111 021,06	2 863 (239/maand)
Waarvan éénmalige subsidie 2016	8 659 200,00	
Totaal exploitatiesubsidies (in euro) exclusief eenmalige subsidie 2016	17 971 609,97	2 134 (178/maand)
Werkings-en personeelssubsidies Vlaams Gewest (in euro) exclusief eenmalige subsidie 2016	15 451 821,06	1 834 (153/maand)
Aantal SVK's*	40	
Aantal woningen in beheer 40 SVK's <sup>1</sup>	8 423	

\* Het betreft enkel de woningen van de 40 SVK's waarvoor de VMSW over de boekhouding beschikt en deze kan afzonderen naar SVK-werking. In 2016 waren er 43 gesubsidieerde SVK's maar van 3 ervan konden de financiële gegevens niet uitsluitend aan de SVK-werking toegewezen worden (bevatte bv. OCMW-werking).

Bron: Balans- en resultatenrekening SVK's, VMSW

Op maandbasis betekent dit dat SVK's per beheerde woning in 2016 gemiddeld voor 178 euro per maand gesubsidieerd werd, waarvan 153 euro door het Vlaamse Gewest.

### 2.1.2 Financiering SHM's

Specifiek voor de SHM's geldt de leningfinanciering. Op dit moment wordt het systeem FS3 gebruikt. Daarenboven ontvangen de SHM's de zogenaamde infrastructuursubsidies en de gewestelijke sociale correctie (GSC).

#### 2.1.2.1 Leningfinanciering (FS3)

De financiering van SHM's gebeurt op een heel andere manier, namelijk op dit moment via het FS3-systeem<sup>20</sup> (zie 1.3.2). Dit betreft de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale woningen en de ermee verbonden werkingskosten. Dit houdt op dit moment in dat de SHM's lenen bij de VMSW aan -1%. De SHM betaalt dus geen rente en betaalt slechts een deel van het kapitaal terug. De stroom van kapitaalaflossingen houdt rekening met deze negatieve intrest en een progressiviteit in de aflossingen van 2%. Deze 2% moet min of meer de inflatie dekken, zodat het gewicht van de terugbetaling voor de SHM's ongeveer hetzelfde blijft in de tijd ([www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)). Er zijn binnen FS3 plafonds voorzien wat betreft de bouwkost en de grondkost die subsidiabel zijn.

<sup>20</sup> Het betreft de derde versie van het systeem van leningfinanciering (21/12/2012): Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten (citeeropschrift: 'Financieringsbesluit'): zie <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1022627&param=inhoud&AID=1159788>

De VMSW berekende de gemiddelde gesubsidieerde kost van de woningen in 2017. Het gaat over 758 woningen. De gemiddelden zijn dus afhankelijk van het soort woningen dat in 2017 op het jaarbudget werden toegewezen en van de grootte, typologie en andere projecteigenschappen van deze woningen. De gemiddelde gesubsidieerde kost in 2017 was 168 465 euro. Voor de berekeningen worden de relevante waarden in termen van 2016 bekeken en daarvoor wordt de informatie van 2017 gedesindexeerd naar 2016 via de gezondheidsprijsindex december 2016/december 2017 ( $104,05/106,15=0,9802$ ). De waarden voor 2016 worden getoond in tabel 6. De gemiddelde gesubsidieerde kost in waarden voor 2016 is dan 165 129 euro.

De totale gesubsidieerde kost van een woning in waarden voor 2016 bestond gemiddeld uit 154 852 euro voor de kosten van de aannemer, erelonen en btw (tabel 6). Ook de grondkost kan mee gesubsidieerd worden. De maximum subsidiabele grondkosten liggen vast op een bepaald bedrag afhankelijk van het type woning (eengezinswoning of niet) en het gebied waar de grond ligt (woongebied of niet, differentiatie naar gemeente). Als basis voor de berekening van het plafond wordt een bedrag van 24 100 euro per te realiseren huurwoning gebruikt, met eventueel volgende verhogingen (bron: Ludwig Lemmens, VMSW, waarden geldig in februari 2018):

- er is een surplus voor eenheden die gelegen zijn in woongebied: 8 100 euro;
- er is een surplus voor eengezinswoningen: 8 100 euro;
- er is een surplus als de grond volledig uitgerust is: 20 100 euro.

Het resultaat wordt vermenigvuldigd met de relevante grondcoëfficiënt voor de betreffende gemeente. De grondcoëfficiënten variëren van 0,75 tot 1,5 (Belgisch Staatsblad, nr. 341, 30/12/2015). Dit zijn respectievelijk de onder- en bovengrens op de verhouding van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in de gemeente tot de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest (Financieringsbesluit, 21/12/2012). De bedragen hierboven vermeld worden jaarlijks aangepast.<sup>21</sup> In het voorheen vermelde gemiddelde gesubsidieerde bedrag per nieuwbouwwoning (165 129 euro) bedroeg het grondaandeel in waarden voor 2016 10 277 euro (tabel 6). Dit bevat zowel het gebruik van gronden reeds in reserve als nieuw verworven gronden. Het gemiddelde grondaandeel beperkt tot de nieuwbouwwoningen waar een nieuwe verwerving noodzakelijk voor was (bij 59% van de woningen), bedroeg in waarden voor 2016 17 545 euro (tabel 6).

---

<sup>21</sup> 'De bedragen worden jaarlijks aangepast aan de evolutie van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest tijdens de laatste 4 bekende kwartalen, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt bekendgemaakt, met als basis de gemiddelde verkoopprijs van 111 euro per vierkante meter in 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100.' (Financieringsbesluit, 21/12/2012, H7 Indexatiebepalingen, art. 35 §1).

**Tabel 6 Overzicht financiering SHM-woning volgens huidig financieringssysteem (FS3), 2016**

Kost	Euro
<i>Gesubsidieerde kosten (in waarden van 2016)</i>	
Bouwkost gemiddeld <sup>1</sup> (aannemer + erelonen + btw)	154 852
Aannemingskost excl. btw <sup>2</sup>	131 043
Grondkost gemiddeld	10 277
Grondkost gemiddeld voor nieuwe grondverwingen	17 545
<i>Infrastructuursubsidies</i>	
Infrastructuursubsidies (gemiddelde over 2013-2017)	49 300 802
Infrastructuursubsidie per gegunde woning (gemiddeld 2013-2017)	8 396
Infrastructuursubsidies gemiddeld per woning (96%)	8 060
<i>Gewestelijke sociale correctie</i>	
Gemiddelde per woning per jaar	27

<sup>1</sup> De gesubsidieerde nieuwbouwkost werd berekend op de woningen die werden toegewezen op het jaar-budget van 2017. De bedragen werden gedisindexeerd naar 2016 via de gezondheidsindex.

<sup>2</sup> De erelonen exclusief btw bedroegen in 2017 gemiddeld 12 967,89 euro.

Bron: VMSW (gemiddelde bouw- en grondkost, infrastructuursubsidies, boekhoudingen SHM's)

Na 40 jaar wordt de restwaarde van de woning (exclusief grond) beschouwd als zijnde 20%. Om de woning dan te renoveren kan een nieuwe lening met de overheid afgesloten worden die maximaal 80% van de oorspronkelijke lening kan bedragen.

#### 2.1.2.2 Subsidies voor infrastructuur

Naast de subsidiëring via FS3 worden er ook nog infrastructuursubsidies toegekend. Deze staan bekend als de 'Subsidies Sociale Infrastructuur' (SSI)<sup>22</sup> en dienen o.a. om gronden bouwrijp te maken. Het gaat echter ook over aanleg van de publieke ruimte (wegen- en rioleringswerken, gemeenschapsvoorzieningen, ...).

Omdat deze infrastructuursubsidies nogal lijken te schommelen over de jaren, nemen we het gemiddelde over de jaren 2013 tot en met 2017, zijnde 49 300 802 euro. Voor de toewijzing aan een woning, bekijken we het gemiddeld aantal woningen dat over diezelfde periode jaarlijks werd gegund. We sommeren daarvoor gegunde zowel de huur- als koopwoningen. Hiervoor bekomen we 5 872 woningen (aantal koopwoningen gemiddeld gegund per jaar: 1 861; aantal huurwoningen gemiddeld gegund per jaar: 4 011; bron: VMSW-statistieken). Dit geeft een gemiddelde infrastructuursubsidie van 8 396 euro per woning. We gebruiken hiervan het gedeelte dat een kost vormt voor de overheid tegenover het geval waar een private ontwikkelaar de grond gereed zou maken. We nemen daarvoor het gedeelte van de infrastructuursubsidies dat gaat naar het bouwrijp maken van de woningen (op de website van de VMSW<sup>23</sup> vinden we hier als voorbeelden de stedenbouwkundige studies en de archeologische prospecties en opgravingen; verder kan natuurlijk het effectieve sloop- en bouwrijp maken hierbij worden gerekend en de aanleg van het drinkwaternet) en het gedeelte dat door een private ontwikkelaar zou doorgerekend worden in de grondprijs aan de koper (zijnde de wegenwerken, rioleringswerken en omgevingswerken). Wanneer we de som van de gemiddelden 2013-2017 van deze activiteiten uitzetten tegenover de totaal gemiddelde infrastructuursubsidie bekomen we 96%. Wat er daarmee dus niet als een kost voor de overheid wordt genomen is de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en de openbare verlichting. Wanneer we er dus van uitgaan dat gemiddeld 96% van de

<sup>22</sup> Art. 4, § 1, 2°, a), 1) van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

<sup>23</sup> <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel/Financieren-van-sociaal-wonen/Huurwoningen>



infrastructuursubsidies leidt tot uitgaven die de overheid niet heeft in het geval van een private ontwikkelaar, leidt dit tot een kost van 8 060 euro per woning gemiddeld, welke éénmalig wordt gelopen aan het begin van de beschouwde periode.

### 2.1.2.3 Gewestelijke sociale correctie (GSC)

De 'Gewestelijke sociale correctie' (zie hoofdstuk 5 van het financieringsbesluit, gekend als GSC) wordt toegekend aan een SHM indien in een bepaald jaar de inkomsten (gedefinieerd in financieringsbesluit art. 29) lager zijn dan de uitgaven (gedefinieerd in financieringsbesluit art. 30) (dit verschil wordt ook gecorrigeerd voor een eventueel positief saldo van eerdere jaren). De precieze berekeningswijze van de GSC wordt vastgesteld door de minister. De GSC kwam in 2016 uit op 27 euro per woning per jaar. We zullen er in de berekeningen over de geactualiseerde uitgavenstroom van uitgaan dat dit bedrag over de gehele loop van de woning hetzelfde blijft. We willen opmerken dat de GSC geen correct beeld geeft van het tekort van de SHM's. Zij moeten een tekort namelijk eerst voor een deel zelf financieren door het interen op hun reserves. Pas daarna komt de GSC in actie.

### 2.1.3 **Andere premies en fiscale voordelen**

Verder zijn er nog een aantal kostenelementen die niet in de boekhouding of afzonderlijk naar begunstigde terug te vinden zijn zoals de lagere onroerende voorheffing, de verlaagde btw bij nieuwbouw door sociale huisvestingsmaatschappijen of om te verhuren via SVK's en de belastingverminderingen en premies voor renovatie van sociale woningen (SHM-woningen of woningen bestemd voor verhuur via SVK's). Fiscale voordelen waar bepaalde begunstigten een btw-tarief genieten dat afwijkt van het algemeen stelsel, vormen voor de overheid, regionaal of federaal, een uitgave. De definitie van een fiscale uitgave wordt door de Hoge Raad van Financiën als volgt gesteld (Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers, 2018,<sup>24</sup> p. 3 inleiding punt 2):

*Een minderontvangst wegens fiscale tegemoetkomingen voortvloeiend uit een afwijking van het algemeen stelsel van een gegeven belasting ten voordele van zekere belastingplichtigen of van zekere economische, sociale, culturele, ... activiteiten en die kan worden vervangen door een rechtstreekse betoelaging.*

De fiscale uitgave wordt hiermee ook gelijkgesteld aan de waarde van een rechtstreekse betoelaging. Toegepast op de btw vinden we verder in de inventaris (Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers, 2018, p. 23 punt 2.6):

*Zoals hierboven vermeld, worden alle toepassingsgevallen van de verminderde tarieven beschouwd als fiscale uitgaven. Onder de posten waarvan de kost apart wordt geïdentificeerd, vermelden we het verlaagd tarief van 6% voor de vastgoedsector (1 913 miljoen euro voor het jaar 2016) ...*

Zie tabel 7 voor een overzicht van premies en fiscale voordelen (fiscale uitgaven vanuit het standpunt van de overheid).

---

<sup>24</sup> <http://www.lachambre.be/FLWB/PDF/54/2689/54K2689007.pdf>

**Tabel 7 Overzicht premies en fiscale voordelen SVK's en SHM's, 2016**

Jaarlijkse overheidsuitgave voor...	Bedragen in euro
<i>Fiscale voordelen SVK's</i>	
Onroerende voorheffing basistarief < 2,5% (1,6%) <sup>3</sup> +verlies aan gemeentelijke en provinciale opcentiemen	131
<i>Premies SVK's</i>	
Vlaamse renovatiepremie	231
<i>Fiscale voordelen SHM's</i>	
Btw SHM-woningen <21% (6%)	19 656
Onroerende voorheffing basistarief <2,5% (1,6%) <sup>1</sup> +verlies aan gemeentelijke en provinciale opcentiemen	171
Vrijstelling verkooprechten (10% op subsidiabele grondkost voor nieuwe grondverwervingen)	1 754
<i>Premies SHM's</i>	
Premie voor rationeel energiegebruik (REG-premie)	3,1
Premie van het Vlaams Klimaatfonds (VKF-premie)	1,2

<sup>1</sup> Het betreft het basistarief en het verlaagde tarief voor sociale huisvesting tot en met aanslagjaar 2017. Vanaf aanslagjaar 2018 gelden andere tarieven: 3,97% en 2,54% respectievelijk.

Bron: Eigen berekeningen op data Vlabel, DWH, VMSW

### 2.1.3.1 Verminderde onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing voor sociale huurwoningen, zowel deze verhuurd via een SHM als deze verhuurd via SVK's, heeft een lager basistarief in het Vlaams Gewest. Waar het standaardtarief 2,5% t/m aanslagjaar 2017/3,97% (vanaf aanslagjaar 2018) op het geïndexeerd KI bedraagt, is dat voor sociale woningen 1,6%/2,54% (tot en met aanslagjaar 2017/vanaf aanslagjaar 2018 respectievelijk). Deze minderwaarde in ontvangsten is dus een (impliciete) uitgave voor de overheid voor sociale woningen. Omdat we de situatie voor 2016 becijferen, gebruiken we de tarieven die in dat jaar golden.

Vlabel bezorgde ons een lijst met de geïndexeerde KI's van de SVK- en de SHM-woningen voor het aanslagjaar 2016. Onroerende goederen met een KI gelijk aan nul of een fiscaal statuut 'vrijgesteld' zijn niet opgenomen in deze lijst. Het aantal woningen in de dataset (zijnde 101 523 SHM-KI's en 5 363 SVK-KI's) lag beduidend onder het werkelijk aantal verhuurde woningen en bevatte ook zeer hoge waarden. De KI's voor de berekening van de overheidsuitgaven werden aldus berekend: we sommeren alle geïndexeerde KI's aanwezig in de lijst en delen dit niet door het aantal in de lijst opgenomen maar door het aantal woningen in beheer in december 2016 zoals kan gevonden worden op de website van de VMSW, zijnde 153 312 SHM-woningen en 9 140 SVK-woningen (de niet opgenomen woningen worden hierdoor beschouwd als woningen met een KI gelijk aan nul). Het geïndexeerde KI voor aanslagjaar 2016 wordt dan gemiddeld voor een SHM-woningen 1 096 euro en voor een SVK-woning 844 euro. Het geïndexeerde KI voor hetzelfde aanslagjaar voor 5 363 SVK-woningen was gemiddeld 1 439 euro.

Op basis van de woningen in de lijst van Vlabel zou het jaarlijks verlies aan onroerende voorheffing voor het Vlaams Gewest (1 096 x 0,009 =) 9,864 zijn voor een SHM-woning. Het verlies zou (1 438,805 x 0,009 =) 7,596 zijn voor een SVK-woning.

Daarbovenop worden ook de gemeentelijke en de provinciale opcentiemen op het basisbedrag berekend. Dus hier geldt een bijkomend verlies aan opcentiemen voor de totale overheid (wanneer we niet enkel de Vlaamse overheid beschouwen). In het jaarverslag van Vlabel<sup>25</sup> vinden we als gemiddelde

<sup>25</sup> [https://belasting.login.kanooh.be/sites/default/files/atoms/files/Jaarverslag\\_VlaamseBelastingdienst\\_20152016\\_integraal.pdf](https://belasting.login.kanooh.be/sites/default/files/atoms/files/Jaarverslag_VlaamseBelastingdienst_20152016_integraal.pdf)

gemeentelijke opcentiemen voor het jaar 2016: 1 397 en als gemiddelde provinciale opcentiemen 334 (zie tabel 2, p. 21). Op het basisbedrag moet dus nog een extra 17,31 euro  $(=(1\ 397+334)/100)$  bijgeteld worden per euro als kost. Dit geeft  $9,864 \times 17,31 = 171$  euro voor een SHM-woning op jaarbasis (14 euro op maandbasis) en voor een SVK-woning op jaarbasis 131 euro (11 euro op maandbasis).

#### 2.1.3.2 Belastingverminderingen en premies voor renovatie

Betreffende de renovatiepremie toegekend voor woningen die via SVK verhuurd worden vinden we in het jaarverslag van Wonen-Vlaanderen het volgende (2016, p. 14): voor de vernieuwde renovatiepremie waren er 27 149 aanvragen waarvan 472 aanvragen een woning betroffen van een sociaal verhuurkantoor. Er werden in 2016 12 904 aanvragen goedgekeurd voor de vernieuwde renovatiepremie. In 2016 werd aan 427 dossiers voor SVK-woningen een renovatiepremie toegewezen (DWH). Het gemiddeld premiebedrag bedroeg daarbij 4 950 euro. In totaal ging het dus in 2016 over 2 113 650 euro aan renovatiepremies voor SVK-woningen. Hoewel de renovatiepremie meestal gebruikt wordt aan het begin van de verhuurperiode, kan er in principe op gelijk welk moment in de periode dat de woning via een SVK wordt verhuurd, gebruik van gemaakt worden. We gaan er dan van uit dat het bedrag 2 113 650 euro elk jaar ter beschikking is om de renovatie van SVK-woningen te subsidiëren. Dit betekent gemiddeld per SVK-woning  $(2\ 113\ 650/9\ 143)$  231 euro per jaar.

Voor woningen die verhuurd worden via een SVK geldt ook de belastingvermindering op renovaties, de renovatiepremie en premies voor sociale isolatieprojecten voor huurders in precare situaties, o.a. degenen die huren bij een SVK.<sup>26</sup>

Volgens het ontwerp van decreet in het kader van de rationalisering van de fiscale gunstmaatregelen wordt de vermindering afgeschaft (Vlaamse Regering, 22/12/2017). Deze wordt dan gecompenseerd door een verlaging van het tarief voor de onroerende voorheffing.

#### 2.1.3.3 Premies voor energiebesparende investeringen

Subsidies voor de renovatie van sociale woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen bevatten o.a. premies voor Rationeel Energiegebruik (REG-premies) en premies van het Vlaams Klimaatfonds voor verhoogde premies bij uitgebreide thermische verbeteringswerken (VKF-premies).

De VMSW kreeg van de Vlaamse overheid 28 525 000 euro ter beschikking gesteld om REG-premies toe te kennen. De Vlaamse overheid stelde dit bedrag ter beschikking met het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 (BS 13.01.2012). In het jaarverslag van de VMSW (2016) vinden we dat eind 2016 twee derde van het REG-budget opgebruikt was, zijnde 19 016 667 euro. Gemiddeld over de 153 312 woningen (2016) komt dit neer op 124 euro per woning. Omdat er geen continuïteit in deze REG-premies zit (er komen geen bijkomende fondsen) wordt de 124 euro niet jaarlijks als subsidie toegewezen maar wordt ze integendeel uitgesmeerd over de levenscyclus van de woning vooraleer die aan grondige renovatie toe is (zijnde 40 jaar). Dit komt neer op 3,1 euro per jaar.

Voor de VKF-premies volgen we een gelijkaardige beredenering. We komen dan uit op een gebruikt budget van 7 400 000 euro (7 800 000 euro ter beschikking gesteld sinds eind 2013 waarvan 400 000 euro niet gebruikt eind 2016; 7 400 000 euro werd tussen eind 2013 en eind 2016 gebruikt. Dit betekent gemiddeld per woning 48,3 euro (7,4 miljoen gedeeld door 153 312). Sinds eind 2016 wordt er voor een periode van 4 jaar alvast 20 miljoen euro extra per jaar ter beschikking gesteld. Doch we weten niet of dit verder in de toekomst het geval zal zijn. We gebruiken daarom als een ondergrens de huidige 48,3 euro per woning en smeren die ook uit over 40 jaar. Dit komt neer op 1,2 euro per jaar per woning.

---

<sup>26</sup> <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-voor-sociale-isolatieprojecten-voor-huurwoningen>

De REG- en VKF-premies samen bedragen 4,3 euro gemiddeld per woning per levensjaar. Dit bedrag wordt jaarlijks aan de subsidiestroom van de gemiddelde woning toegevoegd.

#### 2.1.3.4 Verlaagde btw

In het kader van nieuwbouw sociale woningen zijn er ook fiscale minderontvangsten voor de federale overheid door de lagere btw op woningen gebouwd door sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze is namelijk 6% in plaats van 21%. Op de gemiddelde nieuwe woning kan het verlies aan btw berekend worden (zie tabel 7). De aannemingskost zonder btw was gemiddeld namelijk 131 043 euro. Het verlies aan btw (21% - 6% op dit bedrag) voor de gemiddelde nieuw gebouwde SHM-woning bedraagt dan 19 656 euro. Het betreft wel een federale maatregel en geen Vlaamse.

Vanaf 1 januari 2017 geldt ook een btw-maatregel om het bouwen voor sociale verhuur via SVK's aan te moedigen. Voor nieuwbouwwoningen die voor een bepaalde minimumperiode sociaal zullen verhuurd worden (o.a. via SVK) bedraagt de btw 12% in plaats van 21%. Dit betekent een minderontvangst voor de overheid ten opzichte de woningen die zonder deze stimulans misschien ook zouden gebouwd worden (en waar het tarief 21% bedraagt). Omdat deze maatregel pas op 1 januari 2017 in voege is gegaan, is dit nog niet relevant voor de situatie in 2016, die hierna wordt becijferd. Verder is het ook op dit moment zeer moeilijk te voorspellen wat het aandeel nieuwbouwwoningen tegenover bestaande woningen in het SVK-bestand zal zijn. Meer nog, het type woningen en de kost ervan, dat onder dit btw-stelsel zal gebouwd worden, is moeilijk voorspelbaar. Daarom onthouden we ons van berekeningen over de minderontvangsten aan btw (9%) inzake SVK-woningen.

#### 2.1.3.5 Vrijstelling verkooprecht

SHM's kunnen bij aankopen ten algemene nutte (zijnde aankopen die passen binnen hun opdracht rond het realiseren van sociale woningen) genieten van een vrijstelling van verkooprecht. Ze betalen dus geen 10% maar 0%. Dit wordt geregeld in artikel 2.9.6.0.3 (09/01/2017- ...), 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit:<sup>27</sup>

*Er wordt een vrijstelling van het verkooprecht verleend voor:*

*1° de overdrachten in der minne van onroerende goederen ten algemene nutte, aan de federale staat, de gemeenschappen, de gewesten, de gemeenschapscommissies, provinciën, gemeenten, openbare instellingen en aan alle andere tot onteigening gerechtigde organen of personen;*

Vroeger, federale materie zijnde, was dit ook reeds het geval, en werd de 'kosteloze registratie' geheten.

We nemen deze fiscale uitgave dus mee op in de berekening van de actuele waarde. Ze wordt volledig mee opgenomen aan het begin van de levenscyclus. Een moeilijk punt vormde de berekening ervan. We konden van de VMSW-informatie krijgen over de prijzen van aangekochte gronden doch de uitgaven inzake vrijstelling van de verkooprechten waren onmogelijk te herverdelen naar woningniveau. Op het moment van aankoop was nog niet altijd geweten wanneer en voor hoeveel woningen de gronden zouden gebruikt worden. We zijn daarom uitgegaan van een ondergrens van de grondprijs, namelijk het gemiddeld subsidiabel gedeelte. Vermoedelijk ligt de werkelijke grondprijs hoger maar bij gebrek aan beter gebruiken we dit als een minimum. De fiscale uitgave komt dan neer op  $17\,545 \times 10\% = 1\,754$  euro.

<sup>27</sup> <https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1023499.html>

### 2.1.3.6 Andere

Naast de hieronder vermelde stelsels zijn er nog uitdovende financieringsstelsels waarvoor de SHM's nog subsidies ontvangen (bv. Domus Flandria, PPS-projecten) of die boekhoudkundig nog effect hebben (bv. SBR-subsidies). Deze zijn echter niet relevant voor de berekeningen van de geactualiseerde stroom van overheidsuitgaven omdat dit een berekening is onder 1 welbepaald subsidiestelsel (FS3). In de gebruikskostbenadering zitten deze subsidies wel vervat omdat deze methode de kost berekent op een bepaald moment en daarbij alle subsidies van het verleden meerekent.

Verder zijn er nog een aantal andere zeer specifieke subsidies die niet in de berekening voor de stroom van overheidsuitgaven zijn meegenomen. Het betreft:

- eenmalige subsidies in het recente verleden zoals voor proefprojecten passiefwoningen;
- andere investeringssubsidies van de Vlaamse overheid;
- exploitatiesubsidies;
- subsidies van lokale overheden (gemeenten en provincies): hiervan is geen overzicht beschikbaar; vanwege de provincies neemt het voordeel in voorkomend geval vaak de vorm van een renteloze lening aan (provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen), dan wel de vorm van een investerings-subsidie (provincie Vlaams-Brabant);
- Europese subsidies: veelal EFRO-subsidies.

De overheidsuitgaven vervat in al deze subsidiestelsels is echter ofwel zeer beperkt, ofwel van toepassing op slechts een beperkt aantal projecten, ofwel moeilijk te becijferen. Om die reden is dit niet mee verwerkt in de berekening van de overheidsuitgaven.

Hetzelfde geldt voor een aantal fiscale gunstregimes waarvan SHM's genieten, zoals de verlaagde vennootschapsbelasting, verlaagde tarieven bij schenkingen en legaten aan SHM's, lagere kosten bij het verlijden van akten.

### 2.1.4 **Huurtoelagen**

Een meerderheid van de SVK-huurders ontvangt een huursubsidie (65%) en nog een aantal ontvangen een huurpremie (4%). Om een huurtoelage te kunnen genieten, moet onder andere aan voorwaarden inzake de huurprijs voldaan zijn.<sup>28</sup> Wat de huursubsidie betreft zijn er 2 systemen actief. Het systeem van voor 1 mei 2014 hanteerde andere voorwaarden en berekeningen voor de huursubsidie dan voor de huurpremie. Deze werden geharmoniseerd en vanaf 1 mei 2014 gelden dezelfde inkomens- en huurprijsvoorwaarden en berekeningswijzen voor de huursubsidie en de huurpremie.<sup>29</sup>

Voor huurcontracten die begonnen in 2016 gold een maximum huurprijs van 580 euro, vermeerderd met 58 euro indien de woning in bepaalde gemeenten gelegen was, en vermeerderd met 72,5 euro per persoon ten laste (tot maximaal 4 personen ten laste).

De gegevens waarop de resultaten hieronder (tabel 8) zijn gebaseerd, zijn afkomstig van het Agentschap Wonen-Vlaanderen en betreffen alle huursubsidie-ontvangers die via een SVK huren en in december 2016 een huursubsidie ontvingen.

---

<sup>28</sup> <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/voor-wie-de-vlaamse-huursubsidie>

<sup>29</sup> Ondertussen is er een nieuwe wijziging op til aan de tegemoetkomingen in de huurprijs die zal inhouden dat de tegemoetkoming op een andere manier berekend wordt, afhankelijk van het inkomen, wat betekent dat de tegemoetkoming voor de SVK-huurders die nu reeds een tegemoetkoming genieten, hoger zal uitvallen en dat SVK-huurders in aanmerking zullen komen die voordien niet in aanmerking kwamen omwille van de verhoging van de inkomensgrenzen (SVK-huurders zullen deze tegemoetkoming voor onbepaalde duur kunnen ontvangen). Zie principiële goedkeuring ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (VR 2018 2007 DOC.0853/1BIS).

**Tabel 8 Huursubsidie en huurprijs SVK-huurders, in euro, december 2016**

	Gemiddelde	Mediaan	Min	Max	Obs
<i>Systeem na 1/5/2014</i>					
Huursubsidie	151	147	15	556	2 453
Verhuurprijs <sup>1</sup>	476	473	178	780	2 453
Netto huurprijs	325	324	0	574	2 453
<i>Systeem voor 1/5/2014</i>					
Huursubsidie	152	144	36	241	3 325
Verhuurprijs <sup>1</sup>	462	464	159	725	3 318 <sup>2</sup>
Netto huurprijs	311	309	4,8	653	3 317 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Dit zijn de huurprijzen vermeld bij de eerste uitbetaling van de huursubsidie welke werden geïndexeerd naar december 2016 via de gezondheidsindex van december in het jaar van de eerste uitbetaling.

<sup>2</sup> Een aantal observaties (7) kon niet gebruikt worden om een geïndexeerde huurprijs te berekenen omdat de gegevens over de datum van eerste uitbetaling ontbraken. Voor het berekenen van de gemiddelde netto huurprijs werd een observatie met negatieve waarde buiten beschouwing gelaten.

Bron: administratieve data Wonen-Vlaanderen, SVK-huurders met huursubsidie in december 2016

Over beide huursubsidiesystemen heen ontvangen 5 778 huishoudens die een woning huren via een SVK, een huursubsidie. Dit komt dus neer op 65% van de SVK-huurders (er waren 8 840 SVK-woningen verhuurd eind 2016; zie jaarverslag VMSW 2017) die een huursubsidie ontvangen.

Het totale bedrag uitbetaald aan huursubsidies voor SVK-huurders over heel het jaar 2016 bedroeg 13 261 326 euro (zie Vlaams Parlement, 18/01/2017:

<http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1243948>). Dit betreft zowel huurders met een huursubsidie van voor 01/05/2014 als huurders met een huursubsidie van na 01/05/2014. Indien we dit bedrag gemiddeld per SVK-woning zouden bekijken (8 840 woningen verhuurd eind december 2016), is de uitkomst 1 500 euro per SVK-huurder; gemiddeld per maand in 2016 resulteert dit in 125 euro per SVK-huurder (dit gemiddelde is berekend op alle SVK-huurders, niet enkel degenen die een huursubsidie ontvangen). In het verder vervolg baseren we ons wel op de gegevens van de huursubsidie-ontvangers in een SVK-woning in december 2016.

Daarbovenop zijn er ook een aantal SVK-huurders die een huurpremie ontvangen. Deze geldt voor wie al minstens 4 jaar op een wachtlijst staat voor een sociale huisvestingsmaatschappij. De berekening van het ontvangen bedrag gebeurt op dezelfde wijze als voor een huursubsidie. Van de SVK-huurders in december 2016 ontvangt 69% een huursubsidie of huurpremie (6 073 SVK-huurders; bron: VMSW). Gegeven de hierboven vermelde 65% SVK-huurders die een huursubsidie ontvangen, zijn er dus 4% SVK-huurders met een huurpremie.

In wat volgt spreken we in algemene termen over 'huurtoelagen' waarmee we dan zowel de huursubsidie als de huurpremie bedoelen.

## 2.1.5 Huurprijzen

### 2.1.5.1 SVK's

Over de markthuurwaarden van de SVK-woningen is niets gekend uit administratieve data. We deden daarom een bevraging bij de SVK's met behulp van de Huurschatter (zie 1.4.5 en bijlage B2). We beschikken zo over de gegevens van 433 SVK-woningen voor begin 2018. De berekende waarden werden via de hedonische prijsindex omgezet in waarden van 2016 om vergelijkbaar te zijn met de andere gegevens die allemaal voor 2016 werden verzameld.

De berekening van de markthuurprijs in de tabel hieronder (tabel 9) is gebaseerd op deze 433 woningen. We vinden dat de gemiddelde markthuurprijs van een SVK-woning 544 euro bedraagt. De markthuurprijs werd begin 2018 berekend in de huurschatter (551 euro in 2018).

De huurprijs waaraan deze wordt verhuurd (de verhuurprijs) ligt lager. Uit de gegevens bijgehouden door de VMSW over de SVK-huurders (situatie 31/21/2016) blijkt dat de geïndexeerde huurprijs 463 euro gemiddeld bedraagt,<sup>30</sup> wat gemiddeld 81 euro lager is dan de markthuurprijs. De woning wordt dus gemiddeld verhuurd aan een prijs ongeveer 15% lager dan de markthuurprijs. We vinden wel grote variatie op dit percentage: voor 30% van de ingevoerde woningen is dit slechts 5% of minder, voor 22% van de ingevoerde woningen is dit 25% of meer (tot 55%).

**Tabel 9 Huurprijzen SVK huurwoningen, in euro, 2016**

Geïndexeerde waarden*	Gemiddelde	Mediaan	Min	Max	Obs
Markthuurprijs	544	526	297	1 141	433
Verhuurprijs	463	465	137	839	8 852
Verlaging huurprijs	81				-
Huursubsidie	151	147	15	556	2 453
Netto huurprijs zonder HS	463				-
Netto huurprijs met HS	312				-

\* De markthuurprijs die de huurschatter berekent (op moment van de berekening, zijnde begin 2018) wordt via de hedonische huurprijsindex naar de markthuurprijs in 2016 geïndexeerd (via een factor index 2016/index 2017: 139,6278/141,2255).

Bron: SVK-invoer Huurschatter (markthuurprijs); VMSW (verhuurprijs); Agentschap Wonen-Vlaanderen (huursubsidie systeem na 1/5/2014)

Verder moeten we nog een verschil maken tussen de verhuurprijs en inhuurprijs. De verhuurprijs is de prijs die de huurder moet betalen. De inhuurprijs is de prijs waaraan het SVK de woning huurt van de verhuurder. Over de inhuurprijs hadden we op het ogenblik dat we de berekening maakten, geen rechtstreekse gegevens. Om die inhuurprijs te schatten maakten we de volgende beredenering. We weten dat het SVK maximaal 5% extra mag aanrekenen aan de huurder bovenop de inhuurprijs. Volgens Huurpunt zou de meerderheid van de SVK's dergelijke verhoging toepassen doch niet elke SVK past het toe. Het werkelijke cijfer ligt dus waarschijnlijk lager dan 5%. Daar tegenover staat dat de inhuurprijs doorgaans niet geïndexeerd wordt tenzij op vraag van de verhuurder. Op basis van deze vaststellingen gaan we uit van een gemiddeld verschil tussen verhuurprijs en inhuurprijs van 3%. De aldus berekende inhuurprijs is dan 449,51 euro (463/1,03). En het verschil tussen de markthuurprijs (544€) en de inhuurprijs (449,51 euro) bedraagt dus 94,49 euro. Bij de afwerking van het rapport konden we deze waarde vergelijken met de gemiddelde inhuurprijs op basis van de administratieve gegevens over de inhuurprijzen per SVK-woning (ons bezorgd door de VMSW). De werkelijke gemiddelde inhuurprijs was 448,41€ (verschil van 1 euro met geschatte waarde).

### 2.1.5.2 SHM's

De markthuurprijzen voor de woningen van de SHM-huurders zijn opgenomen in de administratieve data van de VMSW over de woningen van deze huurders. De huidige markthuurprijzen zijn het resultaat van schattingen door notarissen. In de toekomst zal vermoedelijk gebruik worden gemaakt van

<sup>30</sup> We nemen hier de huurprijs die uit administratieve data komt. Volgens de SVK-invoer in de huurschatter bedraagt de huurprijs, geïndexeerd naar december 2016, 464 euro. Dit is gebaseerd op 270 observaties van de 433 die een huurprijs ingegeven hebben. Dit verschilt dus maar 1 euro met de werkelijke geïndexeerde huurprijs over alle 8 852 SVK-huurders op dat moment.

een bewerkte versie van het mathematisch model achter de Huurschatter. In dit rapport werken we nog met de schattingen van de notarissen.

Hieronder (tabel 10) vinden we dat de markthuurprijs van de SHM-woningen (575 euro) doorgaans iets hoger lijkt te liggen dan de markthuurwaarde van de SVK-woningen (544 euro). De netto huurprijs van de SHM-huurders (295 euro) ligt wel een aanzienlijk stuk lager dan de huurprijs die huurders op de private huurmarkt via een SVK betalen (463 euro). Wanneer de SVK-huurders een (gemiddelde) huursubsidie ontvangen, komt de gemiddelde netto huurprijs van de SVK-huurders (312 euro) in de buurt te liggen van de netto huurprijs die de SHM-huurders betalen.

**Tabel 10 Markthuurprijs en netto huurprijs SHM-woningen, in euro, huurders december 2016**

	<b>Gemiddelde</b>	<b>Mediaan</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Obs<sup>2</sup></b>
Markthuurprijs <sup>1</sup>	575	565	121	1 549	142 195
Netto huurprijs	295	244	109	1 108	142 195
Subsidie aan huurder <sup>3</sup>	280	287	0	1 315	142 195

<sup>1</sup> De markthuurprijs van de sociale woning wordt op een bepaald moment geschat en nadien via de gezondheidsindex geïndexeerd. Voor sommige observaties ontbrak de markthuurwaarde of was de markthuurwaarde gelijk aan 0 euro. Deze waarden werden buiten beschouwing gelaten.

<sup>2</sup> De observaties waarop de berekeningen zijn gebaseerd, zijn deze waar er een waarde bestond voor de markthuurprijs van de woning en deze niet gelijk was aan 0 euro en waar de basishuurprijs voor de berekening van de netto huurprijs eveneens niet gelijk was aan 0 euro.

<sup>3</sup> Bij de berekening van de subsidie (zijnde de markthuurprijs min de netto huurprijs) werden er ook negatieve waarden bekomen (6 362 observaties). Voor de berekening van de statistieken werden alle negatieve subsidiewaarden op nul gezet.

Bron: DWH (administratieve data VMSW)

De verlaging van de huurprijs van de SHM-huurder (de subsidie dus) bedraagt gemiddeld 280 euro. Deze ligt dus hoger dan de verlaging van de huurprijs van een SVK-huurder zonder huursubsidie (81 euro). Wanneer we ook de huursubsidie mee in beschouwing nemen, wordt de subsidie aan de SVK-huurder 232 euro (81 euro verlaging op de markthuurprijs + 151 euro huursubsidie). In dit geval ligt de totale subsidie nog steeds hoger bij het SHM-systeem. We willen wel al opmerken dat we hiermee nog geen conclusies kunnen trekken over kosteneffectiviteit.

## 2.2 Resultaten voor de gebruikskostenbenadering

De tabellen hieronder (tabel 11 en 12) vatten samen hoe we vertrekkend van de markthuurprijs berekenen wat het aandeel is van de overheid in de kost van een sociale huurwoning.

### 2.2.1 SVK's

Voor de berekening van de kost van de overheid via de gebruikskostenbenadering voor de SVK's gaan we te werk zoals uitgelegd in 1.3.1.3. Dit houdt in dat we eerst de kost voor de overheid, vervolgens voor de verhuurder en ten slotte voor de huurder berekenen. De som van dit alles is dan de gebruikskost. Tabel 11 vat de resultaten samen. Figuur 5 is hiervan een schematische weergave, waarbij de hoogte van de balkjes in overeenstemming zijn met de cijfers in de tabel.

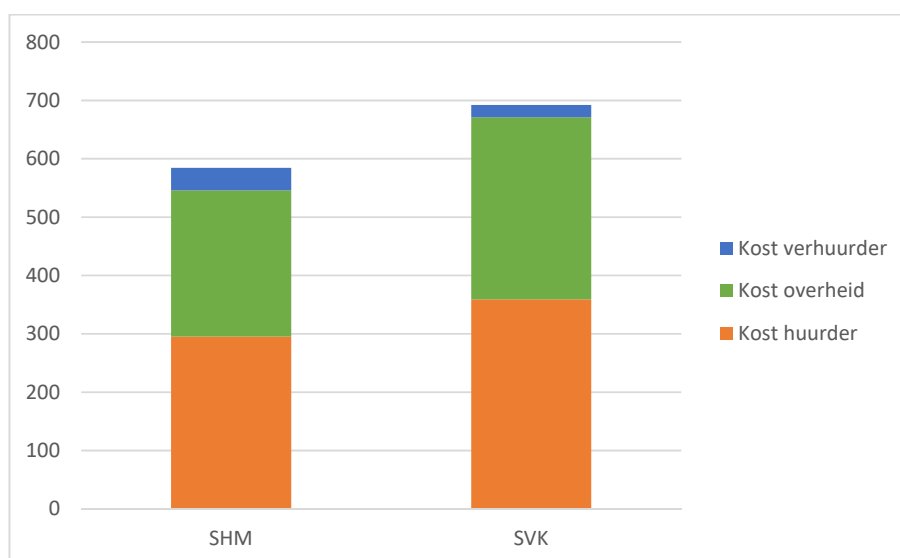


**Tabel 11** Verdeling van de totale gebruikskost voor een SHM- en SVK-woning over huurder, verhuurder en overheid, in euro, 2016

	SHM	SVK
Werkingssubsidie SVK		178
Huurtoelagen SVK		104
Renovatiepremie SVK		19,25
Verminderde OV SVK		11
<b>Kost voor overheid</b>	<b>251,85</b>	<b>312,25</b>
Markthuurprijs	575	544
Inhuurprijs SVK		449,51
Verlaging huurprijs SVK		94,49
Overname beheer SVK		43
Exploitatieverlies SHM	20,25	
0-rendement SHM	18,4	
<b>Kost verhuurder</b>	<b>38,65</b>	<b>21,24</b>
Verhuurprijs SVK		463
Huurtoelagen SVK		104
Netto huurprijs	295	359
Vergoeding aan SVK		13,49
<b>Kost huurder</b>	<b>295</b>	<b>359</b>
Totale gebruikskost	584,5	692,49
Subsidie	289,5	333,49

Bron: berekeningen auteurs

**Figuur 5** Verdeling van de totale gebruikskost voor een SHM- en SVK-woning over huurder, verhuurder en overheid, in euro, 2016



Bron: berekeningen auteurs

### 2.2.1.1 Kost voor de overheid

De kost voor de overheid bestaat uit:

- de werkingssubsidie voor het SVK betaald door de overheid;
- de huursubsidies en huurpremies uitbetaald aan de huurders (verder 'huurtoelagen');
- premies en fiscale voordelen voor de verhuurder.

Voor de werkingssubsidies bekomen we een gemiddelde subsidie per woning van 178 euro per maand. Het detail van deze berekening is opgenomen in 2.1.1. Ruwweg komt het erop neer dat het totaal aan werkingssubsidies gedeeld is door het aantal woningen in 2016 in beheer bij de SVK's.

Om een gemiddelde huurtoelage te berekenen over alle SVK-huurders gaan we uit van de vaststelling dat 69% een bedrag gemiddeld gelijk aan 151 euro ontvangt (de berekening van huursubsidie en huurpremie leidt tot een nagenoeg gelijk subsidiebedrag), dus gemiddeld over alle SVK-huurders komt dit neer op 104 euro. In de berekeningen die verder volgen, zullen we naast dit gemiddelde voor alle SVK-huurders ook afzonderlijke berekeningen opnemen voor huurders met en zonder huurtoelagen.

Voor de renovatiepremie voor woningen bestemd voor SVK-verhuur gebruiken we de gegevens van Agentschap Wonen-Vlaanderen (DWH) zoals voorheen becijferd. We vonden een gemiddelde renovatiepremie per woning in beheer van 231 euro op jaarbasis (zie uitleg 2.1.3.2). Op maandbasis is dit 19,25 euro per maand.

De ontbrekende elementen zijn dan enkel nog de fiscale voordelen. Zoals voorheen besproken zullen we de belastingvermindering voor renovatie aan woningen bestemd voor SVK-verhuur niet mee opnemen in de berekeningen. We ondernemen wel een poging om de subsidie onder de vorm van een verlaagde onroerende voorheffing mee op te nemen. We berekenden voorheen dat het verlies voor de overheid 131 euro jaarlijks per SVK-woning was. Op maandbasis leidt dit tot 11 euro.

De som van deze posten geeft een totale overheidsuitgave van 312,25 euro per woning.

### 2.2.1.2 Kost voor de verhuurder

De berekening van de kost voor de verhuurder vertrekt van het verschil tussen de markthuurprijs en de huurprijs waaraan de eigenaar de woning verhuurt aan het SVK (de inhuurprijs). Deze verlaging van de markthuurprijs bedraagt 94,49 euro (zie 2.1.5.1).

Tegenover deze kost staat echter dat het SVK het beheer en een aantal risico's van de verhuring overneemt. Om een raming te hebben van de grootte van dit voordeel nemen we de private huurmarkt als referentiepunt en raadpleegden hiervoor CIB en de Verenigde Eigenaars. Volgens beide organisaties zou gemiddeld 7,9% van de markthuurprijs van private huurwoningen naar gewoon beheer gaan (bron: VE (8,5%)/CIB (7,26%)), wat voor een woning van 544 euro zou neerkomen op 43 euro. De redenering is dan dat dit bedrag een voordeel is voor de verhuurder, dat dus in mindering gebracht moet worden van zijn kost. Behalve het gewoon beheer neemt het SVK ook het betalingsrisico over. Eigenaar-verhuurders zijn bij het SVK zeker dat ze 9 jaar de huur krijgen, waar op de private markt niet zomaar van uitgegaan kan worden. De overname van het risico hebben we niet kwantitatief berekend omdat we niet duidelijk konden stellen wat deze kost inhield en wat juist de vergelijkingsbasis moet zijn (moet het betalingsrisico van een gemiddeld huishouden dat via een SVK huurt aangenomen worden of het verschil tussen het betalingsrisico van dit huishouden en een gemiddeld huishouden dat op de private huurmarkt huurt, als dit verschil al bestaat, of eerder het gemiddeld betalingsrisico op de private huurmarkt omdat zonder de tussenkomst van een SVK de verhuurder misschien niet aan dit huishouden had verhuurt?). Alleszins, de overname van het betalingsrisico door het SVK is niet gekwantificeerd maar zal de totale kost van de verhuurder om via een SVK te verhuren wel verminderen.

De rest van de werkingssubsidies van de SVK's zijn een kost voor de overheid die eigen is aan het organiseren van een betaalbaar huuraanbod voor een kwetsbare doelgroep die veel begeleiding vraagt.

Andere voordelen die de SVK-verhuurder ontvangt, zijn de premies en fiscale voordelen, die samen 30 euro bedragen (zie hoger). Het resultaat is dat de verhuurder netto 21,24 euro tussenkomt in de kost. Het kan zijn dat deze kost teniet gedaan wordt wanneer ook nog voor het betalingsrisico zou gecorrigeerd worden. De verklaringen voor deze tussenkomst van de verhuurder zijn zowel te vinden bij de sociale motivatie van de verhuurders als bij de marktkennis en onderhandelingsvaardigheden van de SVK's.

#### 2.2.1.3 Kost voor de huurder

De huurder huurt de woning bij het SVK aan gemiddeld 463 euro.<sup>31</sup> Dit is de verhuurprijs zoals die gekend is uit de databestanden van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Deze verhuurprijs verschilt van de prijs waaraan het SVK de woning inhuurt bij de eigenaar (zijnde 449,51 euro). Dit is een verschil van 13,49 euro. Dit bedrag kan gezien worden als een vergoeding van de huurder voor de werking van het SVK.

Om de huurprijs betaalbaar te maken, ontvangt een groot deel van de huurders een huurtoelage. Deze mag worden afgetrokken van de verhuurprijs om de netto huurprijs voor de huurder te kennen. Deze netto huurprijs, die gemiddeld 359 euro bedraagt, is dus de kost voor de huurder. Het grootste deel van deze kost gaat naar de verhuurder, een klein deel naar het SVK.

#### 2.2.1.4 Gebruikskost

De totale gebruikskost is de som van de 3 voorgaande delen. Voor de SVK-woning bekomen we zo een totale gebruikskost van 692,49 euro. Deze gebruikskost is de som van de markthuurprijs (544 euro) en de meerkost (t.o.v. een private huurwoning) die verbonden is aan de SVK-verhuring en die 148,49 euro bedraagt. Deze meerkost wordt voor het grootste deel gedragen door de overheid (135 euro) en voor een kleiner deel (13,49 euro) door de verhuurder.

#### 2.2.1.5 Subsidie

Een subsidie definieerden we hoger als een verlaging van de kost als gevolg van het ingrijpen van de overheid. Onder 'ingrijpen van de overheid' verstaan we hier het mogelijk maken van SVK-verhuring door het instellen van een reglementair kader en het op diverse manieren tussenkomen van de overheid in de kosten. Deze definitie van subsidie heeft tot gevolg dat de kosten van de subsidie niet alleen worden gedragen door de overheid, maar mogelijk ook deels door de verhuurder. In de bovenstaande berekening bedraagt de subsidie vervat in een SVK-woning 333,49 euro. Het aandeel van de overheid in deze subsidie is 312,25 euro, het aandeel van de verhuurder 21,24 euro.

#### 2.2.1.6 Invloed van de huurtoelagen op de verdeling van de kosten

Het al dan niet ontvangen van huurtoelagen heeft een grote invloed op de verdeling van de kosten. Daarom voegen we aan bovenstaande berekening nog 2 bijkomende berekeningen toe, namelijk voor de situatie dat een huurder een huurtoelage krijgt en de situatie dat die geen huurtoelage ontvangt. De resultaten zijn weergegeven in tabel 12 en figuur 6.

---

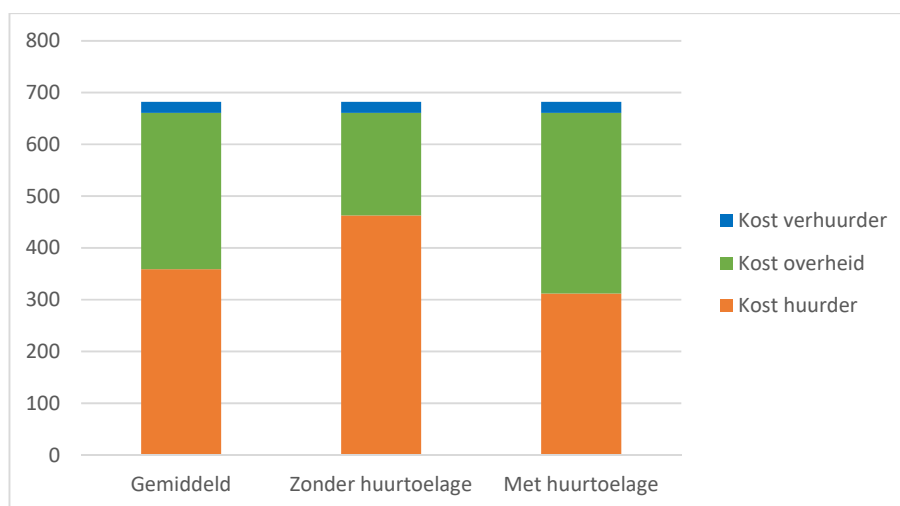
<sup>31</sup> Dit is de gemiddelde geïndexeerde verhuurprijs over alle SVK-huurders op 31 december 2016 (8 852 huurders).

**Tabel 12** Verdeling van de totale gebruikskosten voor een SVK-woning over huurder, verhuurder en overheid, in euro, volgens al dan niet ontvangen van huurtoelagen, 2016

	Gemiddeld	Zonder huurtoelage	Met huurtoelage
Werkingssubsidie SVK	178	178	178
Huurtoelagen SVK	104	0	151
Renovatiepremie SVK	19,25	19,25	19,25
Verminderde OV SVK	11	11	11
<b>Kost voor overheid</b>	<b>312,25</b>	<b>208,25</b>	<b>359,25</b>
Markthuurprijs	544	544	544
Inhuurprijs SVK	449,51	449,51	449,51
Verlaging huurprijs SVK	94,49	94,49	94,49
Overname beheer SVK	43	43	43
<b>Kost verhuurder</b>	<b>21,24</b>	<b>21,24</b>	<b>21,24</b>
Verhuurprijs SVK	463	463	463
Huurtoelagen SVK	104	0	151
Netto huurprijs	359	463	312
Vergoeding aan SVK	13,49	13,49	13,49
<b>Kost huurder</b>	<b>359</b>	<b>463</b>	<b>312</b>
Totale gebruikskosten	692,49	692,49	692,49
Subsidie	333,49	229,49	380,49

Bron: berekeningen auteurs

**Figuur 6** Verdeling van de totale gebruikskosten voor een SVK-woning over huurder, verhuurder en overheid, in euro, volgens al dan niet ontvangen van huurtoelagen, 2016



Bron: berekeningen auteurs

In de drie situaties is de totale gebruikskosten dezelfde. Dit is omdat we zijn uitgegaan van eenzelfde markthuurprijs voor woningen verhuurd met en zonder huurtoelagen. Dit stemt niet overeen met de realiteit. Het zou kunnen dat de woningen verhuurd zonder huurtoelagen een hogere markthuurprijs hebben, maar hierover hebben we geen informatie. In de grote meerderheid van de gevallen worden SVK-woningen wel ingehuurd tegen een huurprijs die onder de huursubsidiiegrens valt, omdat de SVK's op voorhand niet weten of de woning bewoond zal worden door een huishouden dat al dan niet recht heeft op een huurtoelage. Deze figuur is dan ook vooral bedoeld om het effect te zien van een

huurtoelage, gegeven een bepaalde markthuurprijs. Ze toont duidelijk dat het ontvangen van huurtoelagen een zeer grote verschuiving van kosten tussen huurder en overheid tot gevolg heeft.

## 2.2.2 SHM's

Voor de SHM's gaan we op een andere manier tewerk dan voor de SVK's. We berekenen hier eerst de totale gebruikskost en maken dan gebruik van informatie over kosten van huurders en verhuurders om de kost voor de overheid te berekenen. De resultaten zijn net als voor de SVK's opgenomen in tabel 11 en figuur 5.

### 2.2.2.1 Gebruikskost

Net als voor de SVK's is de gebruikskost voor een SHM-woning gelijk aan de markthuurprijs verhoogd met de meerkost van een SHM-verhuring, maar hier dienen we wel een schaalvoordeel in rekening te brengen.

#### 2.2.2.1.1 *Meerkost SHM-verhuring*

Er bestaat geen informatie over de meerkost van een SHM-verhuring t.o.v. een private huurwoning. Voor de SVK's konden we een raming maken via de werkingskosten voor de SVK's en de tussenkomst van de verhuurder in kosten van de SVK-werking. Deze meerkost werd berekend op 157,05 euro. We gebruiken nu de informatie uit een onderzoek over de uitvoering van de basisbegeleidingstaken (Winters et al., 2011) om hieruit een equivalent voor de SHM's af te leiden. In dit onderzoek werd aan SVK's en SHM's gevraagd wat hun personeelsinzet is voor de uitvoering van begeleidingstaken. Zo bleek dat een SVK gemiddeld 1 VTE beschikbaar heeft voor basisbegeleidingstaken per 75 woningen terwijl een SHM 1 VTE per 657 huurwoningen heeft. Een SVK zou volgens deze cijfers 9 keer meer tijd besteden aan begeleiding dan een SHM. We passen deze verhouding toe op de meerkost van een SVK-verhuring om de meerkost van een SHM-verhuring te kennen. Het resultaat van deze berekening is dat de meerkost van een SHM-verhuring 17,45 euro bedraagt.

#### 2.2.2.1.2 *Schaalvoordeel*

Voor de SHM-woningen moet er verder nog worden gecorrigeerd voor het schaalvoordeel. De gebruikskost van een SHM-woning zal namelijk onder de private gebruikskost liggen omdat de laatste vaak 1 woning betreft maar SHM-woningen in grotere aantallen tegelijk worden gerealiseerd. Van de VMSW ontvingen we gegevens over de aanbestedingen voor woningbouw van 2013 tot en met 2016. Hieruit kan de totale kost van een project berekend worden (exclusief btw; inclusief bijvoorbeeld liften en garages) welke dan door het aantal woningen in het project gedeeld kan worden om de gemiddelde kostprijs van een woning te kennen. Nadien kan deze gemiddelde woningkostprijs geregresseerd worden op het aantal woningen in het project om na te gaan wat het verband is tussen de gemiddelde kostprijs om een woning te bouwen en het aantal woningen in het project. We nemen als extra verklarende variabele van de gemiddelde woningkostprijs ook nog een dummy variabele op die weergeeft of het project in een centrumstad of in VLAB-gebied gelegen is. Werken in een centrumstad kunnen namelijk kostelijker zijn bv. omdat er met gesloten of dichtere bebouwing wordt gewerkt. In VLAB-gebied kan het werken bemoeilijkt worden en daardoor duurder uitvallen omdat het gebied dichtbij Brussel is gelegen en aannemers de omgeving van Brussel omwille van onder andere congestie als een duurdere werkomgeving kunnen zien. In deze regressie zijn de coëfficiënten van zowel het aantal woningen per project als de locatievariabele significant.

Gemiddeld (dus over zowel appartementen als huizen) lijkt de gemiddelde woningkostprijs met 94 euro te dalen per bijkomende woning. Het schaalvoordeel voor een bijkomende woning is dus afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gebouwd in een project. Stel dat het over een project van twee woningen gaat, zou het schaalvoordeel per woning 188 euro zijn. Gemiddeld is een project 22 woningen groot (op basis van de gebruikte data) dus dit geeft een schatting van het schaalvoordeel

per woning van 2 079 euro (-94,48086x22). De gemiddelde kostprijs van een woning komt uit op 129 229 euro (over appartementen en huizen samen; kostprijs geïndexeerd naar 2016). Het schaalvoordeel is dus 1,6% ( $2\,079/129\,229=0,01608$ ).

Doch dit geldt enkel op het gedeelte van de markthuurprijs dat de woningkostprijs weerspiegelt. We kunnen dit schaalvoordeel niet op de totale markthuurprijs toepassen maar op het gedeelte dat de woningkost weerspiegelt zonder de grondkost. De VMSW berekende wat het gemiddelde aandeel van de grondprijs in de totaalprijs (grond + woning/appartement) was voor de 1 000 meest recente verkopen (dit zijn dus verkopen in 2018 en een deel in 2017). Bij deze verkopen werd een grondaandeel van 22,88% gevonden. Een opmerking hierbij is wel dat het hier over het gemiddelde over grondgebonden woningen en appartementen gaat. Bij deze laatste zal het grondaandeel in de verkoop veel lager liggen, maar een opsplitsing was niet te maken. In alle berekeningen omtrent het schaalvoordeel maken we geen onderscheid tussen appartementen en grondgebonden woningen maar nemen we een gemiddelde.

Wanneer we dus vertrekken van een markthuurprijs van 575 euro (welke ook gemiddeld is over appartementen en grondgebonden woningen) zou het grondaandeel in deze prijs 131,56 zijn ( $0,2288 \times 575$ ). Op het woningaandeel (443,44 euro) wordt dan een verlaging van 1,6% toegepast, zijnde 7 euro.

#### *2.2.2.1.3 Gebruikskost*

De gebruikskost kan nu worden berekend als de som van de markthuurprijs, verhoogd met de meerkost van de verhuring en verlaagd met het schaalvoordeel. Het resultaat is een gebruikskost van 585,45 euro.

#### 2.2.2.2 Kost voor de huurder

De kost voor de huurder van een SHM-woning is de sociale huurprijs die beschikbaar is in de databestanden van de VMSW. In 2016 bedroeg deze gemiddeld 295 euro.

#### 2.2.2.3 Kost voor de verhuurder

SHM's komen op 2 manieren tussen in de kost van een woning: door gebruik te maken van de eigen reserves en door geen rendement na te streven over de verhuring. De totale bijdrage van de verhuurder in de kost berekenen we zo op 38,65 euro.

#### *2.2.2.3.1 Intering op het eigen vermogen*

Door de VMSW werd uit de boekhouding berekend wat het effect is van de exploitatie van huuractiviteiten op het eigen vermogen van de SHM, of anders gezegd, wat het financieel verlies is dat veroorzaakt wordt door de huuractiviteiten (berekend op de boekhoudkundige gegevens van 2016). Zonder rekening te houden met meerwaarden bij de realisatie van vaste activa leidt dit tot een resultaat van ongeveer -37 miljoen euro voor de huursector en de gemengde sector samen (respectievelijk -30 427 240,14 en -6 782 829,12; som van beide -37 210 069,26). Gemiddeld per woning (153 312 woningen) moet de SHM dus 243 euro per jaar interen op de eigen reserves. Op maandniveau is dit 20,25 euro.

Wanneer de meerwaarden verkregen uit de realisatie van vaste activa (zijnde 45 237 785,26 euro en 8 926 901,02 euro, samen 54 164 686,28 euro) mee beschouwd worden, wordt er een positief resultaat bekomen, zijnde 16 356 633,04 euro. Dit lijkt ons echter geen juiste benadering gezien het verkopen van activa ook een vorm is van interen op eigen vermogen.

### 2.2.2.3.2 *Niet nastreven van rendement*

Om te weten hoe we moeten corrigeren voor het feit dat een SHM geen rendement nastreeft, moeten we eerst het rendement in de private huurmarkt kennen. Ten eerste zoeken ze hiervoor een private speler die dezelfde activiteit uitoefent dan de SHM's en waarvan we het rendement kunnen te weten komen. We nemen hiervoor Home Invest Belgium de referentie voor residentieel huurvastgoed in België. Ten tweede willen we opmerken dat er in dit geval twee fasen zijn waarop een rendement kan bekomen worden: de ontwikkelings- en bouwfase en de exploitatiefase. We vertrekken hier van de maandelijkse huurprijs wat aan de exploitatiefase kan gelinkt worden. We berekenen daarvoor het netto-rendement zijnde het netto-dividend (na roerende voorheffing) van 3,0875 euro (in 2016; uit Home Invest Belgium, 2018)<sup>32</sup> ten opzichte van de waarde van het aandeel (gemiddelde waarde over 2016: 98,40). Dit geeft een rendement van 3,14%.<sup>33</sup>

Dit rendement wordt bekomen op de waarde van een aandeel bij de GVV Home Invest (in 2016) maar kan dit op de markthuursprijs toegepast worden? Het aandeel vormt een weerspiegeling van de waarde van het gebouw en in de exploitatiefase vormt de markthuursprijs ook een weerspiegeling van deze waarde. Verder kunnen we stellen dat de maandelijkse kosten inclusief de financiële kosten zoals eventueel te betalen interesten minimaal worden gedekt door de markthuursprijs. Indien hier positieve marge op zit, wordt er een zeker rendement behaald. Het is dit rendement dat we willen vatten met het cijfer van 3,14%.

Indien we dus uitgaan van een nettorendement van 3,14%, kunnen we het afzien van dit rendement berekenen door de markthuursprijs te delen door 1,0314. Dit geeft 557 euro (575/1,0314). De kost voor de verhuurder die geen rendement nastreeft, is dan 575 - 557=18 euro.

### 2.2.2.4 Kost voor de overheid

Op basis van wat voorafgaat, kan tot slot de kost voor de overheid worden berekend als het verschil tussen enerzijds de gebruikskost en anderzijds de kost gedragen door huurder en verhuurder. In onze berekening komen we zo uit op een kost van 251,80 euro.

### 2.2.2.5 Subsidie

Onder de gehanteerde definitie van subsidie bekomen we zo voor een SHM-woning een subsidie gelijk aan 290,45 euro. Net als voor de SVK-woningen wordt deze subsidie grotendeels gedragen door de overheid (251,80 euro) en voor een klein deel door de verhuurder (18,4 + 20,25 = 38,65 euro).

## 2.2.3 **Vergelijking SHM's en SVK's**

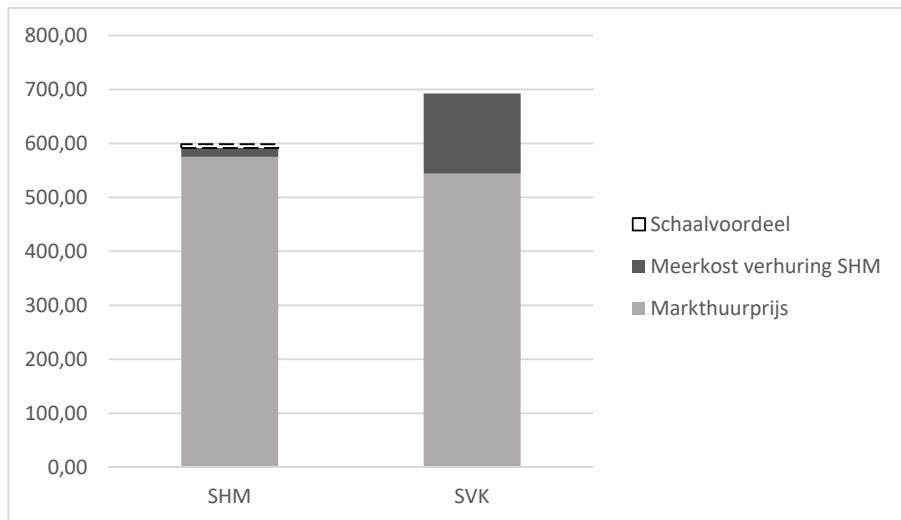
De berekeningen die werden uitgevoerd en getoond in bovenstaande tabellen (tabel 11 en 12) worden samengevat in tabel 13. We voegen daarnaast nog een bijkomende figuur toe (figuur 7), die inzicht geeft in de verschillen in markthuursprijs en meerkost verbonden aan de sociale verhuring.

---

<sup>32</sup> [http://www.homeinvestbelgium.be/wp-content/uploads/2018/05/180503\\_HIB\\_-RA-2017\\_NL.pdf](http://www.homeinvestbelgium.be/wp-content/uploads/2018/05/180503_HIB_-RA-2017_NL.pdf)

<sup>33</sup> Dit leunt ook dicht aan bij het door Vastmans (2016) berekende rendement op de private huurmarkt (direct en indirect rendement samen) van 3,2%.

**Figuur 7 Markthuurprijs en gebruikskost van SHM- en SVK-woning, in euro**



Bron: berekeningen auteurs

**Tabel 13 Kosten voor sociale huurwoningen, uitgesplitst naar huurder, verhuurder en overheid, in euro per maand, 2016**

Markthuurprijs	SHM-woning	SVK-woning gemiddeld	SVK-woning zonder huurtoelage	SVK-woning met huurtoelage
Kost huurder	295	359	463	312
Kost verhuurder	39	21	21	21
Kost overheid	252	312	208	359
Gebruikskost	585	692	692	692
Subsidie	290	333	229	380

Bron: tabel 11 en 12

De samenvattende tabel leert dat de gebruikskost van een SVK-woning gemiddeld een heel stuk hoger ligt dan de gebruikskost van een SHM-woning. De verklaring ligt in de hoge meerkost die verbonden is aan het systeem van de SVK-verhuring. Dit heeft vermoedelijk in belangrijke mate te maken met de intensieve begeleiding die gaat naar kandidaat-huurders en huurders. In vergelijking daarmee is de meerkost verbonden aan een SHM-woning lager. Bovendien geniet een SHM-woning een schaalvoordeel, die de gebruikskost verlaagt.

De marktprijs van een SHM-woning ligt boven de marktprijs van een SVK-woning. Mogelijk heeft dit te maken met het verschil in woningtypologie en -grootte, maar ook kwaliteitsverschillen kunnen hierin meespelen. In welke mate dit het geval is, kunnen we op basis van deze gegevens niet beoordelen. We vergelijken hier enkel de kosten.

De kost die de huurder draagt is bij de SHM-woning een stuk lager dan bij de SVK-woning, en dit niettegenstaande de SHM-woning dus een hogere markthuurprijs heeft. Zelfs voor de SVK-woningen waarvoor er een huurtoelage is toegekend, blijft de bijdrage van de huurder in de kost hoger dan bij de SHM-woning. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de betaalbaarheid van de woning door de huurder (zie verder).

Niettegenstaande de huurder dus netto minder betaalt voor een SHM-woning dan voor een SVK-woning, is de kost voor de overheid voor de SHM-woning een stuk lager dan voor de SVK-woning. De



verklaring ligt in de meerkost die verbonden is aan de SVK-werking en die grotendeels gedragen wordt door de overheid.

De kost voor de verhuurder is groter voor de SHM-woning dan voor de SVK-woning. Deze cijfers tonen aan dat de sociale huisvesting niet alleen gefinancierd wordt met overheidsmiddelen, maar dat er ook een inbreng is van een private of semipublieke verhuurder. Als gevolg van deze inbreng in de kost door de verhuurder is de subsidie die de huurder ontvangt groter dan de overheidskost.

De kost voor de overheid tot slot, is gemiddeld lager voor een SHM-woning dan voor een SVK-woning. Enkel indien er geen huurtoelagen worden toegekend, is de kost voor de overheid voor een SVK-woning lager dan voor een SHM-woning.

## 2.3 Resultaten voor de geactualiseerde uitgavenstroom

Om de actuele waarde van de stroom van overheidsuitgaven te berekenen, zijn er heel wat parameters waarover beslissingen moeten getroffen worden. We zullen daarom vertrekken van een basisscenario waar voor elke parameter een keuze gemaakt is. Daarna zullen we de parameters laten variëren om te bekijken hoe dit de actuele waarde van de uitgaven beïnvloedt. Omdat deze methode zich meer leent om jaarlijkse gegevens te gebruiken (de kostenelementen omvatten o.a. annuïteiten bij leningen, boekhoudkundige data op jaarbasis, jaarlijkse discontovoeten) bekijken we hier alles op jaarbasis. Om dit te vergelijken met het resultaat uit de vorige benadering, moet het resultaat dus gedeeld worden door 12 om dit op maandbasis te brengen.

### 2.3.1 Overheidsuitgaven voor SVK's

Om de geactualiseerde waarde te berekenen voor de kost van een SVK-woning gaan we uit van de gemaakte overheidskosten in het jaar 2016. Daarbij moeten keuzes gemaakt worden over de discontovoet en de tijdshorizon.

#### 2.3.1.1 Parameters in de berekening voor een SVK-woning

Tabel 14 geeft een overzicht van de uitgaven per jaar en andere parameters.

**Tabel 14** Overzicht parameters en mogelijke waarden bij berekening overheidsuitgaven SVK-woning, 2016

Parameters	Oorsprong	Basisscenario	Alternatieven
Werkingsubsidies	Gemiddelde over 2016	Totaal: 2 134 euro	Vlaams Gewest: 1 834 euro
Huursubsidies	Gemiddelde december 2016	104x12=1 248 euro	0; 1 812 euro (=151x12)
(Sociale) discontovoet	Aanbevelingen	3%	1%; 2%; 4%
Tijdshorizon	Levenscyclus nieuwgebouwde SHM-woning	40 jaar	50 jaar
<i>Andere*</i>			
Renovatiepremies	Gemiddelde 2016	231 euro	-
Minderontvangsten verlagings OV	2,5% - 1,6% op geïndexeerd KI (Tarieven basisheffing Vlaams Gewest t/m AJ 2017) + opcentiemen	131 euro	-

\* Kosten VMSW, btw en niet aan SVK-toewijsbare fiscale voordelen worden niet mee opgenomen.

Bron: eigen berekeningen, details supra

Voor de financiering van de SVK-woningen zijn er 2 grote subsidies. Ten eerste bestaan er subsidies voor de werkings- en personeelskosten van de SVK's. Deze subsidie kan daarenboven vanuit 2 bronnen

komen, namelijk het Vlaamse Gewest en andere bronnen (het Vlaamse Gewest is apart als bron af te zonderen uit de boekhoudkundige gegevens over de verkregen subsidies). Dit leidt tot 2 mogelijke waarden voor werkings- en personeelssubsidies. In het basisscenario bekijken we de totale subsidies. Maar we berekenen ook een variant waar enkel de subsidies van het Vlaamse Gewest worden opgenomen. Er wordt gewerkt met de werkingssubsidie zonder de eenmalige subsidie van 2016 (zie uitleg supra).

Het tweede grote subsidiekanaal is de huurtoelage: 69% van de SVK-huurders krijgt in 2016 een huur-subsidie of huurpremie. De waarde hiervan werd in deel 2.1.4 voorgesteld. In het basisscenario gaan we uit van de gemiddelde subsidie over 69% begunstigden, welke 104 euro bedraagt op maandbasis dus 1 248 euro op jaarbasis. Er zijn 2 alternatieven, namelijk een zonder huursubsidie (kost 0) en een waar iedere SVK-huurder een huursubsidie van 151 euro per maand ontvangt (op jaarbasis: 1 812 euro).

We nemen ook een renovatiepremie op die in 2016 geschat wordt op 231 euro gemiddeld over de SVK-woningen in beheer in 2016 (zie 2.1.3). Het totale bedrag aan renovatiepremies uitbetaald aan SVK-woningen in 2016 uitmiddelen over alle woningen in beheer betekent dat de gemiddelde woning, waarvoor we de uitgaven berekenen, elk jaar een gemiddelde renovatiepremie kan toegewezen worden.

Ook de vermindering van de onroerende voorheffing wordt mee opgenomen, welke gemiddeld wordt geschat op 131 euro per jaar (zie 2.1.3).

De sociale discontovoet wordt gebaseerd op aanbevelingen hieromtrent. De levenscyclus wordt gelijk genomen aan die van de SHM-woning welke een FS3-lening kan genieten. Voor deze woning gaan we ervan uit dat ze volledig afgeschreven is na 40 jaar. . Met de huidige kwaliteit van constructie zouden zelfs langere levensduren van woningen kunnen worden genomen. Dus we bekijken ook wat er gebeurt indien we van een levensduur van 50 jaar uitgaan. We gaan ervan uit dat, behalve de premies voor energiebesparende aanpassingen, de overheid niet meer tussenkomt in het dragen van de kosten van onderhoud voor de woningen gedurende deze levenscyclus.

#### 2.3.1.2 Geactualiseerde waarde van overheidsuitgaven SVK-woning

In de tabel hieronder (tabel 15) geven we de mogelijke berekeningen van de uitgaven aan.

Deze bestaan uit de jaarlijkse werkingssubsidies en de huursubsidie. Ze zijn verschillend afhankelijk van of een huursubsidie wordt toegekend en of enkel de subsidies die van het Vlaamse Gewest komen, meegerekend worden, of het totaal aan subsidies. Behalve deze jaarlijkse uitgaven kan er ook een renovatiepremie toegekend worden en bestaat de verminderde onroerende voorheffing dat ook zijn gevolg heeft voor de te innen opcentiemen van gemeentes en provincies. Voor de uitgaven die niet mee opgenomen worden, verwijzen we naar 1.3.2.

**Tabel 15** Mogelijkheden overheidsuitgaven per SVK-woning, in euro, 2016

	SVK-woningen gemiddeld	SVK-woning zonder huursubsidie	SVK-woning met huursubsidie
Huursubsidies	1 248	0	1 812
Werkingsubsidies:			
Subsidies alle bronnen	2 134	2 134	2 134
Subsidies Vlaams Gewest	1 834	1 834	1 834
Verlies onroerende voorheffing	131	131	131
Renovatiepremie	231	231	231
<b>Totaal (met subsidies alle bronnen)</b>	<b>3 744</b>	<b>2 496</b>	<b>4 308</b>
<b>Totaal (met subsidies Vlaams Gewest)</b>	<b>3 445</b>	<b>2 197</b>	<b>4 009</b>

\* Niet alle kosten zijn opgenomen, omwille van databeperkingen, zie 2.1 voor overzicht kosten.

Bron: zie tabel 14

Voor de SVK's gaan we uit van een uitgave die constant is in termen van het beginpunt waarop we berekenen. Dit betekent dus dat het bedrag waarmee we rekenen over de looptijd in reële termen hetzelfde blijft. In de 6 gevallen hierboven wordt dus telkens dit bedrag geactualiseerd naar  $t=0$  (nu) via een bepaalde discontovoet.

We gebruiken een levenscyclus voor een woning van 40 jaar. Dit is de periode die de SHM's hanteren voor een woning aan renovatie toe is en wanneer er eventueel een nieuwe lening zou kunnen aangegaan worden. Omdat de kwaliteit van de nieuwgebouwde woningen verondersteld wordt beter te zijn dan de woningen in het verleden en de levensduur zou kunnen verlengd worden, experimenteren we ook met een levensduur van 50 jaar. De uitkomsten in de tabel hieronder (tabel 16) zijn gebaseerd op een levensduur van 40 jaar en een discontovoet van 3%.

In het basisscenario (totaal werkingsubsidies, gemiddelde huursubsidie, onroerende voorheffing en renovatiepremie) geldt een geactualiseerde uitgave van 86 539 euro.

**Tabel 16** Geactualiseerde waarde overheidsuitgaven SVK-woning, looptijd 40 jaar, discontovoet 3%, in euro, 2016

	SVK-woningen gemiddeld	SVK-woning zonder huursubsidie	SVK-woning met huursubsidie
Uitgaven totaal	86 539	57 692	99 576
Waarvan uitgaven Vlaams Gewest	79 624	50 777	92 661

\* Niet alle kosten zijn opgenomen, omwille van databeperkingen, zie 2.1 voor overzicht kosten.

Bron: zie vorige tabellen

De uitkomsten zijn sterk afhankelijk van het feit of er ook een huursubsidie wordt verleend voor SVK-huurders en of elke SVK-huurder deze ontvangt of niet. Voor een looptijd van 40 jaar en een discontovoet van 3% liggen de geactualiseerde uitgaven tussen 50 777 euro en 99 576 euro.

### 2.3.2 Overheidsuitgaven voor SHM's

We bekijken eerst de verschillende parameters die een rol spelen in het actualiseren van de kosten naar het heden. Daarna bekijken we de geactualiseerde kosten in het basisscenario. Vervolgens worden verschillende parameters gewijzigd en bekijken we de invloed op het resultaat.

### 2.3.2.1 Parameters in de kostenberekening voor een SHM-woning

In tabel 17 wordt een overzicht gegeven van de parameters gebruikt in de berekening van de geactualiseerde uitgaven voor een SHM-woning. Om de geactualiseerde uitgaven voor een SHM-woning te berekenen zijn er behalve de tijdshorizon en de discontovoet nog over een hele reeks andere parameters keuzes te maken.

**Tabel 17** Overzicht parameters en mogelijke waarden bij berekening overheidsuitgaven SHM-woning, 2016

Parameters	Oorsprong	Basisscenario	Alternatieven
<i>Financiering</i>			
Subsidiabele woningkost + erelonen + btw	Gemiddeld over nieuwe woningen geboekt in 2017	154 852 euro	-
waarvan aannemingskost excl. btw	Gemiddelde over 2017	131 043 euro	-
Subsidiabele grondkost	Gemiddelde over 2017	10 277 euro	0; 17 545
Financieringssysteem	FS3 voor basisscenario	-1%	0%; - 2%
Jaarlijkse stijging terugbetalingen	FS3 voor basisscenario	2%	0%; 3%
(Sociale) discontovoet	Aanbevelingen	3%	1%; 2%; 4%
Rentevoet overheid	(OLO 30 jaar 01/2018 1,71% + marge 0,5)	2,21%	0,5%; 1,7%; 3,5%; 5%
Infrastructuursubsidies (eenmalig)	49,301 mio euro (gem. 2013-2017) gemiddeld over gegunde woningen (uitgave 96%)	8 060	
Looptijd lening	33 jaar	33 jaar	-
Tijdshorizon	Levenscyclus woning voor renovatie	40 jaar	50 jaar
<i>Andere*</i>			
Btw (eenmalig) minderontvangsten op aannemingskosten	21% - 6%=15%	19 656 euro	-
Onroerende voorheffing	2,5% - 1,6% op geïndexeerd KI (Tarieven basisheffing Vlaams Gewest voor AJ 2016) + opcentiemen	171 euro	-
Vrijstelling verkooprechten	10% op ondergrens grondprijs (0,1*17 545)	1 754 euro	
GSC	Gemiddeld per woning 2016	27 euro	-
REG-premies	Totaal uitgegeven eind 2016 gemiddeld per woning - gemiddeld per jaar (over 40 jaar)	3,1 euro	-
VKF-premies	Totaal uitgegeven eind 2016 gemiddeld per woning - gemiddeld per jaar (over 40 jaar)	1,2 euro	-

\* Kosten VMSW worden niet mee opgenomen.

Bron:

Voor de realisatie van een woning hebben we dus in het basisscenario een kost van  $154\,852 + 10\,277 = 165\,129$  euro die kan gefinancierd worden met een FS3-lening. Alternatieve woningkosten zijn dan de gevallen waar er geen grond meer moet verworven worden (154 852 euro) en de gevallen waar de grond nieuw verworven moet worden ( $154\,852 + 17\,545 = 172\,397$  euro). In het geval waar de grond reeds in bezit was van de SHM wordt dus een kost van 0 euro voor de grond toegekend.

### 2.3.2.2 Basisscenario en grondkost varianten

We berekenen eerst de uitgaven voor het basisscenario: een gemiddelde woning waarbij de grondkosten een gemiddelde zijn over nieuw verworven en historisch verworven gronden. De subsidiëerbare nieuwbouw+grondkost betreft dan gemiddeld 165 129 euro.

In het basisscenario voor de berekening van de geactualiseerde waarde van de overheidsuitgaven gaan we verder uit van het financieringssysteem FS3 (zie hoger), een sociale discontovoet van 3% en de rente voor de overheid gelijk aan 1,71% (deze is gebaseerd op de rente op OLO's op 30 jaar eind januari 2018). Inclusief een marge komt de rente voor de overheid neer op 2,21%. De lening wordt op 33 jaar afbetaald en de woning gaat 40 jaar mee (de laatste 7 jaar zijn er dus geen overheidsuitgaven voor deze woning). De rentevoet kan natuurlijk schommelen over de jaren dus we nemen ook een lagere en 2 hogere rentevoeten in beschouwing.

Met deze gesubsidieerde financiering zal de SHM dus niet enkel de lagere huurprijs moeten financieren maar ook onderhoud en renovatie, management, de relatie met de huurders etc. Voor deze elementen bestaat behalve de GSC, geen expliciete financiering.

Zie tabel B2 in bijlage 3 voor de berekening van het gedeelte van de overheidsuitgaven dat te maken heeft met de gesubsidieerde lening aan de SHM's voor het geval waar de projectkost (zijnde de aannemerskosten van een gemiddelde woning + erelonen + btw + gemiddelde grondkost) 165 129 euro bedraagt. De jaarlijkse kosten van de lening worden eerst uitgedrukt in nominale termen. Voor de jaarlijkse subsidiebedragen werken we echter in reële termen tegen een inflatievoet van 2%. Er wordt daarna geactualiseerd tegen een reële sociale discontovoet van 3%. De actuele waarde van de leningssubsidie komt neer op 52 717 euro.

Behalve de gesubsidieerde lening worden de SHM's gesteund via andere maatregelen waarvan we de volgende mee hebben opgenomen: de gewestelijke sociale correctie (GSC) (gemiddeld 27 euro per verhuurde woning per jaar), het verlies aan onroerende voorheffing (7,7 euro per woning jaarlijks), premies voor energiebesparende investeringen (REG- en VKF-premies, samen 4,3 euro jaarlijks) en de infrastructuursubsidies voor 1 716 euro. De infrastructuursubsidie komt maar 1 keer voor, helemaal in het begin van de levensduur.

Wanneer de overheidsuitgaven voor de gesubsidieerde lening worden beschouwd samen met de GSC en het verlies aan onroerende voorheffing, zou de actuele waarde van de stroom aan overheidsuitgaven voor de gemiddelde woning (inclusief een grondkost die het gemiddelde is van nieuw verworven en historisch verworven gronden) 57 294 euro bedragen (zie tabel 17). Wanneer we ook een gemiddelde REG- en VKF-premie opnemen, loopt dit bedrag lichtjes op tot 57 393 euro. Wanneer ook de infrastructuursubsidie toevoegen, komen we tot 65 453 euro voor de gemiddelde woning. Wanneer we ook nog fiscale uitgaven voor de btw-vermindering (uitgaven die we veronderstellen opgelopen te worden op het einde van periode 1) mee in de berekening opnemen, bekomen we een gemiddelde actuele waarde van 84 537 euro. Tot slot berekenen we de actuele waarde wanneer we ook aan het begin van de periode de fiscale uitgave omwille van de vrijstelling op het verkooprecht mee opnemen: 86 292 euro. We nemen dit laatste scenario als basisscenario voor het realiseren van een SHM-woning.

**Tabel 18 Geactualiseerde overheidsuitgaven financiering sociale huurwoningen,2016**

Scenario*	Kost woning (in euro)	Actuele waarde overheidsuitgaven (in euro)
Gemiddelde woningkost gefinancierd met FS3 op jaarbudget 2017 + gemiddelde grondkost + GSC + OV verlies	165 129	57 294
+ REG + VKF		57 393
+ infrastructuursubsidie 96%		65 453
+ infrastructuursubsidie + btw fiscale uitgave		84 537
+ infrastructuursubsidie + uitgave btw en verkooprecht		86 292
Gemiddelde woningkost <sup>2</sup> gefinancierd met FS3 op jaarbudget 2017 + reeds in bezit zijnde grond + GSC + OV verlies	154 852	54 013
+ REG + VKF		54 112
+ infrastructuursubsidie 96%		62 172
+ infrastructuursubsidie + btw fiscale uitgave		81 256
+ infrastructuursubsidie + uitgave btw en verkooprecht		83 011
Gemiddelde woningkost gefinancierd met FS3 op jaarbudget 2017 + gemiddelde grondkost over nieuwe verwervingen + GSC + OV verlies	172 397	59 614
+ REG + VKF		59 713
+ infrastructuursubsidie 96%		67 773
+ infrastructuursubsidie + btw fiscale uitgave		86 857
+ infrastructuursubsidie + uitgave btw en verkooprecht		88 612

\* Parameters: financieringssysteem FS3 (-1%); sociale discountvoet 3%; terugbetaling met jaarlijkse stijging 2%; looptijd lening 33 jaar; tijdshorizon 40 jaar; rentevoet overheid 2,21%. Een gemiddelde GSC van 27 euro wordt jaarlijks toegevoegd; een verlies aan onroerende voorheffing van 171 euro per woning wordt jaarlijks toegevoegd; de gemiddelde REG- en VKF-premie; infrastructuursubsidies worden volledig bij het begin voor 96% in rekening gebracht van een private woning en btw-minderontvangsten op aannemerskosten zijn als kosten aan het einde van jaar 1 verrekend. De vrijstelling op verkooprechten (10%).

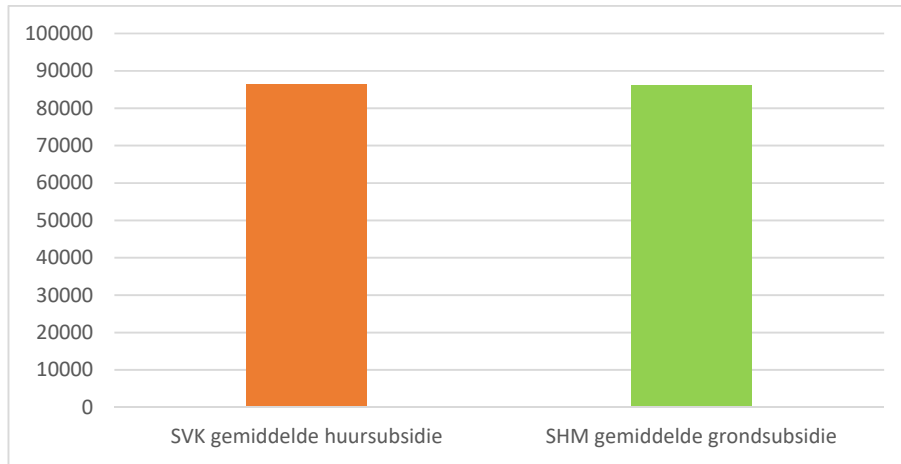
Bron: eigen berekeningen

Wanneer we uitgaan van het scenario waar de grond niet meer verworven moet worden (hij krijgt dan een kost 0 toegewezen) is de gemiddelde kost lager, namelijk 83 011 euro. Wanneer de grond nieuw verworven moet worden, is de kost gemiddeld iets hoger, zijnde 88 612 euro.

### 2.3.3 Vergelijking SHM's en SVK's

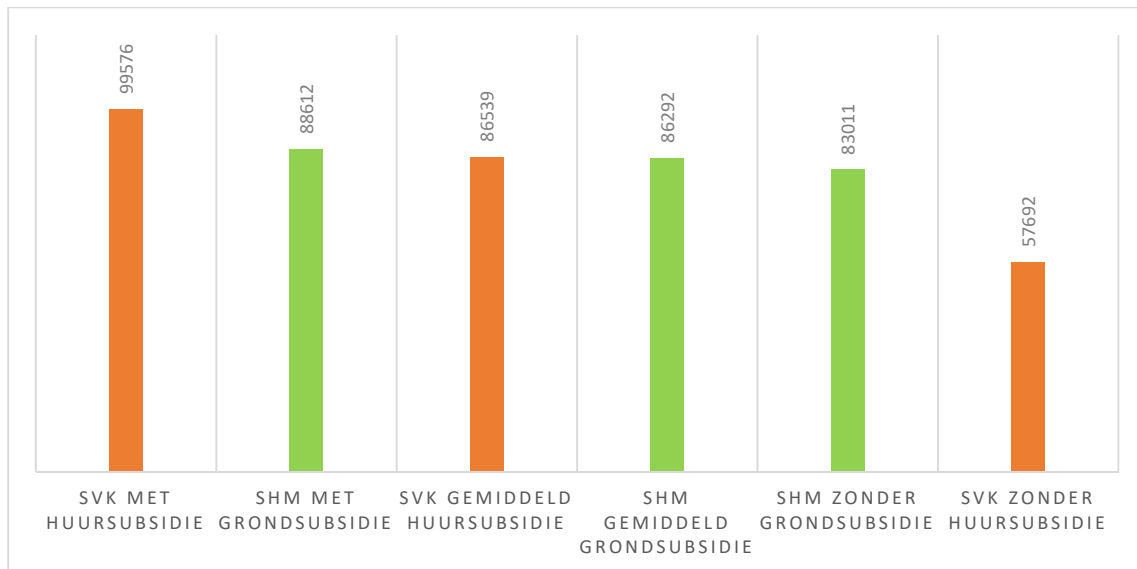
We vinden dat in het basisscenario met de hierboven gekozen parameters en in de gemiddelde situatie de geactualiseerde uitgaven voor een gemiddelde SHM-woning maar heel beperkt lager uitvallen dan voor een gemiddelde SVK-woning (86 292 euro tegenover 86 539 euro). Hierbij moet wel in gedachten gehouden worden dat er bij de SVK-woning hiermee geen vermogen wordt opgebouwd terwijl dat bij een SHM-woning wel het geval is. Bij de gebruikskostenmethode is de kost van de gemiddelde SHM-woning wel aanzienlijk lager dan de kost van een gemiddelde SVK-woning. De gebruikskostenmethode houdt in dat het vermogen zelf geen deel uitmaakt van de kost en betekent dus dat de kosten voor SHM en SVK op dit punt wel vergelijkbaar zijn. Dit kan een deel van de verklaring zijn waarom in deze methode de kost van een SHM-woning aanzienlijk lager en in de methode van de actuele waarde van de uitgavenstroom de kost van een SHM-woning maar zeer beperkt lager is.

**Figuur 8 Geactualiseerde waarde van de uitgavenstroom voor een gemiddelde SHM- en SVK-woning, 2016**



Bron: zie tabellen hierboven; eigen berekeningen

**Figuur 9 Geactualiseerde waarde van de uitgavenstroom SHM- en SVK-woning, volgens huursubsidie en subsidie voor grondverwerving, 2016**



Bron: zie tabellen hierboven; eigen berekeningen

Net zoals in de gebruikskostenbenadering is het resultaat ook sterk afhankelijk van de keuze of een SVK-systeem gepaard gaat met een huursubsidie. Volgens de verwachte wijzigingen aan de huursubsidie kunnen we er ook van uitgaan dat de kost van een SVK-woning zal toenemen, waardoor het verschil met de SHM-woning ook groter zal uitvallen.

Veel is ook afhankelijk van de andere gekozen parameters in deze benadering. Indien bijvoorbeeld de sociale discontovoet of de rentevoet waartegen de overheid zelf leent daalt, zal de SHM-woning voor de overheid aanzienlijk goedkoper worden dan een SVK-woning (zie hieronder). Daarom doen we hieronder een aantal sensitiviteitsanalyses om na te gaan hoe de actuele waarden van de overheidsuitgaven zich verhouden indien we een bepaalde parameter laten variëren en de andere constant houden.

### 2.3.3.1 Scenario alternatieve levensduur woning

Wanneer we de periode na de eerste 40 jaar in beschouwing nemen, zal een SVK-woning nog steeds jaarlijks dezelfde overheidsuitgaven krijgen terwijl bij de SHM-woning een lening voor renovatie of sloop en heropbouw kan verleend worden, echter zonder dat daarvoor opnieuw grond moet verworven worden. Voor nieuw gebouwde woningen kan de kwaliteit misschien zelfs toelaten 50 jaar te bestaan zonder al te grote kosten. Indien we de levensduur verlengen tot 50 jaar zonder bijkomende overheidsuitgaven zou een SVK-woning veel duurder worden terwijl de actuele waarde van de overheidsuitgaven voor de SHM-woning nagenoeg dezelfde blijft (de jaarlijkse kosten na jaar 33 zijn hier de GSC, de verminderde OV en de REG- en VKF-premies). We gaan er dan van uit dat er in die periode niet wordt gerenoveerd met behulp van uitgaven vanwege de overheid.

**Tabel 19 Geactualiseerde overheidsuitgaven sociale huurwoning, bepaalde parameters\*, simulaties levensduur woning, 2016**

Levensduur woning	Basis: 40 jaar	50 jaar
SVK-woning	86 539	96 329
SHM-woning	86 292	86 821

\* Parameters: financieringssysteem FS3 (-1%); terugbetaling stijgend met 2%; looptijd lening 33 jaar; discontovoet 3%; overheidsrentevoeten 2,21%.

Bron: eigen berekeningen

### 2.3.3.2 Scenario alternatieve discontovoet

We hebben gekozen voor een sociale discontovoet van 3%. Deze kan echter ook lager of hoger gelegd worden. We berekenen de uitgaven op de woning uit het basisscenario maar met discontovoeten van 1%, 2% en 4%. Dan zouden de geactualiseerde uitgaven voor de woning in basisscenario er uitzien als in tabel 20.

We zien hier dat de geactualiseerde uitgaven lager worden naarmate de sociale discontovoet toeneemt. Door het verschil in de spreiding in de tijd van de kosten (progressief bij SHM-woningen maar niet bij SVK-woningen) heeft dit ook effect op het verschil in uitgaven voor de gemiddelde woning.

Bij een discontovoet van 1% of 2% betekent de SHM-woning een aanzienlijk lagere overheidsuitgave dan de SVK-woning. Bij een discontovoet van 4%, wordt de SHM-woning wel duurder dan de SVK-woning. Het resultaat is dus sterk afhankelijk van de gekozen discontovoet.

**Tabel 20 Geactualiseerde overheidsuitgaven sociale huurwoning, bepaalde parameters\*, simulaties sociale discontovoet, 2016**

Sociale discontovoet	1%	2%	Basis: 3%	4%
SVK-woning	122 929	102 416	86 539	74 102
SHM-woning	101 968	93 398	86 292	80 341

\* Parameters: financieringssysteem FS3 (-1%); terugbetaling stijgend met 2%; looptijd lening 33 jaar; tijds-horizon 40 jaar; overheidsrentevoeten 2,21%.

Bron: eigen berekeningen

### 2.3.3.3 Scenario alternatieve rentevoeten SHM-lening

Wanneer we de rentevoeten wijzigen waartegen de SHM de lening bij de overheid aangaat, krijgen we weer andere resultaten (zie tabel 21). De wijziging van de rentevoeten zal geen invloed hebben op de kost van de SVK-woning dus deze blijft ongewijzigd.



In het geval waar de SHM leent tegen 0% (de kost voor de overheid wordt dan lager voor een SHM-woning: er wordt geen rente betaald maar wel wordt al het kapitaal terugbetaald) zal de SHM-woning aanzienlijk goedkoper worden dan de SVK-woning. Waar de SHM leent tegen -2% zal de SHM-woning relatief veel duurder worden dan de SVK-woning.

**Tabel 21 Geactualiseerde overheidsuitgaven sociale huurwoning, bepaalde parameters\*, simulaties rentevoeten SHM-lening, 2016**

Rentevoet SHM	0%	Basis: -1%	-2%
SVK-woning	86 539	86 539	86 539
SHM-woning	73 482	86 292	97 383

\* Parameters: sociale discontovoet 3%; terugbetaling stijgend met 2%; looptijd lening 33 jaar; tijdshorizon 40 jaar; overheidsrentevoeten 2,21%.

Bron: eigen berekeningen

#### 2.3.3.4 Scenario alternatieve stijging in annuïteiten

Er werd gekozen in het basisscenario voor een progressieve terugbetaling van de annuïteiten door de SHM. Wanneer er geen progressiviteit in de afbetalingen zit (0%) wordt de actuele waarde van de uitgaven door de overheid voor een SHM-woning lager en het verschil met de SVK-woning wordt groter. Met een hogere progressiviteit wordt de uitgave voor een SHM-woning groter en wordt de SVK-woning goedkoper.

**Tabel 22 Geactualiseerde overheidskosten sociale huurwoning, bepaalde parameters\*, simulaties progressiviteit afbetaling, 2016**

Progressiviteit terugbetaling	0%	Basis: 2%	3%
SVK-woning	86 539	86 539	86 539
SHM-woning	79 684	86 292	89 316

\* Parameters: sociale discontovoet 3%; financieringssysteem -1%; looptijd lening 33 jaar; tijdshorizon 40 jaar; overheidsrentevoeten 2,21%.

Bron: eigen berekeningen

#### 2.3.3.5 Scenario alternatieve overheidsrentevoeten

Indien de overheidsrente zou stijgen en het financieringssysteem voor een SHM-woning hetzelfde blijft, zullen de kosten voor de overheid snel kunnen toenemen. In de tabel hieronder worden de berekeningen getoond bij veranderende rentevoeten voor de overheid (OLO lange termijn + marge) ceteris paribus. Voor deze parameter nemen we 2 variaties aan de hogere kant op.

**Tabel 23 Geactualiseerde overheidskosten sociale huurwoning, bepaalde parameters\*, simulaties rentevoeten overheid, 2016**

Overheidsrentevoet	0,5%	1,7%	Basis: 2,21%	3,5%	5%
SVK-woning	86 539	86 539	86 539	86 539	86 539
SHM-woning	59 910	78 002	86 292	108 770	137 411

\* Parameters: sociale discontovoet 3%; financieringssysteem -1%; looptijd lening 33 jaar; tijdshorizon 40 jaar; terugbetaling stijgend met 2%.

Bron: eigen berekeningen

Uit tabel 23 is duidelijk dat de rentevoet die de overheid zelf betaalt een groot belang heeft voor de overheidsuitgaven voor het financieren van een SHM-woning. Bij een rentevoet die lager ligt dan deze

uit het basisscenario wordt de SHM-woning meteen een stuk goedkoper dan de SVK-woning. In tijden van lage rentevoeten kunnen dus via het SHM-systeem zeker goedkoper woningen gerealiseerd worden dan via het SVK-systeem waar de rente die de overheid betaalt geen rol speelt.

Bij een rentevoet van 3,5% voor de overheid ligt de overheidsuitgave voor de woning uit het basisscenario al op 108 770 euro en bij een rentevoet van 5% op 137 411 euro. Bij stijgende rentevoeten voor de overheid zal de SHM-woning dus relatief een veel hogere overheidsuitgave vereisen dan een SVK-woning. Bij rentevoeten van 2,25% of meer zou ze zelfs duurder kunnen worden dan de SVK-woning die voor elke huurder een huursubsidie inhoudt.

Men kan hier echter ook verwachten dat bij stijgende rentevoeten de markthuursprijzen zullen toenemen omdat de opportuniteitskost hoger wordt en de private verhuurders ook een hoger rendement zullen wensen. Dus de overheidsuitgaven voor de private verhuurders zullen moeten toenemen om dezelfde inhuurprijs te bekomen of de huursubsidie zal moeten verhogen indien de inhuurprijs mee verhoogd met de markthuursprijs. Dus een algemene rentetoeename zal ook het SVK-systeem vermoedelijk duurder maken. Of indien er geen aanpassingen van de tegemoetkomingen aan verhuurders of huurders voorzien worden, zal het een impact hebben op de betaalbaarheid voor de huurders.

Indien de overheid zelf kan lenen aan rentevoeten lager dan 2,21% wordt het verschil in overheidsuitgave tussen de SHM-woning en de SVK-woning steeds groter.

#### 2.3.3.6 Besluit uit de resultaten van de geactualiseerde waarde van de overheidsuitgaven

We vertrokken in een basisscenario van een SVK-woning waarvoor een gemiddelde huursubsidie werd gegeven. De totale subsidies van de overheid werden mee opgenomen, niet enkel de Vlaamse subsidies. De basis SHM-woning is een nieuw gebouwde woning waarbij de grondkost het gemiddelde was over zowel de gronden in eigendom als nieuw verworven gronden en waarbij de lagere btw-inkomsten als een uitgave voor de overheid worden beschouwd.

Voor de andere parameters die de geactualiseerde waarde bepalen, vertrokken we van een sociale discontovoet van 3% en een levensduur van de woning van 40 jaar. Ook de minderontvangsten inzake de onroerende voorheffing, die op het basistarief een subsidie van 0,9% inhoudt wat dan ook gevolgen heeft voor de gemeentelijke en provinciale opcentiemen, werden voor beide systemen jaarlijks mee opgenomen.

Specifiek voor SHM's golden de volgende aannames: een rentevoet die de SHM's betalen van -2%, en de annuïteiten worden ook 2% progressief terugbetaald, op 33 jaar, de rentevoet van de overheidslening werd op 2,21% gelegd. Verder werd ook rekening gehouden met de infrastructuursubsidies die éénmalig worden toegekend alsook de vermindering in de te betalen verkooprechten. Ook de GSC werd jaarlijks toegevoegd. De REG- en VKF-premies die eind 2016 waren opgebruikt en dus relevant zijn voor het evalueren van de bereikte effecten werden uitgemiddeld over alle SHM-woningen en uitgesmeerd over 40 jaar.

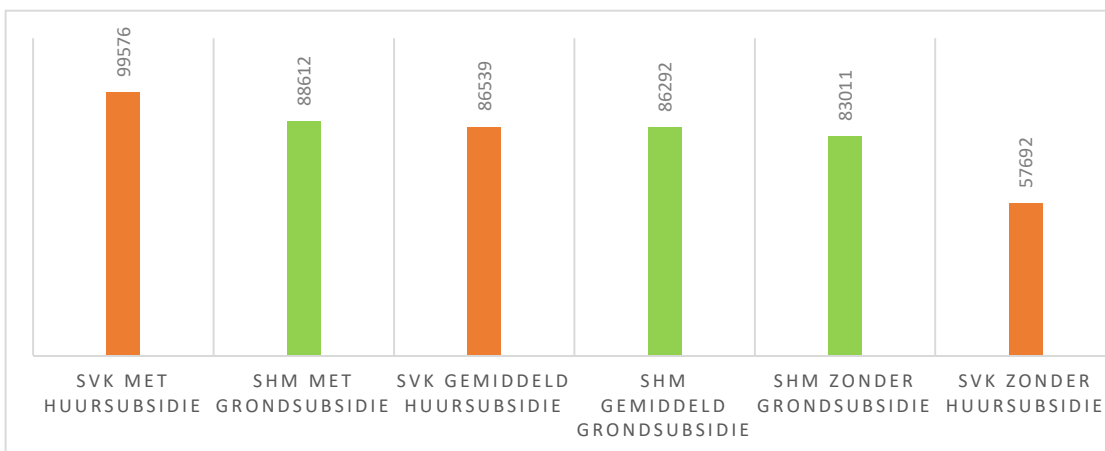
De gemiddelde geactualiseerde uitgave van een SHM-woning is in het basisscenario zeer beperkt lager dan die van een SVK-woning in het basisscenario. Bij dergelijke vergelijking is het echter ook zeer belangrijk voor ogen te houden wat tegenover de uitgaven staat. Het grootste verschil is dat voor SHM-woningen de grond na 40 jaar nog steeds eigendom is van de SHM en dan opnieuw kan worden bebouwd of worden verkocht, terwijl dit voor de SVK-woningen niet het geval is. Anderzijds gaat er bij een SVK-woning meer tijd naar begeleiding.

Tot slot wijzen de berekeningen uit dat niet alleen de hoogte van de uitgaven maar ook de volgorde van hun grootte bepaald wordt door de keuze van de parameters.

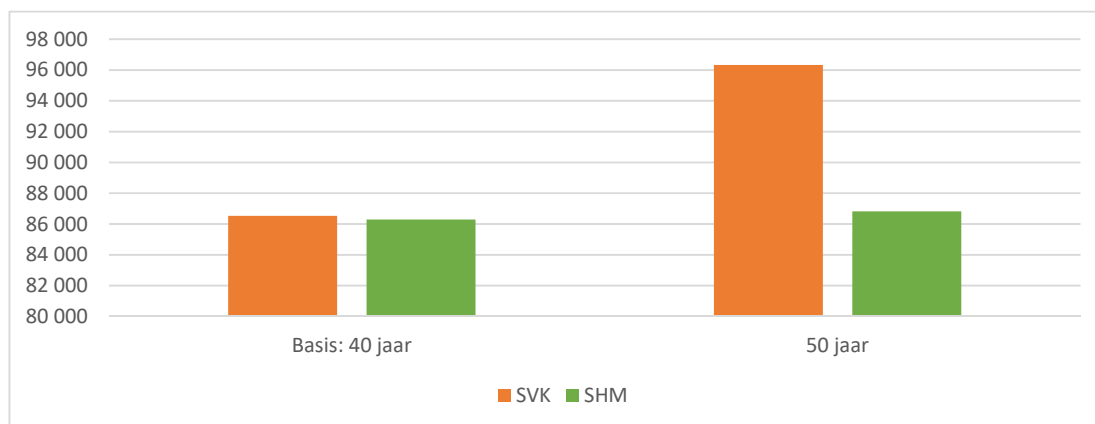
Dit kan gevisualiseerd worden in onderstaande figuur (figuur 10).

**Figuur 10** Overzicht effecten wijzigingen basisscenario voor de geactualiseerde waarde van de overheids-uitgaven van SHM- en SVK-woningen, met effecten op beide geactualiseerde waarden, 2016

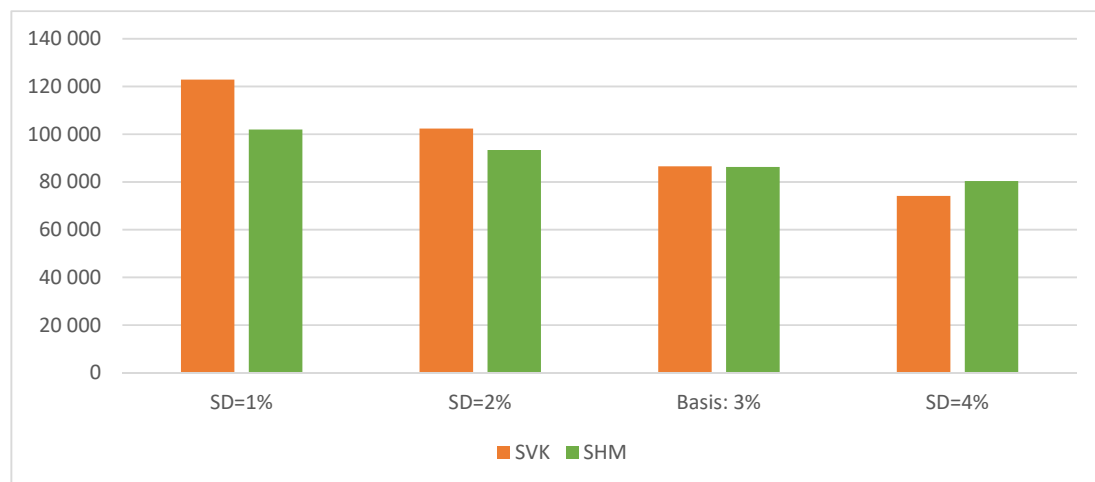
**1. Varianten huursubsidie en subsidieerbare grondvererving**



**2. Varianten levensduur**



**3. Varianten sociale discontovoet**



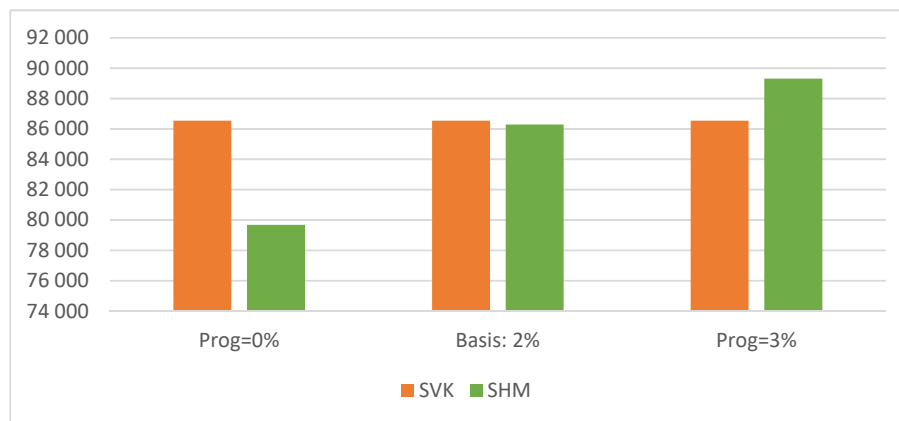
Bron: berekeningen auteurs

**Figuur 11** Overzicht effecten wijzigingen basisscenario voor de geactualiseerde waarde van de overheids-uitgaven van SHM- en SVK-woningen, met effecten op de geactualiseerde waarde van de SHM-woningen, 2016

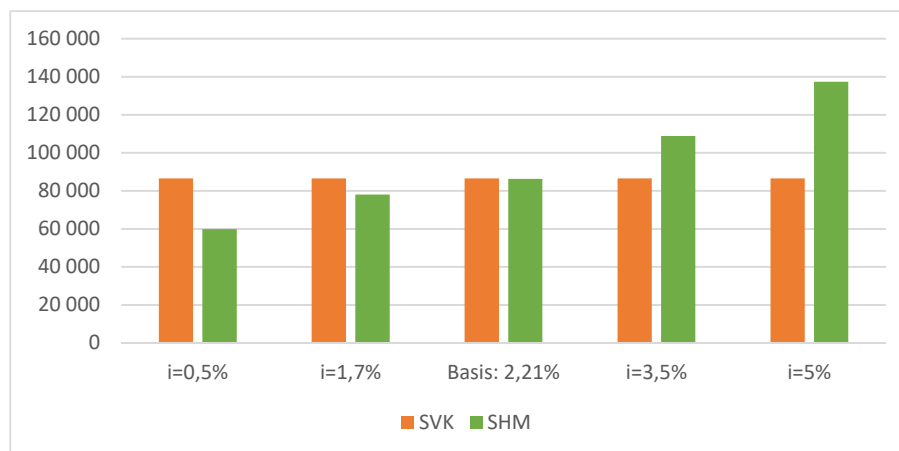
**1. Varianten rentevoeten SHM's**



**2. Varianten progressiviteit afbetaling door SHM**



**3. Varianten rentevoeten overheid**



Bron: berekeningen auteurs

We geven hieronder een overzicht van de effecten van de gemaakte keuzes bij de berekening van de kosten.

1. Huursubsidie voor SVK-huurders. Op het moment van schrijven bedraagt de gemiddelde jaarlijkse huursubsidie voor de SVK-huurders ongeveer 85% van de gemiddelde jaarlijkse werkings- en personeelssubsidies voor de gesubsidieerde SVK's. Er is dus een groot verschil in de kost van het systeem wanneer de huursubsidie al dan niet buiten beschouwing wordt gelaten. Indien de huursubsidie zou toenemen, zal de kost voor het SVK-systeem stijgen.
2. Subsidiabele financiering grondverwerving (er wordt nieuwe grond verworven en tot op bepaalde hoogte gebruik gemaakt van de overheidslening of grond komt uit reserves). Voor de kost van een SHM-woning bestaat er een verschil in kost wanneer de woning wordt gebouwd op historisch verworven gronden of op nieuw te verwerven grond. In het eerste geval wordt alleen de woningkost via een gesubsidieerde lening gefinancierd en wordt de SHM-woning goedkoper.
3. Levensduur woning of lengte van de periode waar de woning beschikbaar is voor verhuur (en niet grondig moet gerenoveerd worden). Wanneer over een periode wordt gekeken waar de SHM en de overheid hun leningen reeds afbetaald hebben maar de SHM-woning nog niet aan renovatie toe is, zijn er een aantal jaren waarbij de SHM-woningen nauwelijks iets aan overheidsuitgaven betekenen, terwijl de uitgaven voor de SVK-woning steeds doorloopt. Het verlengen van de tijds-horizon waarin een SHM-woning niet gerenoveerd moet worden, verhoogt bijgevolg relatief meer de actuele waarde van de kosten voor het SVK-systeem. De verschillen in het nadeel van SVK's worden groter en de verschillen in het voordeel van SHM's worden groter met langere periode waarover er een woning beschikbaar is voor verhuur en er geen nieuwe overheidstussenkomst nodig is. Er moet hierbij ook voor ogen gehouden worden dat de SHM tijdens deze 'kosteloze' periode in feite geen wezenlijke subsidies meer ontvangt voor het beheer van de woning. Er wordt dus van uitgegaan dat SHM's in de afbetalende periode hiervoor financiële reserves aanleggen. Indien nieuwe overheidstussenkomst nodig is op een bepaald moment (dus bij een tijdshorizon die langer is dan 40 jaar), zal dit in het geval van de SHM-woning vermoedelijk zonder nieuwe grondverwerving gepaard gaan en dus goedkoper zijn.
4. Keuze sociale discontovoet. De geactualiseerde waarde van de overheidsuitgaven is ook sterk afhankelijk van de keuze van de sociale discontovoet. De geactualiseerde uitgaven zijn lager wanneer de sociale discontovoet hoger is. Een hoge discontovoet geeft ook een relatief groter gewicht aan modellen die zich kenmerken door hogere uitgaven aan het begin van de levenscyclus. Bij lagere sociale discontovoeten wordt de SHM-woning aanzienlijk goedkoper dan de SVK-woning. Bij hogere sociale discontovoeten wordt de SVK-woning goedkoper.
5. Keuze financieringssysteem SHM's. Wanneer het financieringssysteem een nog meer negatieve rentevoet inhoudt, zoals bv. een -2% lening, wordt een SHM-woning duurder voor de overheid en houdt een aanzienlijk grotere uitgave in dan een SVK-woning. Hoe negatiever de rentevoet voor de SHM's hoe groter de geactualiseerde waarde van de overheidsuitgaven. In de andere richting gebeurt het omgekeerde. Indien naar een financieringssysteem met hogere rentevoeten voor de SHM's wordt gesimuleerd (bv. 0%) worden de geactualiseerde kosten voor het SHM-systeem lager en wordt ze goedkoper dan een SVK-woning.
6. Keuze voor progressieve terugbetaling van de lening. Wanneer de lening progressief terugbetaald wordt (bv. wanneer het af te lossen bedrag aan kapitaal jaarlijks toeneemt met 2%), is de geactualiseerde kost voor het SHM-systeem hoger dan wanneer er niet progressief wordt terugbetaald. Hoe hoger de progressiviteit, dus hoe meer het gewicht in de terugbetaling wordt verschoven naar de toekomst, hoe hoger de geactualiseerde kost voor de overheid. Dit heeft ook invloed op het resultaat welke woning goedkoper is.
7. Rente waartegen overheid zelf leent (OLO 30 jaar + marge). Indien de rente die overheid zelf betaalt hoger wordt, stijgt de geactualiseerde waarde van de overheidsuitgaven voor een SHM-woning. Die kan dan aanzienlijk duurder worden dan een SVK-woning. In het geval van lagere

rentevoeten wordt de SHM-woning ook aanzienlijk goedkoper. De rentevoet waartegen de overheid zelf leent heeft een groot effect op de actuele waarde van de overheidsuitgaven.

Verder zijn er ook nog de niet mee opgenomen kosten. Op dit moment zijn er meer kosten dan deze opgenomen in de berekeningen, zoals de administratieve kosten (van bv. VMSW of de huursubsidies) of kosten die niet te becijferen vallen. Omwille van databeperkingen kan er moeilijk uitspraak worden gedaan over de hoogte van deze kosten die specifiek zijn voor een bepaald sociale woningensysteem.

## 2.4 Besluit kosten

De kosten werden benaderd op 2 manieren. Enerzijds maakten we gebruik van de gebruikskosten-theorie die alle historische elementen mee opneemt zoals alle vroegere subsidies bv. voor grondverwerving en de financiering door de overheid van SHM-woningen. Anderzijds gebruikten we de idee van de levenscyclus van een op dit moment nog op te richten of in beheer te nemen woning die voor een bepaalde periode beschikbaar kan worden gesteld. Daar gaan we uit van een aantal te kiezen parameters en berekenen hoe de kosten voor het aanbieden van een bepaalde 'gemiddelde' huurwoning voor een aantal jaren, er op dit moment uitzien. De overheidsuitgaven voor de volgende x aantal jaren worden geactualiseerd naar huidig moment. In het eerste geval moeten niet zoveel aannames gemaakt worden, in het tweede geval zijn er een aanzienlijk aantal elementen waarover keuzes moeten worden gemaakt en die het resultaat sterk kunnen beïnvloeden.

De resultaten uit beide benaderingen leiden tot dezelfde conclusie. Gemiddeld lijkt een SHM-woning goedkoper te zijn voor de overheid dan een SVK-woning. Enkel wanneer er helemaal geen huursubsidies worden verleend, zal een SVK-woning goedkoper worden. In de gebruikskostenbenadering is het verschil tussen de SHM-woning en de SVK-woning wel aanzienlijk groter dan in de benadering waar de overheidsuitgaven worden geactualiseerd. Dit kan te verklaren zijn door het feit dat de ene methode wel en de andere niet rekening houdt met de vermogensopbouw door SHM's. In de geactualiseerde waarde van de uitgavenstroom komt dit namelijk niet tot uiting.

Er werd tot hiertoe nergens rekening gehouden met het effect van deze kosten. Zo is het nogal evident dat een SVK-woning zonder huursubsidie de goedkoopste optie is, maar zal het verschil voor de huurder wat betreft betaalbaarheid, groot zijn. Ook wat betreft kwaliteit kunnen er verschillen zijn. Om die reden gaan we in volgend hoofdstuk na wat de verschillen zijn op vlak van effecten en leggen we pas in een daaropvolgend hoofdstuk de relatie tussen de effecten en de kosten.

### 3. EFFECTEN EN OUTPUTS VAN SOCIALE WOONORGANISATIES

In dit hoofdstuk bestuderen we de effecten en de outputs van de sociale woonorganisaties beperkt tot de indicatoren waarover gegevens bestaan of die kunnen berekend worden met gegevens beschikbaar binnen het woonbeleid. De resultaten over effecten zullen nadien gebruikt worden in het hoofdstuk kosteneffectiviteit (hoofdstuk 4). De resultaten over outputs worden gebruikt in hoofdstuk over optimale schaal (hoofdstuk 5).

We presenteerden in hoofdstuk 1 een overzicht van de doelstellingen en daarbij horende indicatoren. Ook de bronnen waar data kan gevonden worden om de indicatoren te berekenen, werden daarbij aangegeven. In wat volgt houden we de structuur aan van tabel 3, waarin doelstellingen en indicatoren werden samengevat. Voorafgaand geven we eerst nog een reeks beschrijvende gegevens over de sociale woonorganisaties, woningen en huurders.

#### 3.1 Beschrijvende gegevens over de sociale woonorganisaties, woningen en huurders

##### 3.1.1 De sociale woonorganisaties

###### 3.1.1.1 Aantal verhuurde woningen

Er zijn 2 cijfers relevant, ten eerste het aantal woningen in het patrimonium en ten tweede ook de leegstand (om zo tot het aantal verhuurde woningen te komen). Leegstand kan structureel of niet-structureel zijn. Structurele leegstand is langdurige leegstand. In Vlaanderen wordt hiervoor de termijn van 12 opeenvolgende maanden gebruikt om niet-bewoonde woningen als structurele leegstaande woningen te beschouwen (zie art. 2.2.6 van het Grond- en Pandendecreet; Vanderstraeten, Vastmans & Ryckewaert, 2016).

Voor de SHM's zijn de leegstandscijfers beschikbaar op het niveau van de SHM uit de prestatiedatabank ([www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)=>statistieken). Voor de SVK's is de leegstand beschikbaar op sectorniveau uit het jaarverslag van de VMSW (2016).

**Tabel 24** Huurwoningen, SHM en SVK, 31 december 2016

2016	SHM			SVK		
	Woningen	Leegstand <sup>1</sup> 31/12/2016	Verhuurde woningen	Woningen in beheer	Leegstand	Verhuurde woningen
Totaal	153 312	10 141	143 171	9 143	303	8 840
Aantal organisaties	90	90	90	48	48	48
Gemiddeld aantal woningen	1 703	113	1 591	191	6	184
Minimum	21 <sup>2</sup>	2	19	8 <sup>3</sup>		
Maximum	17 591	1 969	15 622	593		
% leegstand		6,6			3,3	

<sup>1</sup> Leegstand: zowel niet-structurele (3 917) als structurele (6 224) leegstand.

<sup>2</sup> De SHM met 21 huurwoningen is Vitare.

<sup>3</sup> De SVK met 8 woningen is SVK OCMW Drogenbos.

Bron: [vmsw.be](http://vmsw.be) => statistieken + VMSW-Jaarverslag 2016 + PDB, 2016

Niet alleen zijn er in totaal bij de SHM's meer sociale huurwoningen, SHM's zijn gemiddeld ook veel groter in termen van aantal verhuurde woningen per organisatie. Een SHM heeft gemiddeld 1 591 woningen die verhuurd zijn (tussen 19 en 15 622) en een SVK gemiddeld 191 (tussen 8 en 593).

We bekijken in tabel 25 of er verschillen bestaan tussen SHM's uit de zogenaamde huursector en SHM's uit de gemengde sector. Wanneer we de SHM met 21 huurwoningen buiten beschouwing laten, lijken er niet zoveel verschillen te bestaan tussen de SHM's uit de huur of de gemengde sector.

**Tabel 25 Gemiddelde grootte huurpatrimonium per type sociale verhuurorganisatie, 2016**

	Gemiddeld	Minimum	Maximum	N
SHM huursector	1 680	21	17 591	77
SHM huursector (excl. Vitare)	1 702	284	17 591	76
SHM gemengde sector	1 849	355	4 719	13
SVK	191	8	593	48

Bron: SHM: PDB, 2016 + SVK: VMSW

In wat volgt gaat het voor de SHM's meestal over alle SHM's met huuractiviteiten. Wanneer enkel de SHM's uit een bepaalde sector worden beschouwd, wordt dit aangegeven via het aantal observaties (90 voor alle SHM's met huuractiviteiten en 77 voor de SHM's in de huursector).

Voor de SVK's zal het waar mogelijk gaan over de hele sector (48 SVK's in 2016) maar soms zal het aantal SVK's beperkt zijn tot 43 of 40 omdat gegevens enkel beschikbaar zijn voor de gesubsidieerde SVK's of de gesubsidieerde SVK's waarvan de boekhoudkundige resultaten kunnen afgezonderd worden van andere activiteiten (OCMW's-SVK's).

### 3.1.1.2 Personeel per huurwoning

Hieronder bekijken we het aantal VTE per huurwoning. Voor de SHM's komt de informatie uit de prestatiedatabank. Het gaat over de som van arbeiders en bedienden. Voor de SVK's combineren we de gegevens over aantal VTE per functie (tijdsbesteding) en het aantal woningen (december 2016). We zien dat er ongeveer 10 personeelsleden per 1 000 SHM-huurwoningen zijn. Sommige SHM's hebben 21 VTE per 1 000 woningen.

Bij de SVK's ligt het aantal VTE per 1 000 woningen veel hoger, met een gemiddelde van 39 VTE per 1 000 woningen. De SVK's hebben wel een specifieke taakstelling in verband met begeleiding, zoals hierboven reeds vermeld.

Het is wel op te merken dat dit voor de SHM's een vertekend beeld kan geven omdat sommige SHM's veel taken uitbesteden terwijl andere meer door eigen personeel realiseren. In die zin geeft het aantal VTE per 1 000 woningen geen correcte weerspiegeling van de personeelsinspanning.



**Tabel 26 Aantal VTE per 1 000 huurwoningen, situatie 2016**

	Gemiddeld	Minimum	Maximum	N
<b>SHM</b>				
Aantal VTE personeelsleden per 1 000 woningen	9,4/10,1	0/3,5	20,5	89*
Aantal VTE arbeiders per 1 000 woningen	2,8	0	11,8	89
Aantal VTE bedienden per 1 000 woningen	6,6	0	13,6	89
<b>SVK</b>				
Aantal VTE personeelsleden per 1 000 woningen	38	18	93	45

\* Er zijn 6 observaties met 0 VTE personeelsleden. Indien deze niet in beschouwing worden genomen, is het minimum 3,5, het maximum 20,5 en het gemiddelde 10,1.

Bron: Prestatiedatabank van Sociale Huisvestingsmaatschappijen, 2016; VTE per functie (tijdsbesteding) en aantal woningen per SVK op 31/12/2016 (VMSW)

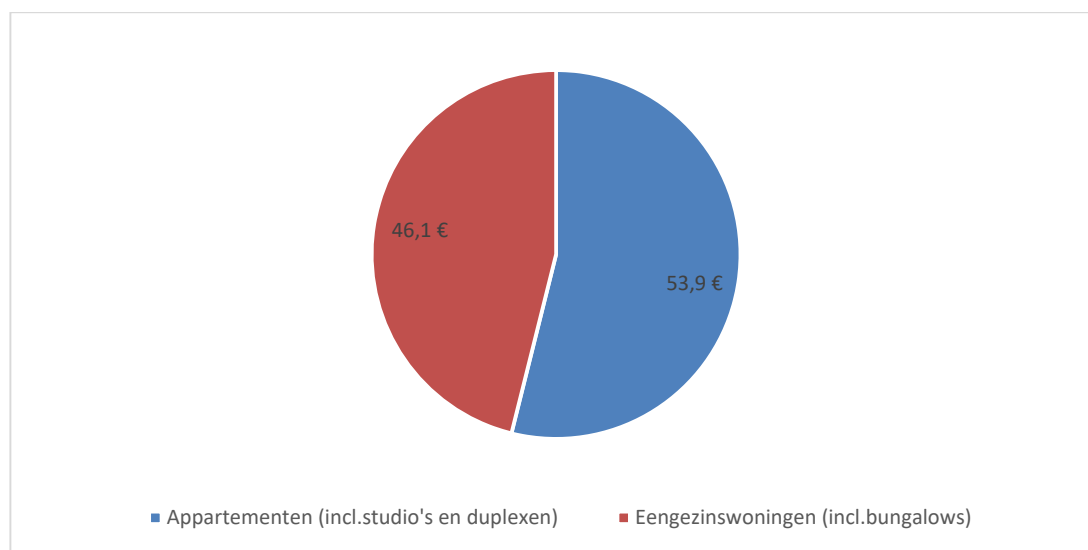
### 3.1.2 Woningen

We kunnen een onderscheid maken naar woningtype, meer bepaald meergezins- of ééngezinswoningen. Verder kunnen we ook naar het aantal slaapkamers kijken. In de opdrachten voor de SHM's staat expliciet vermeld dat "een deel van de huurwoningen moet voorzien worden voor grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap".

De exacte benaming is licht verschillend voor SHM en SVK-woningen. We kunnen ze opdelen enerzijds in appartementen (inclusief studio's). Bij SHM's wordt ook een type duplex gehanteerd maar we vatten deze vorm mee samen onder 'appartementen'. Anderzijds zijn er ééngezinswoningen (ééngezinswoningen of bungalows genaamd bij de SHM's en huizen bij de SVK's). Bij SVK's kan ook het type 'kamer' voorkomen. Dit komt niet voor bij SHM-woningen. Zoals we in figuur 5 zullen zien is dit type ook relatief nauwelijks voorkomend bij SVK's.

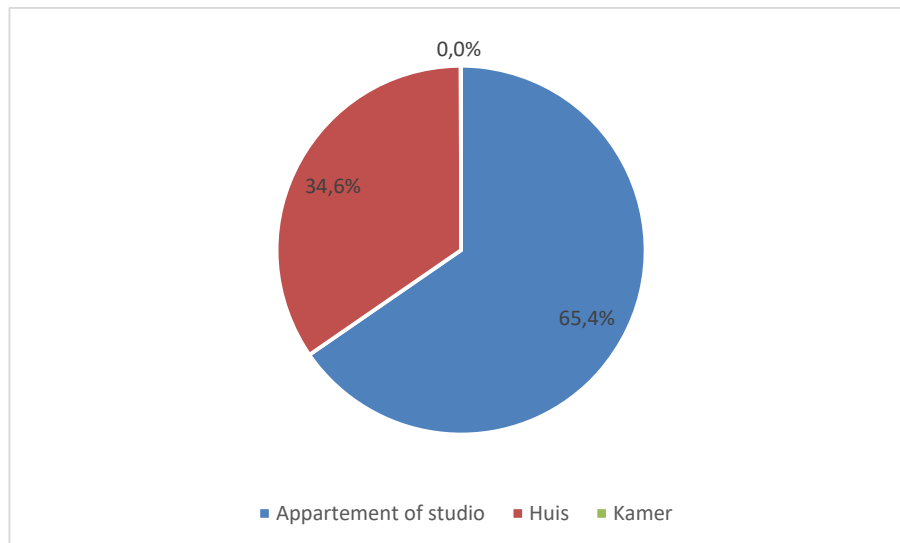
Figuren 12 en 13 tonen de verdeling op basis van de huurders in december 2016 (VMSW/DWH). Verder kunnen we ook het aantal slaapkamers in de woningen vergelijken. Het resultaat hiervan is te zien in figuren 14 en 15.

**Figuur 12 Verdeling woningtypes SHM's op basis van huurders, 31/12/ 2016**



Bron: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be): statistieken woningtypes SHM, 143.640 huurders, eigen verwerking

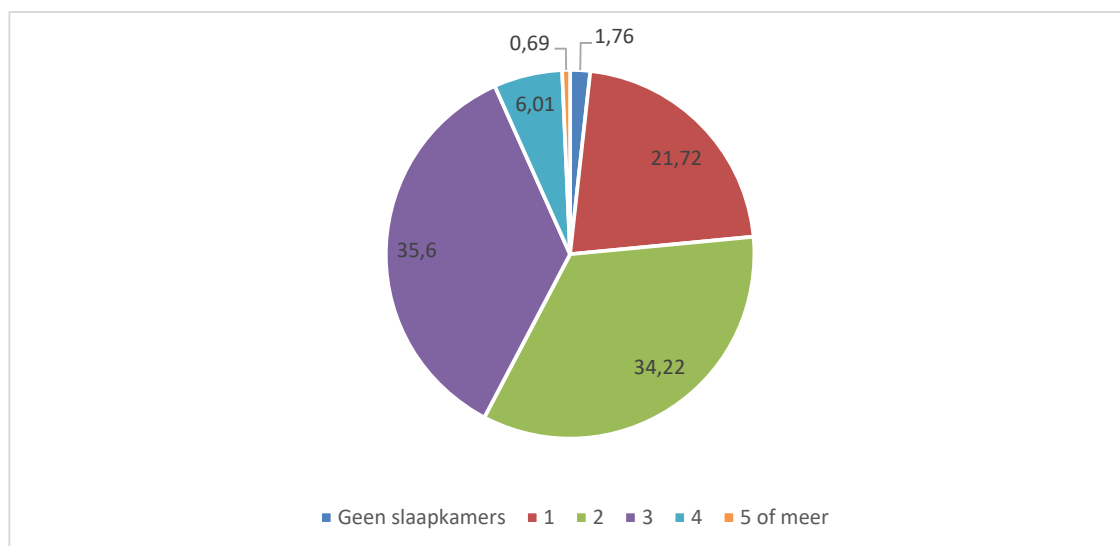
**Figuur 13** Verdeling woningtypes SVK's op basis van huurders, 31/12/2016



Bron: figuur gecreëerd op basis van statistieken berekend door VMSW,<sup>34</sup> 8 852 huurders

We zien dat de SVK-huurders gemiddeld meer in appartementen wonen dan de SHM-huurders. Van de SVK-huurders woont 65% in een appartement en van de SHM-huurders is dit 54%. We merken ook op dat het percentage appartementen en studio's sterk varieert tussen SHM's. Op basis van de prestatiebank vinden we dat sommige SHM's enkel appartementen en studio's in huur hebben (100%) maar bij andere is het aandeel appartementen en studio's veel lager (minimum 5,4% op 31/12/2016).

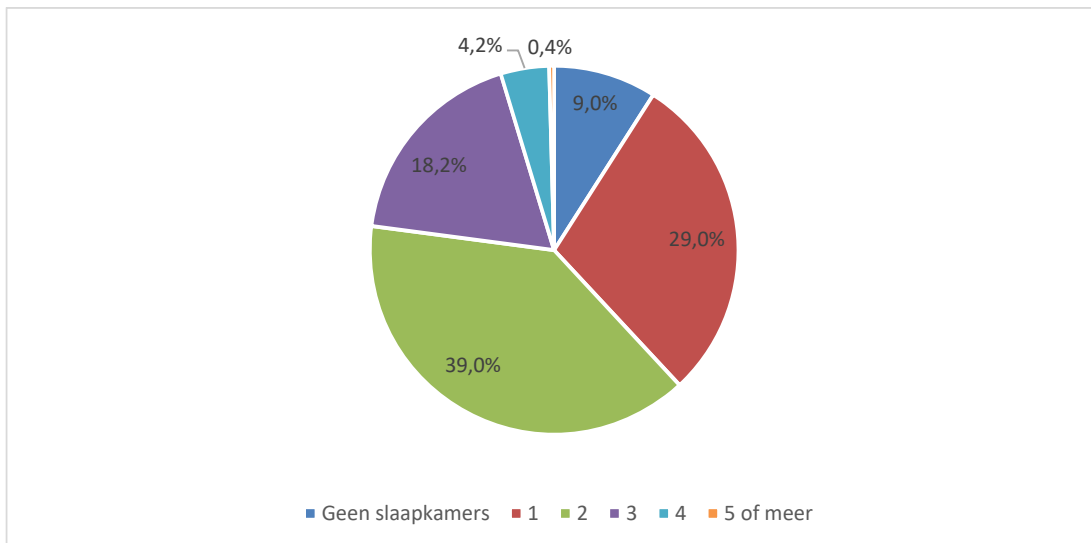
**Figuur 14** Verdeling aantal slaapkamers woningen van SHM's op basis van huurders, 31/12/2016



Bron: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be): statistieken aantal slaapkamers SHM, 142.640 huurders, eigen verwerking

<sup>34</sup> Dank aan Marlies Lambrechts (VMSW).

**Figuur 15** Verdeling aantal slaapkamers woningen van SVK's op basis van huurders, 31/12/2016



Bron: figuur gecreëerd op basis van statistieken berekend door VMSW, 8.852 huurders

Op basis van bovenstaande figuren lijken de SVK-woningen gemiddeld minder slaapkamers te bezitten. Het gemiddelde aantal slaapkamers van een SHM-woning is 2,2. Het gemiddelde aantal slaapkamers van een SVK-woning is 1,8. Het merendeel van de SHM-woningen heeft 2 (34%) of 3 (36%) slaapkamers. Bij de SVK-woningen heeft het merendeel 2 slaapkamers (39%) of 1 (29%) slaapkamer. Dit hangt samen met het feit dat er meer appartementen in beheer zijn bij de SVK's dan bij de SHM's. We bekijken later de kenmerken van de huishoudens die er wonen om na te gaan of er gemiddeld grotere huishoudens of huishoudens met meer kinderen wonen in de SHM-woningen dan in de SVK-woningen.

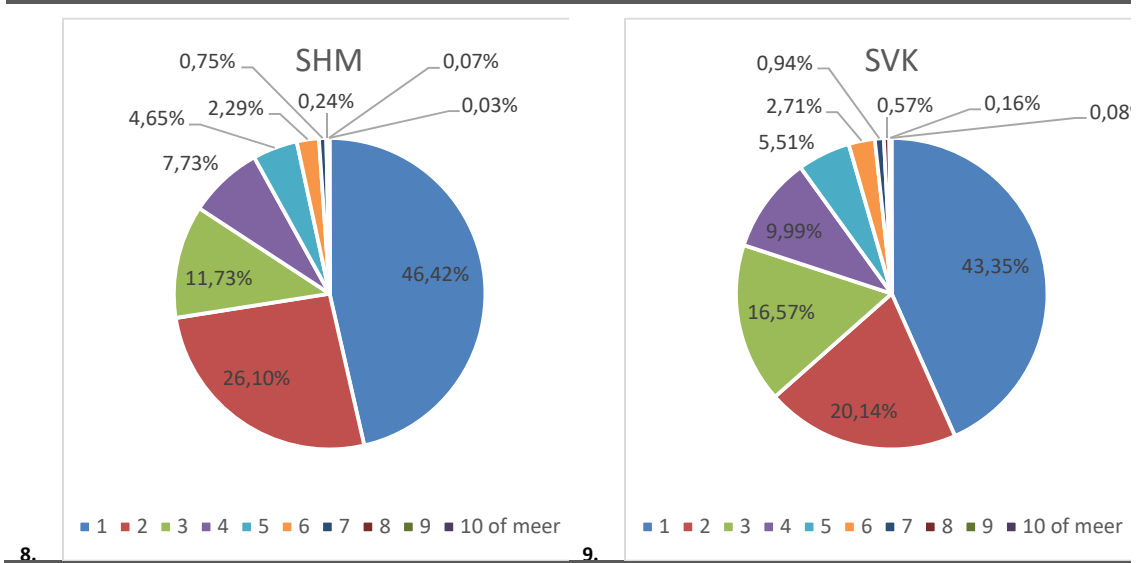
Ook op basis van het Grote Woononderzoek 2013 (GWO2013) kunnen we het type woning vergelijken. De berekeningen op basis van het GWO2013 geven 53,4% meergezinswoningen aan bij de SHM-huurders en 68,6% bij de SVK-huurders. Dit leunt toch sterk aan bij de administratieve data. Op basis van deze databron vinden we ook dat SVK-huurders gemiddeld minder waarschijnlijk stedelijk wonen (57,7% is gelegen in grootstedelijk, regionaalstedelijk of kleinstedelijk gebied) dan SHM-woningen (67,7% is in stedelijk gebied gelegen). De ligging lijkt dus geen verklaring te bieden voor het eerder meergezinskarakter van de woningen van SVK-huurders.

### 3.1.3 Huurders

#### 3.1.3.1 Kenmerken huishouden

Wat vergelijkbaar is op basis van de administratieve data is het aantal gezinsleden. We zien hier een klein verschil tussen de huurders van de SHM- en de SVK-woningen. De gemiddelde grootte van een gezin in een SHM-woning is 2,1 personen en de gemiddelde grootte van een gezin in een SVK-woning is 2,3 personen. Gemiddeld zijn de huishoudens die in SVK-woningen wonen dus iets groter dan deze die in SHM-woningen wonen. De precieze verdeling naar aantal gezinsleden wordt getoond in figuur 16.

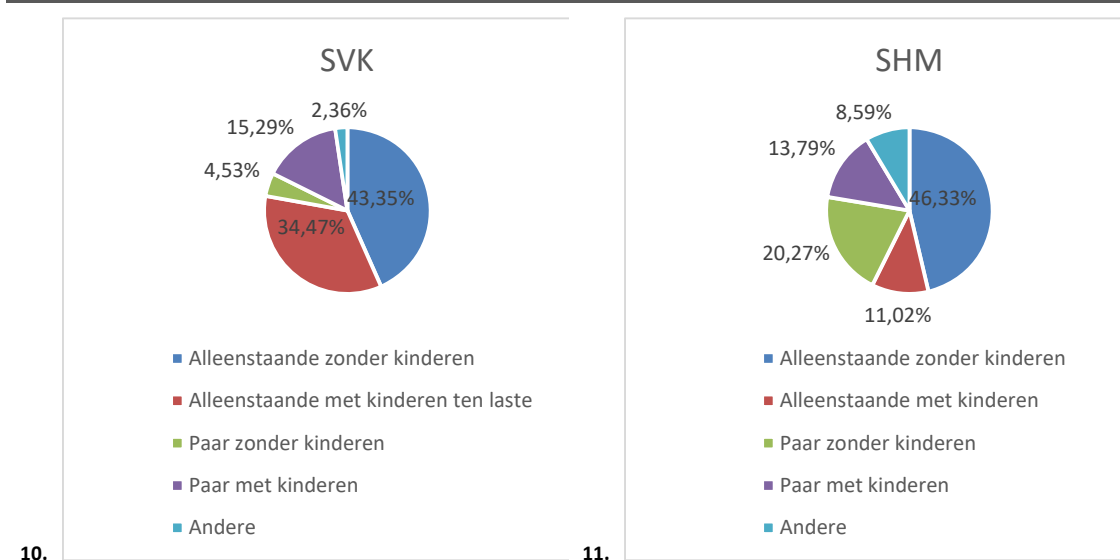
**Figuur 16 Verdeling aantal gezinsleden SHM en SVK-huurders, 31/12/2016**



Bron: administratieve data VMSW, SHM figuur gebaseerd op statistieken [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be), SVK figuur gebaseerd op statistieken berekend door VMSW

Op basis van het aantal gezinsleden en het aantal kinderen ten laste werd voor de SVK-huurders de volgende huishoudsamenstelling bekomen (zie figuur 17; een paar met/zonder kinderen betekent dat het aantal gezinsleden 2 personen meer is dan het aantal kinderen ten laste, dit is dus niet noodzakelijk een koppel).

**Figuur 17 Samenstelling huishoudens SVK en SHM-huurders, 31/12/2016**



\* De categorieën 'paar' betekenen niet noodzakelijkerwijs 'koppel'. Paar zonder kinderen zijn situaties met 2 gezinsleden en 0 kinderen ten laste; paar met kinderen zijn situaties waar aantal gezinsleden 2 personen meer is dan aantal kinderen ten laste (en aantal kinderen ten laste minimum = 1).

Bron: aantal gezinsleden gekruist met aantal kinderen ten laste van VMSW; eigen bewerkingen

We zien in figuur 17 dat SVK-huurders eerder een type huishouden zijn met kinderen (ten laste). Precies berekend is het percentage huishoudens met kinderen (deze categorie bevat ook een deel

huishoudens die onder 'andere' vallen) ten laste 51% bij de SVK-huurders en 28% bij SHM-huurders. Dit hoger percentage huishoudens met kinderen bij SVK's moet geplaatst worden tegen de achtergrond van het SVK-puntensysteem voor toewijzing. In het puntensysteem worden extra punten toegekend voor de aanwezigheid van kinderen in het huishouden. Zo krijgt een huishouden met kinderen dus meer punten waardoor ze sneller in aanmerking kunnen komen voor een woning.

Opvallend is vooral het hoge aandeel alleenstaanden met kinderen bij de SVK's. Dit aandeel ligt met 34% drie keer zo hoog als bij de SHM's (11%). Voor de alleenstaanden zonder kinderen is er niet zoveel verschil. In de prestatiedatabank vinden we ook dat het percentage alleenstaande huishoudens (=huishoudens met een gezinsgrootte = 1) sterk verschilt tussen de SHM's onderling, gaande van SHM's waar slechts 1 op 3 (32%) een alleenstaande huurder is tot SHM's waar twee derde (67%) alleenstaande huurders wonen.

Dit verschil in type huishoudens kan onder andere veroorzaakt zijn door de andere manier van toewijzen. Waar de SHM's algemeen eerder de chronologische volgorde op de wachtlijst telt waarbij voorrangregels kunnen gelden, zijn bij kandidaat-huurders bij SVK's het actueel besteedbaar inkomen en de woon nood belangrijker elementen dan de wachtlijst. Hoe lager het inkomen en hoe sterker de woon nood, des te meer punten worden er toegewezen en hoe hoger de punten hoe eerder men een woning toegewezen krijgt. Ook de kinderlast is een prioriteit (zie brochure Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2018). Per kind krijgt de kandidaat-huurder een extra punt (tot maximaal 6 punten) dus, bij gelijke punten voor inkomen en woon nood, verhoogt het aanwezig zijn van meer kinderen de kans dat men een woning toegewezen krijgt. De manier van toewijzen volgens het puntensysteem kan dus mee verklaren waarom er een groter percentage huishoudens met kinderen te vinden is bij de SVK's.

#### 3.1.3.2 Leeftijd

Leeftijd is niet beschikbaar in de administratieve data van SVK-huurders. We kunnen wel naar de leeftijd van de referentiepersoon in het GWO2013 kijken. Daar vinden we dat de gemiddelde leeftijd van de referentiepersoon 50 jaar is bij de huurders via SVK en 55 jaar bij de huurders van een SHM-woning. De gemiddeld jongere leeftijd bij de SVK's strookt met de hogere kans om kinderen ten laste te hebben. Van de SHM-huurders zou volgens de gegevens van het GWO2013 41% in de categorie 60-plussers vallen. Bij de SVK-huurders valt 25% in de leeftijdscategorie 60-plussers (het verschil is niet significant op 5%).

Op basis van de leeftijdscategorieën van SHM-huurders, te vinden bij de statistieken van de VMSW, zien we dat in 2016 46% van de referentiepersonen 60 jaar of ouder was (65 746 zijn 60-plussers tegenover 143 081 huurders in totaal).

Op basis van de gegevens in de prestatiedatabank (rapportjaar 2016) vinden we dat het aandeel huishoudens met een gezinshoofd dat ouder is dan 65 jaar (andere leeftijdsgrens!) sterk varieert voor de 89 SHM's in de dataset. De SHM met het laagste aandeel heeft 20% huishoudens met een gezinshoofd ouder dan 65 terwijl de SHM met het hoogste aandeel er 52% heeft.

#### 3.1.3.3 Inkomen

Als toegangspoort tot de sociale huisvesting zijn de inkomensvoorwaarden dezelfde voor SHM-huurders als voor SVK-huurders. In principe wordt als inkomen daarbij hetzelfde inkomen gebruikt voor SHM's als voor SVK's, namelijk de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon. Als men toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling of in budgetbegeleiding of -beheer bij OCMW of andere instelling voor schuldbemiddeling, kan de verhuurder (zowel SVK als SHM) het Actueel Besteedbaar Inkomen (ABI) in aanmerking nemen. Dit is niet hetzelfde omdat van de som van de belastbare en niet-

belastbare inkomsten bepaalde elementen in mindering kunnen worden gebracht, namelijk de vrijgestelde inkomens, effectief betaalde schuldaflossingen of effectief betaalde alimentatievergoedingen (zie KSH). In de puntentoekening door een SVK speelt het actueel besteedbaar inkomen een rol.

Op basis van administratieve data over het netto belastbaar huishoudinkomen van de huurders van de SHM's (142 606 huurders) vinden we een gemiddeld netto belastbaar huishoudinkomen van 20 350 euro. Het gaat hier over de inkomens van 2013, geïndexeerd naar 2016 via gezondheidsindex.<sup>35</sup> De mediaan is 16 871 euro. Voor de verschillende huishoudtypes vinden we de resultaten in tabel 27.

**Tabel 27 Netto belastbaar inkomen op huishoudniveau volgens huishoudtype op basis van administratieve data SHM-huurders, 31/12/2016, geïndexeerd naar december 2016**

	Mediaan jaarinkomen 2016	Gemiddeld jaarinkomen 2016
Totaal	16 871	20 350
Alleenstaande zonder kinderen	14 688	15 666
Alleenstaande met kinderen	15 244	16 974
Koppel zonder kinderen	23 704	26 070
Koppel met kinderen	20 924	23 982
Andere	25 925	30 824
N*	142 605	142 605

\* Observaties zijn de huurders van december 2016. Het gaat hier over een lager aantal observaties huurders dan woningen omwille van niet-verhuurde woningen (leegstand) en ontbrekende waarden voor inkomen.

Bron: data VMSW, eigen berekeningen

Op basis van de prestatiedatabank (rapportjaar 2016) wordt ook een indicator over het inkomen van de huurders van elke SHM bijgehouden in functie van het strategisch doel 'de SHM draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen, in het bijzonder voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden'. De indicator over het inkomen meet de mediaan van het equivalent netto belastbaar inkomen van de huurders van de SHM. We vinden, op basis van 89 observaties (zijnde SHM's), dat het mediaan equivalent netto belastbaar inkomen van de huurders ook sterk verschilt. Bij de SHM met het laagste mediaan equivalent netto belastbaar inkomen is dit 11 714 euro en bij de SHM met het hoogste mediaan equivalent netto belastbaar inkomen is dit 18 133 euro.

In de ontvangen statistieken berekend op de administratieve data van de SVK-huurders is het inkomen niet zo gemakkelijk te bestuderen. Op basis van de punten die berekend werden voor de nieuwe huurders in 2016 vinden we de verdeling in tabel 28. Het gaat hierbij dus over het Actueel Besteedbaar Inkomen, dat dus niet vergelijkbaar is met het Netto Belastbaar inkomen uit tabel 26. Ook al kunnen we geen uitspraken doen over gemiddelde of mediaan besteedbare inkomens, het is duidelijk dat de grote meerderheid een besteedbaar inkomen bij toewijzing heeft dat rond het leefloon schommelt (83% kreeg 20 punten naar aanleiding van een actueel besteedbaar inkomen dat maximum 53 euro voor een alleenstaande en 127 euro voor een gezin boven het leefloon lag). Als we bij het leefloon van een alleenstaande (867,40 euro per 01/06/2016) 53 euro bijtellen, komen we aan een maandinkomen van 920,4 euro, wat 11 045 euro op jaarbasis betekent. Wanneer we dit resultaat dan weer vergelijken met het mediaan netto belastbaar inkomen voor alleenstaande SHM-huurders (14 688, zie tabel 26 hierboven), scheidt dit een vermoeden dat de (alleenstaande) SVK-huurders (die nieuw in 2016 via een SVK huren) een lager inkomen hebben dan de doorsnee (alleenstaande) SHM-huurder. Om beter te kunnen vergelijken, bekijken we ook het inkomen van de SHM-huurders die in 2016 een woning toegewezen kregen. Een alleenstaande zonder kinderen met die een SHM-woning werd toegewezen in 2016 heeft gemiddeld een inkomen van 14 399 euro en de mediaan is 14 128 euro voor deze groep.

<sup>35</sup> De meeste +/- 132 000 inkomensjaren waren 2013.

Dit lijkt er nog steeds op te duiden dat de inkomens van de nieuwe alleenstaande huishoudens in 2016 lager zijn voor SVK-huurders dan voor SHM-huurders. Het inkomensbegrip is echter niet hetzelfde zoals hierboven verklaard. Hierover meer in het volgende punt (zie 3.2).

**Tabel 28 Puntenverdeling naar aanleiding van het Actueel Besteedbaar Inkomen (ABI) van nieuwe SVK-huurders in 2016**

Punten n.a.v. Actueel Besteedbaar Inkomen	Alleenstaande met een Actueel Besteedbaar Inkomen van ... euro boven het leefloon*	OF Gezin met een Actueel Besteedbaar Inkomen van ... euro boven het leefloon*	% van de nieuwe huurders in 2016
20	max. 53	max. 127	82,55
17	max. 158 en meer dan 53	max. 253 en meer dan 127	6,47
14	max. 316 en meer dan 158	max. 442 en meer dan 253	5,75
11	max. 526 en meer dan 316	max. 694 en meer dan 442	2,26
8	max. 736 en meer dan 526	max. 943 en meer dan 694	1,11
5	max. 999 999 en meer dan 736	max. 999 999 en meer dan 943	1,87
N			2 349

\* Leefloon juni 2016: voor een alleenstaande = 867,40 euro; voor een gezin = 1 156,53 (zie: [http://www.armoedebestrijding.be/cijfers\\_leefloon.htm](http://www.armoedebestrijding.be/cijfers_leefloon.htm)).

Bron: VMSW

## 3.2 Beschikbaarheid van woningen

### 3.2.1 De sociale woonorganisatie draagt bij tot de beschikbaarheid van woningen

#### 3.2.1.1 Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen van de huurders

Deze indicator kan enkel bekeken worden voor de SHM-huurders. Dit gebeurt op basis van de indicatoren in de Prestatiedatabank (PDB). De indicatoren in de PDB zijn op individueel SHM-niveau. Voor de SHM-sector in zijn geheel tonen we de mediaan (resultaat van de SHM 'in het midden') en het gemiddelde van de mediaan equivalent netto belastbare inkomens die in de PDB wordt weergegeven (dus welke het cijfer voor de huurder 'in het midden' weergeeft op SHM-niveau). De cijfers zijn voor 2016 (zie tabel 29). Omwille van verschillen in grootte van de SHM, geeft dit niet exact de mediaan over alle huurders weer.

Het gemiddelde van de 89 medianen van equivalent netto belastbaar inkomen is 14 538 euro. Bij de middelste SHM heeft de middelste huurder een equivalent netto belastbaar inkomen van 14 474 euro.

**Tabel 29 Statistieken over mediaan equivalent netto belastbaar inkomen van de SHM-huurders, 2016**

	Mediaan	Gemiddelde	Minimum	Maximum	N
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen van de huurders (in euro/jaar)	14 474	14 538	11 714	18 133	89

Bron: Prestatiedatabank, 2016

Voor de SVK's is hier geen alternatief.

### 3.2.1.2 Gemiddeld huishoudinkomen: belastbaar, besteedbaar en equivalent besteedbaar

Zoals eerder vermeld moeten we voorzichtig omgaan met de gegevens uit het GWO2013. We tonen daarom de belastbare, besteedbare en equivalent besteedbare inkomens (gegevens van 2013 geïndexeerd naar december 2016) in tabel 30 maar ook met een figuur die de betrouwbaarheidsintervallen weergeeft.

**Tabel 30** Inkomen op basis van GWO2013, geïndexeerd naar december 2016

	<b>Belastbaar huishoudinkomen, geïndexeerd naar december 2016 Gemiddeld/jaar</b>	<b>N</b>	<b>Besteedbaar huishoudinkomen, geïndexeerd naar december 2016 Gemiddeld/maand</b>	<b>Equivalent besteedbaar inkomen, geïndexeerd naar december 2016 Gemiddeld/maand</b>	<b>N</b>
SHM-huurders	21 833 (20 428-23 237)	306	1 697 (1 509-1 885)	1 258 (1 076-1 441)	482
SVK-huurders	22 408 (15 689-29 127)	34	1 587 (1 293-1 882)	1 100 (1 000-1 199)	53
Sociale huurders <sup>2</sup>	21 261 (19 680-22 842)	370	1 659 (1 505-1 813)	1 230 (1 090-1 371)	587

<sup>1</sup> 95% betrouwbaarheidsinterval tussen haakjes.

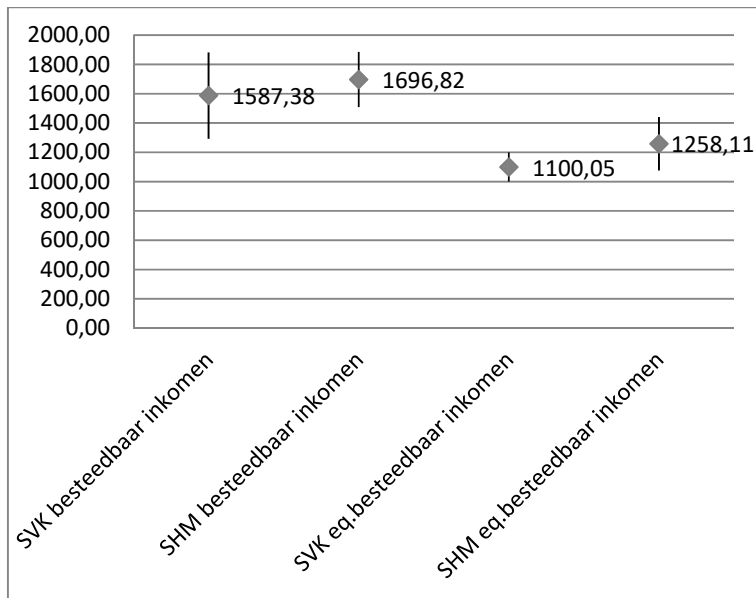
<sup>2</sup> Sociale verhuurders: SVK's, SHM's, gemeente, OCMW, intercommunale.

Bron: GWO2013

Op basis van de gegevens in tabel 30 lijken de belastbare huishoudinkomens van de SVK en SHM-huurders niet sterk te verschillen. De besteedbare en equivalent besteedbare inkomens lijken wel lager te zijn bij SVK-huurders. Het verschil tussen SHM en SVK-huurders is echter niet significant. Dit wordt getoond door het opnemen van betrouwbaarheidsintervallen (zie figuur 18). Enkel wanneer de verticale strepen (die het gemiddelde met zijn betrouwbaarheidsinterval weergeven) mekaar niet overlappen, kunnen we stellen dat het verschil significant is en niet berust op toeval.



**Figuur 18** Inkomen van SHM- en SVK-huurders op basis van GWO2013, geïndexeerd naar 12/2016, met 95%-betrouwbaarheidsinterval



Bron: GWO2013

Op basis van de gegevens in het GWO2013 kan niet besloten worden dat er een verschil zou bestaan in de belastbare, besteedbare, of equivalent besteedbare inkomens van de SHM- en de SVK-huurders.

### 3.2.1.3 Aandeel toewijzingen aan huishoudens met een inkomen van maximaal het leefloon

Uit tabel 30 blijkt dat van de nieuwe toewijzingen in 2016 voor SVK-woningen 83% van de huishoudens een actueel besteedbaar inkomen had van het leefloon plus maximum 53 euro voor alleenstaanden of 127 euro voor een gezin groter dan 1 persoon.

Voor toewijzingen in 2016 aan SHM-woningen is deze indicator niet direct beschikbaar. Als benadering trachten we op basis van de inkomens van de nieuwe toewijzingen in 2016 een vergelijkbare maat op te stellen.

We bekijken hiervoor de inkomens van de huurders in december 2016 waarvan ook de toewijzingsdatum in het jaar 2016 valt. Het inkomen is niet helemaal vergelijkbaar met het inkomen dat wordt gebruikt bij de SVK-huurders daar het bij de SHM-huurders gaat over 'de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon'. Het actueel besteedbare inkomen (ABI) is niet hetzelfde o.a. omdat vrijgestelde inkomens, effectief betaalde schuldaflossingen of effectief betaalde alimentatievergoedingen kunnen worden in mindering gebracht (Heylen & Winters, 2017).

**Tabel 31 Aandeel van nieuwe SHM-huurders in 2016 met een inkomen gelijk aan leefloon**

Nieuwe huurders in 2016	Aantal alleenstaanden met een <i>belastbaar</i> inkomen van max 53 euro boven het leefloon*	Aantal gezinnen met een <i>actueel belastbaar</i> inkomen van max 127 euro boven het leefloon*	In % van de nieuwe huurders in 2016
Databank huurders DWH (11 884 obs)	1 666	2 645	36,3
VMSW (zonder mutaties) (9 018 obs)	1 129	3 158	47,5

\* Leefloon juni 2016: voor een alleenstaande = 867,40 euro; voor een gezin = 1 156, 53  
(zie: [http://www.armoedebestrijding.be/cijfers\\_leefloon.htm](http://www.armoedebestrijding.be/cijfers_leefloon.htm))

Bron: VMSW: belastbaar inkomen nieuwe toewijzingen in 2016, eigen bewerking

Op basis van de inkomens van de SHM-huurders met een toewijzingsdatum in 2016 (11 884 observaties), op basis van de huurdersdatabank in de DWH, vinden we dat 36% een inkomen heeft dat ongeveer gelijk is aan het leefloon vermeerderd met het maximumbedrag dat de SVK's hanteren. Echter, deze databank bevat ook de mutaties en deze kunnen (voorlopig) niet uitgefilterd worden. Bij de VMSW ontvingen we data van de nieuw toegewezen huurders in 2016 zonder mutaties (9 018 observaties) waar 47,5% een inkomen heeft dat ongeveer gelijk is aan het leefloon (gecorrigeerd voor een bepaald maximum hoger bedrag). Dit toont dat de nieuwe huurders een veel lager inkomen hebben dan de huurders met een nieuw contract in 2016 (welke mutaties en nieuwe instromers kunnen zijn). Dit is echter nog steeds een veel lager percentage dan bij de SVK-huurders die nieuw een woning toegewezen kregen in 2016.

#### 3.2.1.4 Aandeel toewijzingen aan huishoudens met een niet-Belgische nationaliteit

Op basis van de nieuwe huurders in 2016 (mutaties zijn hier buiten beschouwing gelaten) is het percentage toewijzingen aan niet-Belgische huurders iets hoger in de SVK-sector (37%) dan in de SHM-sector (34%).

**Tabel 32 Aandeel toewijzingen per nationaliteitscategorie in 2016**

Nationaliteit	Toewijzingen 2016 SHM exclusief mutaties	Toewijzingen 2016 SVK exclusief mutaties
Belg	5 973	1 329
EU	600	161
Niet-EU	1 797	608
Onbekend <sup>1</sup>	648	13
Totaal	9 018	2 111
% niet-Belgisch	33,8	37,0

<sup>1</sup> Indien nationaliteit 'onbekend' wordt dit ook als niet-Belgisch beschouwd.

Bron: VMSW

Wanneer we dit aandeel op basis van de nieuwe toewijzingen in 2016 willen vergelijken met het aandeel over alle huurders, kunnen we een idee krijgen van de evolutie van dit aandeel. Op alle SVK-huurders in december 2016 (8 852) was 32% niet-Belg (dit bevat ook het aandeel 'nationaliteit onbekend'). Berekend op basis van de gegevens in de PDB was het aandeel niet-Belgische huurders 15% in 2016 (hiervoor werd het percentage per SHM dat uit de PDB gevonden kan worden vermenigvuldigd met het huurpatrimonium van de SHM zodanig dat we het aantal woningen bewoond door niet-

Belgische huurder krijgen; dit aantal werd vervolgens gesommeerd over alle SHM's en gedeeld door het totaal huurpatrimonium over alle SHM's).

We zien daarmee wel een hoger aandeel niet-Belgische huurders bij de nieuwe huurders van 2016 dan gemiddeld over alle huurders, zowel bij de SVK's als bij de SHM's. Maar het verschil tussen de nieuwe huurders van 2016 en alle huurders samen is wel veel groter bij de SHM's dan bij de SVK's. Bij de SHM's is er een verschil van 34% van de nieuwe huurders in 2016 ten opzichte van 15% algemeen en bij de SVK's is er een verschil van 37% van de nieuwe huurders ten opzichte van 32% algemeen.

### 3.2.1.5 Aandeel toewijzingen aan daklozen

Van de 2 349 nieuwe toewijzingen aan SVK-woningen in 2016 kregen er 181 huurders 20 punten voor woon nood omwille van 'geen huisvesting'. 20 punten worden toegewezen indien 'de kandidaat-huurder geen huisvesting of opvang heeft, of opgevangen wordt in een nachtopvang' (zie Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2018). Geen huisvesting is echter slechts 1 van de situaties die effectieve of dreigende dakloosheid suggereren (zie Winters et al., 2017). Volgens de ETHOS-typologie van thuisloosheid en sociale uitsluiting<sup>36</sup> gaat het bij dakloosheid slechts over de eerste 2 categorieën van thuisloosheid of sociale uitsluiting op vlak van wonen (in openbare ruimte of in nachtopvang leven) maar er zijn ook andere categorieën die een schrijnende woonsituatie aangeven zoals thuisloosheid, instabiele huisvesting en ontoereikende huisvesting. Dakloosheid is dus een enge vorm van thuisloosheid en sociale uitsluiting op vlak van wonen. In deze enge zin gebeurde 7,7% van de nieuwe toewijzingen in 2016 voor huishoudens in de woon nood 'geen huisvesting'. Maar dit vormt dus een ondergrens voor de woon nood 'effectieve of dreigende dakloosheid' of sociale uitsluiting op vlak van wonen.

Bij de nieuwe toewijzingen aan SHM-woningen is art. 24 van het KSH relevant. Art. 24 gaat over de versnelde toewijzing van een woning in geval van bijzondere omstandigheden van sociale aard. Het gaat onder andere over de mogelijkheid om een dakloze versneld een woning toe te wijzen op vraag van het OCMW maar gaat ruimer dan dakloosheid alleen. Sinds 4 oktober 2013 werd deze versnelde toewijzingsmogelijkheid namelijk uitgebreid voor verhuringen in het kader van een samenwerking tussen wonen en welzijn. Bovendien mogen we veronderstellen dat er ruis op dit cijfer zit (zie voor argumenten Winters et al., 2017: rapport over de vereenvoudiging van het KSH, waar voor het jaar 2015 19 toewijzingen aan daklozen werden geteld). Dus de betrouwbaarheid om dit cijfer voor toewijzingen aan daklozen te gebruiken is beperkt.

Op de toewijzingen van 2016 in de SHM-sector (zijnde 9 018; 2 293 mutaties; totaal 11 311) werden op basis van verplichte voorrangsregels 3 verwijzingen naar art. 24 van het KSH of naar daklozen gevonden en 5 verwijzingen dakloosheid via een CAW. Verder werden op basis van vrije voorrangsregels ook nog 13 verwijzingen gevonden naar art. 24 waarbij expliciet vermeld werd dat het over de regeling 'dakloze' handelt. Daarbovenop werden ook nog 8 verwijzingen naar art. 24 gevonden met als uitleg 'Daklozen, psychiatrie, jongeren'. Van deze laatste 8 is het dus niet duidelijk of het over een situatie van dakloosheid ging. Uitgaande van de beschrijving waar het zeker over dakloosheid gaat, gaat het minstens over 21 toewijzingen aan daklozen. Bij de laatst vermelde 8 toewijzingen zou het ook nog over dakloosheid kunnen gaan. Het cijfer ligt dus tussen 21 en 29 toewijzingen aan daklozen in 2016.

Gegeven 21 of 29 nieuwe toewijzingen in 2016 (op 9 018: 0,2 à 0,3%) met een verwijzing naar art. 24 of dakloosheid is dit een aandeel dat lager is dan 7,7% zoals bij de SVK's.

<sup>36</sup> <http://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion>

### 3.2.2 De sociale woonorganisatie realiseert/beheert nieuwe sociale huurwoningen

In het kader van de beschikbaarheid van woningen is het een operationeel doel om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Voor de SHM's bekijken we hiervoor de aangroei van het patrimonium met nieuw gebouwde woningen en het verwerven van panden (zie tabel 33). Voor de SVK's beschouwen we hier het aantal nieuw in huur genomen woningen (zie tabel 34). Ook het effect op de netto beschikbaarheid van woningen is relevant.

#### 3.2.2.1 Realiseren en beheren van nieuwe woningen

We vinden de gegevens over de jaarlijkse nieuw gerealiseerde SHM-woningen voor 2016 in de prestatiedatabank. Het gaat hier zowel over nieuw gebouwde woningen als over 'goede' aangekochte woningen. Om voor deze indicator een uitspraak te doen op niveau van de sector vertrekken we van het individuele SHM-niveau. De indicator die beschikbaar is in de PDB geeft het gemiddelde aantal gerealiseerde huurwoningen over de laatste 5 jaar. Het aantal gerealiseerde huurwoningen is de som van opgeleverde huurwoningen (nieuwbouw, vervangingsbouw of gerenoveerd aangekocht vastgoed) en aantal aangekochte 'goede woningen'.

In de PDB vinden we per SHM een gemiddelde over de laatste 5 jaar van het aantal gerealiseerde huurwoningen per jaar. Dit bedraagt gemiddeld per SHM 25,2 met een minimum van 0,8 en een maximum van 181,4. De mediaan ligt wel een stuk lager op 18 woningen per jaar (gemiddeld over laatste 5 jaar). In totaal voor de hele SHM-sector (de som van alle 5-jaarlijkse gemiddelden) vinden we dan dat er 2 299 woningen jaarlijks werden gerealiseerd.

**Tabel 33 Statistieken jaarlijks gerealiseerde woningen, gemiddeld over 5 jaar, 2012-2016**

Gemiddeld over laatste 5 jaar...	Mediaan	Gemiddelde	Minimum	Maximum	Sector (som gemiddelden)	N
Aantal gerealiseerde huurwoningen	17,8	25,2	0,8	181,4	2 299	91
Aandeel gerealiseerde huurwoningen (in % van totale woningvoorraad SHM)	1,4	1,8	0	20	-	90

Bron: Prestatiedatabank, 2016

In percent van het totaal eigen woningpatrimonium realiseerde de gemiddelde SHM 1,8% jaarlijks (genomen over de laatste 5 jaar) nieuwe huurwoningen. Dit percentage gaat van SHM's met 0 tot SHM's met een toename van 20%.

Het oordeel van de visitatiecommissie (gebaseerd op 88 rapporten waar huuractiviteiten worden beoordeeld) over het door de SHM's realiseren van nieuwe sociale huurwoningen luidt in 93% van de gevallen 'goed' of 'uitstekend' (er zijn 4 categorieën: uitstekend, goed, voor verbetering vatbaar, onvoldoende).

Van de VMSW ontvingen we data over nieuw in beheer genomen woningen door elke SVK voor de jaren 2012 tot 2016 en berekenden voor elke SVK een jaarlijks gemiddelde (over 5 jaar). We vinden waarden tussen 2 en 63 nieuw in beheer genomen woningen per jaar. Gemiddeld gaat het over 22 woningen. Om een jaarlijks totaalbeeld te krijgen voor de hele sector, maken we de som van alle gemiddelden. Er zijn jaarlijks (gemiddeld over 2012-2016) 1 142 nieuw in beheer genomen SVK-woningen.

**Tabel 34 Statistieken jaarlijks nieuw in beheer genomen woningen door SVK's, gemiddeld over 5 jaar, 2012-2016**

Gemiddeld over laatste 5 jaar...	Mediaan	Gemiddelde	Minimum	Maximum	Sector (som gemiddelden)	N
Aantal nieuw in beheer genomen huurwoningen	21,8	22,4	2,2	62,8	1 142	51 <sup>1</sup>
Aandeel nieuw beheerde huurwoningen (in % van totaal in beheer SVK)	14,5	18,2	4,9	100 <sup>2</sup>	-	51 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tussen 2012 en 2016 zijn er 51 SVK's actief geweest. In 2016 zijn er nog 48.

<sup>2</sup> 100% voor de SVK die in 2016 startte en waar de nieuw in beheer genomen woningen=totaal in beheer zijnde woningen.

Bron: VMSW, eigen berekeningen

Het percentage van nieuw in beheer genomen woningen ten opzichte van het totaal aantal in beheer zijnde woningen, gaat van 5 tot 100%. Dit laatste percentage wordt bereikt voor de SVK die enkel observaties heeft voor het jaar 2016. Het gemiddelde van een aangroei van 18% is daardoor wel beïnvloed. De mediaan wordt hier niet door vertekend daar het slechts om 1 observatie gaat. Dus we kunnen wel stellen dat er jaarlijks een toename is van 15% van de voorraad SVK-woningen.

### 3.2.2.2 Netto aangroei van woningen

Om het effect op beschikbaarheid te kennen, bekijken we het aantal woningen in beheer en de evolutie daarvan over de periode 2012-2016. Wanneer we naar de aangroei van het totale aantal woningen in het patrimonium, worden niet alleen de nieuwe woningen beschouwd maar wordt er gecorrigeerd voor woningen die uit het bestand verdwijnen (zie tabel 35).

**Tabel 35 Evolutie netto huurwoningen, SHM en SVK, 2012-2016**

	Aantal huurwoningen		Aangroei aantal huurwoningen	
	SHM	SVK	SHM	SVK
2012	146 882	6 401	-	-
2013	147 549	7 025	0,5%	9,7%
2014	148 704	7 772	0,8%	10,6%
2015	150 470	8 329	1,2%	7,2%
2016	153 312	9 143	1,9%	9,8%
Aantal bijkomend 2012-2016	6 430	2 742	Gemiddeld: 1 608	686
Groeipercentage 2012-2016	4,4	42,8	Gemiddeld: 1,1	9,3

Bron: SHM: vmsw.be => statistieken + SVK 2012 (VMSW), eigen bewerking

De SHM-sector is veel groter en het aangroeipercentage lager. De SVK-sector is veel kleiner en het aangroeipercentage groter. Beide sectoren zijn in verschillende fases van hun ontwikkeling en het is dan ook moeilijk om echt vergelijkende oordelen te vellen.

### 3.2.3 De sociale woonorganisatie verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren (enkel SHM)

#### 3.2.3.1 Toename grondreserves

De grondreserves (in m<sup>2</sup>) op het einde van het jaar geven het verschil weer tussen de oppervlakte van enerzijds de verworven gronden en anderzijds de som van de benutte gronden en de vervreemde gronden. In totaal in het rapporteringsjaar 2016 zijn er 15 618 535 m<sup>2</sup> grondreserves (aantal SHM's: 100). Wanneer we enkel de SHM's uit de huursector bekijken (77 SHM's), zijn er in 2016 8 351 983 m<sup>2</sup> grondreserves. Er zijn enkele SHM's zonder grondreserves (4 SHM's met grondreserve=0 m<sup>2</sup>) en er zijn er met meer dan 500 000 m<sup>2</sup> grondreserve (2 SHM's). De evolutie van de grondreserves tussen 2012 en 2016 van de SHM's uit de huursector vinden we in tabel 35). Gemiddeld per SHM en in totaal voor de sector vonden we wel een toename van de reserves elk jaar tussen 2012 en 2015. Maar in 2016 zijn de reserves afgenomen ten opzichte van de jaren voordien. In totaal zijn de reserves aangegroeid tussen 2012 en 2016 met 6%. Gemiddeld is dit een jaarlijkse aangroei met 1,5%. Het positieve cijfer is zo goed als volledig te wijten aan een toename van de grondreserves in 2013 ten opzichte van 2012.

**Tabel 36 Statistieken grondreserves (in m<sup>2</sup>), beperkt tot SHM's uit de huursector, 2012-2016**

Grondreserves in m <sup>2</sup>	Gemiddeld per SHM	Totaal over alle SHM's	% jaarlijkse toename/afname	Aantal SHM's
2012	102 422	7 886 505		77
2013	108 798	8 377 429	6,2	77
2014	109 323	8 417 905	0,5	77
2015	109 495	8 431 142	0,2	77
2016	108 467	8 351 983	-0,9	77
Toename over laatste 5 jaar		Totaal 2016-2012: 5,9%	Jaarlijks gemiddeld: 1,5%	

Bron: Prestatiedatabank, 2012-2016

Voor de doelstelling 'de SHM verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren' krijgt 94% van de SHM's de score 'goed' of 'uitstekend'.

### 3.2.4 De sociale woonorganisatie stemt haar aanbod af op de noden van de verschillende groepen (enkel SHM)

Hiervoor werd op basis van de situatie 2016 geen kwantitatieve output- of effectindicator geformuleerd. Het oordeel van de visitatiecommissie over deze doelstelling luidde in 89% van de gevallen 'goed' of 'uitstekend'.

## 3.3 Kwaliteit van woningen

### 3.3.1 De woningen zijn van goede kwaliteit

#### 3.3.1.1 Aandeel woningen dat voldoet aan de kwaliteitsnormen

De norm die gebruikt kan worden is of een woning zou voldoen aan de normen om een conformiteitsattest te krijgen. Dit werd gemeten in het GWO2013 (het gedeelte 'woningscreening' bevat slechts de helft van de huishoudens in de bevraging dus zeer weinig observaties SVK-woningen). Er werd een indicator opgesteld die toeliet om te beoordelen of een woning voldeed of niet. Verder werd ook een indicator opgesteld die weergeeft of een woning structureel ontoereikend is. In de tabel hieronder

(tabel 37) zien we dat de percentages voor SHM- en SVK-woningen niet significant verschillen. Ongeveer 40% van de woningen is van ontoereikende kwaliteit. Ongeveer de helft daarvan (21%) blijkt van structureel ontoereikende kwaliteit te zijn. Gezien de lage steekproefaantallen voor SVK's zijn deze cijfers echter louter indicatief. Dit blijkt ook uit de brede betrouwbaarheidsintervallen die zichtbaar zijn in figuur 19.

**Tabel 37 Indicatoren objectieve kwaliteit, op basis van GWO2013**

	% Woningen van ontoereikende kwaliteit	% Woningen structureel ontoereikende kwaliteit	N
SHM-huurders	41,7 (34,0-50,0)	20,8 (14,2-27,5)	315
SVK-huurders	37,7 (16,2-59,1)	20,6 (2,5-38,7)	37
Sociale huurders	44,0 (36,9-51,2)	23,7 (17,4-30,1)	388

<sup>1</sup> 95% betrouwbaarheidsinterval tussen haakjes.

<sup>2</sup> Geen significante verschillen tussen SHM- en SVK-woningen.

Bron: GWO2013

We bekijken ook de resultaten van de bevraging (die meer observaties bevat). In dit geval werd de kwaliteit niet door de interviewer gecheckt maar werden verschillende elementen van de kwaliteit bij de respondenten zelf bevraagd (toestand van de elektrische installatie, het dak, de dakgoot, de binnenmuren, de buitenmuren en de ramen). Daaruit werd vervolgens een index gecreëerd in 4 categorieën: staat van de woning is zeer slecht, slecht, matig of goed.

**Tabel 38 Indicatoren subjectieve kwaliteit, op basis van GWO2013**

	SHM-huurders	SVK-huurders	Sociale huurders
% Goede kwaliteit	55,3 (49,0-61,7)	57,7 (38,4-77,0)	55,3 (49,4-61,2)
% Matige kwaliteit	30,4 (24,6-36,3)	21,4 (8,1-34,6)	28,3 (22,8-33,8)
% Slechte kwaliteit	13,5 (9,9-17,0)	17,6 (4,1-31,1)	15,4 (11,5-19,2)
% Zeer slechte kwaliteit	0,7 (-0,1-1,6)	3,4 (-1,4-8,1)	1,1 (0,2-1,9)
N	502	59	615
Vochtschade aanwezig	33,6 (27,4-39,7)	32,7 (14,5-51,0)	33,5 (27,8-39,2)
N	494	56	604

<sup>1</sup> 95% betrouwbaarheidsinterval tussen haakjes.

<sup>2</sup> Geen significante verschillen tussen SHM- en SVK-woningen.

Bron: GWO2013

Op basis van de index die geconstrueerd werd uitgaande van de antwoorden van de huurders lijkt het dat het percentage woningen in slechte tot zeer slechte staat hoger is voor SVK-woningen. Dit verschil is echter niet significant (en kan dus berusten op toeval).

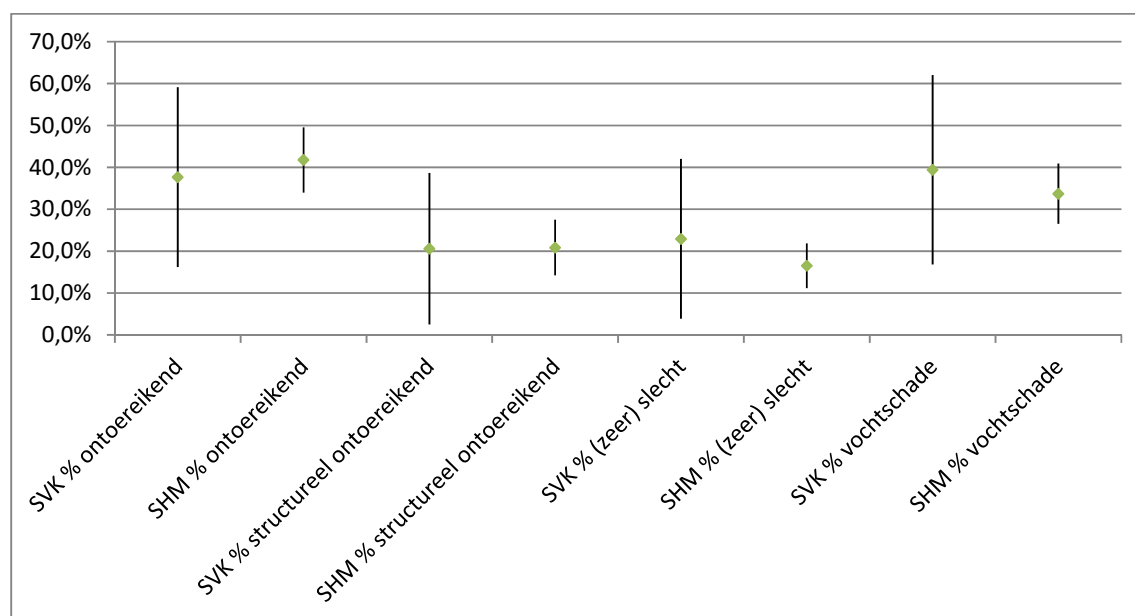
Ook wat de aanwezigheid van vochtschade betreft (lekkend dak, rottend raamwerk of vochtige muur of vloer), wordt geen significant verschil gevonden. Op basis van de steekproefgegevens uit het GWO2013 kunnen we niet besluiten dat er verschillen zouden bestaan in de kwaliteit van de woningen die door SHM's of SVK's aangeboden worden.

Ook in de steekproef van woningen ingegeven door SVK's in de Huurschatter is de vraag gesteld of er vochtproblemen aanwezig zijn. Op basis van 433 SVK-woningen vinden we dat slechts 15% van de woningen beperkte (13,4%) of uitgebreide (1,2%) vochtproblemen heeft. Dit kan niet helemaal vergeleken worden met het resultaat uit het GWO2013 omdat de vraagstelling anders is. In de Huurschatter is deze meer algemeen (vochtschade wordt niet nader gedefinieerd) terwijl in het GWO2013 expliciet

naar 3 verschillende vormen van vochtschade wordt gepeild. In de Huurschatter wordt behalve naar de aanwezigheid van vochtproblemen ook gevraagd of er schimmelvorming is. Voor 10% van de woningen (N=433) wordt aangegeven dat dit in beperkte of uitgebreide mate het geval is (9% beperkte en 1% uitgebreide mate).

Om duidelijk te maken dat er geen significante verschillen kunnen worden gedetecteerd op basis van de gegevens uit het GWO2013, worden de bovenstaande resultaten ook visueel weergegeven in onderstaande figuur. Hier zijn ook de 95%-betrouwbaarheidsintervallen aangegeven. Vooral voor de SVK-woningen is het betrouwbaarheidsinterval zeer groot (zie zeer laag aantal observaties in de woningscreening) waardoor dit steeds overlapt met het betrouwbaarheidsinterval van de SHM-percentages en er geen significant verschil kan worden gedetecteerd.

**Figuur 19** Indicatoren kwaliteit en 95%-betrouwbaarheidsintervallen, op basis van GWO2013



\* Indicatoren over toereikende (structurele) kwaliteit gebaseerd op woningscreening GWO2013 (N SVK = 37; N SHM = 315); indicatoren over (zeer) slechte subjectieve kwaliteit en vochtschade gebaseerd op interviews GWO2013 (slechte woning N SVK = 59; N SHM = 502; vochtschade N SVK = 56; N SHM == 494).

Bron: GWO2013

### 3.3.1.2 Gebrek aan ruimte

Om een idee te krijgen van het gebrek aan ruimte zouden we idealiter het aandeel van de huishoudens met een gebrek aan ruimte in kaart brengen afzonderlijk voor SHM-woningen en SVK-woningen. Gezien de lage frequentie van overbezetting op basis van het GWO2013 voor heel Vlaanderen (2,4%; Vanderstraeten, Vanneste & Ryckewaert, 2016) en gegeven de regelgeving voor sociale huisvesting die controle op bezetting inhoudt (weliswaar enkel onderbezetting), kunnen we ervan uitgaan dat althans met officiële cijfers geen of weinig gebrek aan ruimte is te observeren. Er kan wel informele overbezetting bestaan (door aanwezigheid niet-geregistreerde personen waardoor de feitelijke bezetting afwijkt van de berekende bezetting op basis van beschikbare gegevens), maar om deze vorm overbezetting te kunnen meten, zijn geen data beschikbaar.

We maken hierbij een zijspgong naar onderbezetting waarover wel cijfers berekend werden voor de SHM's in het kader van de vergoeding voor onderbezetting (nota Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2016). Een woning wordt in het kader van deze vergoeding als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds de som van het aantal huurders,



het aantal minderjarige kinderen en het aantal tijdelijke bijwoners in die woning, groter is dan 1. Voor de SHM-huurders in 2015 (N=141 128) werd het percentage onderbezette woningen gevonden op 11% (zie nota Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2016). Ook voor 2016 (N=143 217) werd 11% onderbezetting gevonden (zie schriftelijke vraag nr.193 over sociale huisvesting-onderbezetting).<sup>37</sup>

Overbezetting werd toen niet in kaart gebracht maar werd op de data voor 2015 door Agentschap Wonen-Vlaanderen<sup>38</sup> aangeduid als ‘minimaal 2 gezinsleden meer dan het aantal slaapkamers’. Op die manier bekeken (let op, dit is niet de definitie van overbezetting volgens de Vlaamse Wooncode) is voor 2015 3% van de woningen overbezet. Volgens de hier gedefinieerde overbezetting zou er dus voor een klein percentage SHM-woningen gebrek aan ruimte bestaan.

Voor SVK-woningen zijn er geen cijfers beschikbaar. Daar is het wel zo dat in SVK-woningen niemand kan verplicht worden te verhuizen indien over- of onderbezetting wordt vastgesteld.

### 3.3.1.3 Aangepastheid

Hier onderzoeken we het aandeel woningen dat aangepast is aan lichamelijke beperkingen. Dit hoeft niet in te houden dat er op dit moment iemand met lichamelijke beperkingen in de woning woont, maar dat de woning voorzien is op de mogelijkheid van een bewoner met lichamelijke beperkingen. We kijken daarom naar het percentage woningen dat aan volgende voorwaarden voldoet:

- -de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden;
- -slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift.

De percentages worden berekend uit het GWO2013, apart voor SHM- en SVK-woningen. We merken wel op dat de vraag “zijn slaapkamer, badkamer en toilet gelegen op het gelijkvloers?” in het GWO2013 geen expliciete vermelding van lift inhield. Dus de percentages zouden kunnen hoger liggen indien de bewoners van woningen waar deze ruimtes met een lift bereikbaar zijn de vraag niet positief beantwoord hebben.

**Tabel 39 Indicatoren aangepastheid, op basis van GWO2013**

	SHM-huurders	N <sub>SHM</sub>	SVK-huurders	N <sub>SVK</sub>
% zonder trappen of drempels om de woning te betreden	24,2 (19,1-29,2)	501	26,2 (11,0-41,4)	59
% slaapkamer, badkamer & toilet op gelijkvloers	51,7 (45,6-57,9)	502	61,4 (42,4-80,3)	59
% beide voorwaarden voldaan	15,0 (10,7-19,2)	501	13,8 (4,1-23,6)	59

<sup>1</sup> 95% betrouwbaarheidsinterval tussen haakjes.

<sup>2</sup> Geen significante verschillen tussen SHM- en SVK-woningen.

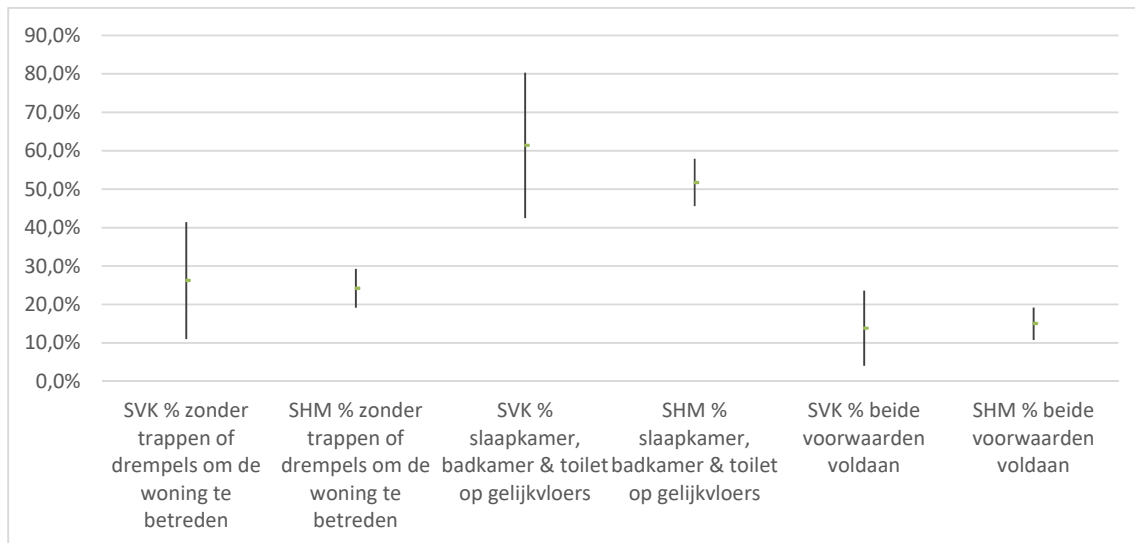
Bron: GWO2013

Er zijn geen significante verschillen gevonden wat betreft de indicator voor aangepastheid. Dit wordt gevisualiseerd in de figuur hieronder (figuur 20).

<sup>37</sup> <https://www.vlaamsparlament.be/parlementaire-documenten/schriftelijke-vragen/1220588>

<sup>38</sup> Contactpersoon: Dominique Van Hollebeeke.

**Figuur 20 Aangepastheid van de woning, 95%-betrouwbaarheidsintervallen, o.b.v. GWO2013**



Bron: GWO2013

Er kan opgemerkt worden dat deze indicator een beperkte kijk op aangepastheid levert. Wanneer een SHM-woning bijvoorbeeld als aangepast wordt beschouwd, houdt dit meer in dan wat de indicator meet. Het kan bijvoorbeeld gaan over het aanwezig zijn van leuningen, het plaatsen van een licht-bel voor doven, het verhogen van stopcontacten voor oudere personen. Echter, over deze vormen van aangepastheid is geen informatie beschikbaar. De data over aangepastheid die bij VMSW wel beschikbaar zijn, levert het volgende: in 2016 was 7,65% van het huurpatrimonium aangepast aan bejaarden (zijnde panden die overwegend bestemd zijn voor en verhuurd worden aan de doelgroep bejaarden). In 2016 was 1,67% van het huurpatrimonium aangepast voor rolstoelgebruikers.

De operationele doelstelling over het aanpasbaar zijn van woningen is niet meer opgenomen in het draaiboek voor de volgende prestatiebeoordeling.

### 3.3.1.4 Tevredenheid over woning of buurt

We nemen ook de tevredenheid op van de huurders met hun woning en hun buurt. Dit geeft ook een soort subjectieve evaluatie van de woning en de buurt weer. Voor de kwaliteit van de leefomgeving hebben we daarenboven op dit moment geen enkele indicator die objectief de kwaliteit van de leefomgeving weergeeft. Daarom benaderen we dit door naar de tevredenheid over de buurt te peilen.

**Tabel 40 Tevredenheid over de woning, sociale huurders, op basis van GWO2013**

Percentage	SHM-huurders	SVK-huurders	Sociale huurders
Zeerv tevreden <sup>1</sup>	26,0 (20,4-31,6)	18,8 (6,9-30,8)	24,7 (19,9-29,6)
Tevreden <sup>1</sup>	54,3 (47,9-60,7)	48,8 (26,4-71,2)	53,2 (47,0-59,3)
Noch tevreden, noch ontevreden	10,2 (6,8-13,6)	19,4 (3,6-35,3)	12,8 (8,8-16,7)
Ontevreden	6,9 (4,1-9,7)	11,0 (1,1-21,0)	
Zeerv ontevreden	2,7 (0,1-5,3)	1,9 (-1,0-4,8)	2,7 (0,5-4,8)
N	502	58	614

<sup>1</sup> Wanneer de proportie huurders in de categorie 'tevreden' (=zeerv tevreden of tevreden) wordt vergeleken tussen SHM en SVK-huurders (80,3% en 67,7% respectievelijk) dan zijn deze proporties niet significant verschillend.

<sup>2</sup> 95% betrouwbaarheidsinterval tussen haakjes.

Bron: GWO2013

Uit de cijfers in de tabel hierboven (tabel 40) blijkt een iets grotere tevredenheid over de woning bij de SHM-huurders dan bij de SVK-huurders. Van de SHM-huurders is 80% tevreden of zeer tevreden met de woning en bij de SVK-huurders is dit 68%. Het verschil is niet significant.

**Tabel 41 Tevredenheid over de buurt, sociale huurders, op basis van GWO2013**

Percentage	SHM-huurders	SVK-huurders	Sociale huurders
Zeer tevreden <sup>1</sup>	23,0 (18,0-28,1)	22,5 (8,5-36,5)	24,3 (19,3-29,3)
Tevreden <sup>1</sup>	57,9(52,0-63,9)	55,0 (34,2-75,9)	57,0 (51,3-62,6)
Noch tevreden, noch ontevreden	10,9 (7,2-14,5)	13,5 (-1,0-28,0)	10,8 (7,4-14,1)
Ontevreden	6,1 (3,2-8,9)	8,9 (-0,8-18,7)	6,2 (3,7-8,7)
Zeer ontevreden	2,1 (0,6-3,6)	-	1,9 (0,7-3,1)
N	502	58	614

<sup>1</sup> Wanneer de proportie huurders in de categorie 'tevreden' (=zeer tevreden of tevreden) wordt vergeleken tussen SHM en SVK-huurders (81,0% en 77,5% respectievelijk) dan zijn deze proporties niet significant verschillend.

<sup>2</sup> 95% betrouwbaarheidsinterval tussen haakjes.

Bron: GWO2013

Er is geen verschil in de tevredenheid tussen SVK en SHM-huurders over hun buurt (zie tabel 41). We vinden een relatief grote tevredenheid bij beide soorten huurders.

In figuur 21 tonen we 95%-betrouwbaarheidsintervallen (een verschil is dan significant op 5%) voor de percentages huurders die tevreden of zeer tevreden zijn met hun woning of buurt. We zien weer de grote betrouwbaarheidsintervallen bij SVK-huurders. Er zijn geen significante verschillen.

**Figuur 21 Tevredenheid over woning en buurt, 95%-betrouwbaarheidsintervallen, obv GWO2013**



Bron: GWO2013

In de Huurschatter vinden we voor de SVK-woningen een aantal variabelen die een verband hebben met de kwaliteit van de leefomgeving: omgevingshinder, leefbaarheid, uitzicht en ligging. We geven deze ook mee (tabel 42). We zien dat de beoordeling van de omgevingsfactoren toch algemeen eerder overheelt naar de beste categorie van waardering (uitgezonderd voor uitzicht).

**Tabel 42 Een aantal waarderingen over de leefomgeving SVK-woningen, export huurschatter 29/03/2018**

	<b>Categorie 1: beste</b>	<b>Categorie 2: middel</b>	<b>Categorie 3: slechtste</b>	<b>N</b>
Omgevingshinder	Geen: 55,0	Matig: 39,7	Veel: 5,3	433
Leefbaarheid	Goed: 59,1	Doorsnee: 37,2	Zwak: 3,7	433
Uitzicht	Aantrekkelijk: 26,6	Doorsnee: 65,6	Onaantrekkelijk: 7,9	433
Ligging	Zeer goed of goed: 80,6	Matig: 15,9	Slecht: 3,5	433

Bron: Huurschatter, SVK-invoer, export 07/05/2018

### 3.3.2 De sociale woonorganisatie staat in voor de kwaliteit van de woningen

#### 3.3.2.1 Kenmerken die de energie-prestaties beïnvloeden

De kenmerken die de energie-prestaties beïnvloeden, zijn voor SHM-woningen en SVK-woningen niet afkomstig uit dezelfde bron en worden ook niet op dezelfde manier berekend. Voor SHM-woningen zijn de cijfers gebaseerd op de indicatoren in de prestatiedatabank (PDB) en voor de SVK-woningen zijn ze gebaseerd op de steekproef van gegevens ingegeven door de SVK's in de Huurschatter. De PDB geeft de gemiddelden voor elke SHM apart en is in die zin volledig. Echter, indien SHM's met veel en weinig woningen op dezelfde manier gewogen worden (of niet gewogen) kan dit een ander beeld geven dan wanneer we corrigeren voor het aantal woningen dat ze in beheer hebben. We zullen dus beide gemiddelden, de ongewogen en het gemiddelde gewogen voor het aantal woningen in beheer ten opzichte van het totaal aantal woningen in beheer van alle SHM's samen, presenteren in de tabellen.

Er zijn 4 indicatoren opgenomen in de prestatiedatabank die rapporteren over de energetische situatie van de SHM-woningen: (1) het aandeel sociale huurwoningen van de SHM die alle normen van het ERP2020,<sup>39</sup> het energierenovatieprogramma van de Vlaamse Overheid, hebben behaald; (2) het aandeel woningen die de norm met betrekking tot dubbele beglazing hebben behaald; (3) het aandeel woningen die de norm met betrekking tot dakisolatie hebben behaald; (4) het aandeel woningen die de norm met betrekking tot energiezuinige verwarmingsinstallatie hebben behaald.

In tabel 43 vinden we de resultaten, voor het jaar 2016. Onder het aandeel voor de sector wordt het volgende verstaan: per SHM zijn in de PDB aandelen beschikbaar van de huurwoningen die voldoen aan bepaalde normen. Dit cijfer werd vermenigvuldigd met het aantal huurwoningen in het patrimonium om zo het juiste aantal woningen per SHM te bekomen dat aan de normen voldoet. Deze aantallen werden opgeteld en vergeleken met het totaal aantal huurwoningen van de SHM's waarvoor de aandelen bestaan. Op deze manier bekomt men een percentage voor de hele sector. We stellen hiernaast ook nog het gemiddelde aandeel over de aandelen op SHM-niveau.

Gemiddeld heeft bijna 3 op 4 woningen van de SHM-sector alle ERP2020 normen behaald. Er zijn SHM's waar dit slechts 1 op 4 woningen is, en er zijn SHM's waar alle woningen alle ERP2020 normen hebben behaald (in 2016).

Gemiddeld hebben ongeveer 9 op de 10 woningen dubbele beglazing. Toch zijn er SHM's waar slechts 1 op 3 woningen voldoet aan de norm met betrekking tot isolerend glas. Gemiddeld ligt het aandeel woningen dat de norm met betrekking tot dakisolatie en energiezuinige verwarming haalt ook bijna op 9 op 10 woningen. Hier geldt wel in de slechtste gevallen dat toch bijna de helft van de woningen (44% en 47%) deze normen hebben behaald.

<sup>39</sup> <http://www.energiesparen.be/2020>

**Tabel 43 Aandeel sociale woningen van de SHM dat bepaalde normen van het ERP2020 heeft behaald, situatie 2016**

	Sector	Gemiddelde over SHM's	Minimum	Maximum	N
% alle normen ERP2020 behaald	73,1	73,7	24,8	100	87
% normen m.b.t. dubbele beglazing behaald	88,7	90,3	35,0	100	87
% normen m.b.t. dakisolatie behaald	87,9	87,1	44,0	100	87
% normen m.b.t. energiezuinige verwarmingsinstallatie behaald	86,4	86,0	46,7	100	87

Bron: Prestatiedatabank van Sociale Huisvestingsmaatschappijen, 2016

De resultaten die hieronder gepresenteerd zijn voor de SVK-sector (tabel 43), zijn gebaseerd op de steekproef van woningen ingegeven door de SVK's via de Huurschatter. Deze tabel is niet volledig vergelijkbaar met de tabel voor de SHM's (tabel 44). Bijvoorbeeld of een dak goed of licht geïsoleerd is, steunt misschien op andere normen bij de SHM en bij de SVK-woningen.

**Tabel 44 Aandeel SVK-woningen met bepaalde energetische kenmerken, export huurschatter 07/05/2018**

	Gemiddeld SVK	N	SHM*
% volledig dubbele beglazing en goed geïsoleerd dak en energiezuinige verwarming	35,3	283	73,1
% volledig dubbele beglazing	83,1	319	88,7
% dakisolatie			
% goed geïsoleerd	63,5	334	87,9
% goed of licht geïsoleerd	92,5	334	
% energiezuinige verwarmingsinstallatie (condenserende of hoogrendementsketel)	70,4	433	86,4

\* Het resultaat voor de SHM-sector wordt hier nogmaals vermeld, ter vergelijking. De juiste beschrijving van het energetisch kenmerk is die uit vorige tabel (tabel 39).

Bron: Huurschatter SVK-invoer, export 07/05/2018 + SHM-resultaat zie vorige tabel

We vinden dat 35% van de SVK-woningen aan alle 3 de normen tegelijk voldoet, terwijl dit 73% is voor de SHM-woningen. Iedere norm afzonderlijk bekeken, lijkt er minder verschil. De SVK-of SHM woningen lijken gemiddeld niet veel te verschillen in de kans dat ze volledige dubbele beglazing hebben (83% SVK-woningen tegenover 89% van de SHM-woningen) maar SVK-woningen hebben minder waarschijnlijk energiezuinige verwarming (70% tegenover 86% van de SHM-woningen). Het feit dat een lager percentage SVK-woningen over energiezuinige verwarming beschikt dan het percentage dat volledig dubbele beglazing heeft zou kunnen te verklaren zijn omdat het eerste geen verplichting is volgens de VWC, waar de andere twee maatregelen (beglazing en dakisolatie) wel in orde moeten zijn tegen 2020. In het geval van energiezuinige verwarming kan het SVK dus geen even sterke motivatie aanleveren voor de eigenaar om de investering te doen. Wat betreft de dakisolatie is het verschil anders indien men ook van de licht geïsoleerde daken vermoedt dat ze de norm halen. In dit geval zouden de SVK-woningen meer waarschijnlijk aan de norm voldoen dan de SHM-woningen (93% tegenover 88% van de SHM-woningen). Indien enkel een 'goed geïsoleerd' dak aan de norm voldoet, dan ligt dit percentage weerom lager bij de SVK-woningen (64%). Op basis van de bovenstaande vaststellingen kunnen we besluiten dat de energetische kwaliteit van de SHM-woningen gemiddeld beter is dan de energetische kwaliteit van de SVK-woningen.

Er is wel een groot verschil tussen de SHM's wat betreft het percentage woningen dat aan de normen voldoet. De SHM's waarvan de woningen het minst waarschijnlijk aan de energie-normen voldoen (bv. waar 25% van alle woningen aan alle 3 de normen voldoet), scoren wel onder de gemiddelde SVK-woning. Voor SVK's kunnen we geen berekeningen maken op SVK-niveau maar ook hier kan natuurlijk verschil bestaan tussen de beheerde woningen van de SVK's.

## 3.4 Betaalbaarheid

Verder bekijken we hoe het met de betaalbaarheid van de huurders is gesteld. De betaalbaarheids-indicatoren die gebaseerd zijn op besteedbaar inkomen, kunnen enkel uit de data van het GWO2013 berekend worden.

Omdat we geen andere gegevens hebben om de betaalbaarheidsindicatoren te berekenen zullen we ondanks het lage aantal observaties SVK-huurders toch betaalbaarheidsanalyses tonen op basis van de steekproefgegevens uit het GWO2013.

Omwille van het beperkt aantal SVK-observaties waarmee wordt gewerkt in het GWO2013 zullen we ook via een andere manier een betaalbaarheidsanalyse doen. Deze kan dan als aanvulling worden gezien op de resultaten uit het GWO2013. We zullen voor een aantal typegezinnen berekenen welke netto huurprijs ze zouden betalen indien ze een woning huren via een SHM of via een SVK (met of zonder huursubsidie).

### 3.4.1 De sociale woonorganisatie draagt bij tot de betaalbaarheid van woningen

#### 3.4.1.1 Woonquote, resterend inkomen en subjectieve betaalbaarheid

Op basis van het GWO2013 kunnen we zowel de betaalbaarheidsindicator gebaseerd op de woonquote (netto huur/besteedbaar inkomen) als de indicator gebaseerd op het resterend inkomen (besteedbaar inkomen minus netto huur valt onder of boven een grens die toelaat menswaardig te leven) berekenen. Verder bekijken we ook de indicator gebaseerd op het antwoord van de huurders of men al dan niet problemen heeft ondervonden bij het betalen van de huur.

**Tabel 45 Betaalbaarheidsindicatoren huurders SHM en SVK, op basis van GWO2013**

	Gemiddelde huurprijs geïndexeerd naar 12/2016 <sup>1</sup>	Gemiddelde woonquote	% woonquote >30%	% resterend inkomen > minimum nodig	N
SHM-huurders	370 (351-390)	25,9 (24,1-27,7)	20,8 (15,6-26,0)	32,4 (26,4-38,4)	477/442
SVK-huurders	404 (331-477)	28,7 (23,6-33,9)	35,1 (15,5-54,7)	37,2 (15,5-58,9)	53/47
Sociale huurders <sup>2</sup>	374 (354-393)	26,2 (24,7-27,8)	22,7 (17,9-27,5)	34,5 (28,5-40,5)	575/530/533

<sup>1</sup> De woonkost is de maandelijkse huur. De waarden van 2013 werden op basis van de gezondheidsindex geïndexeerd naar 2016.

<sup>2</sup> Alle sociale huurders, onafhankelijk het type sociale verhuurder.

<sup>3</sup> 95% betrouwbaarheidsinterval tussen haakjes.

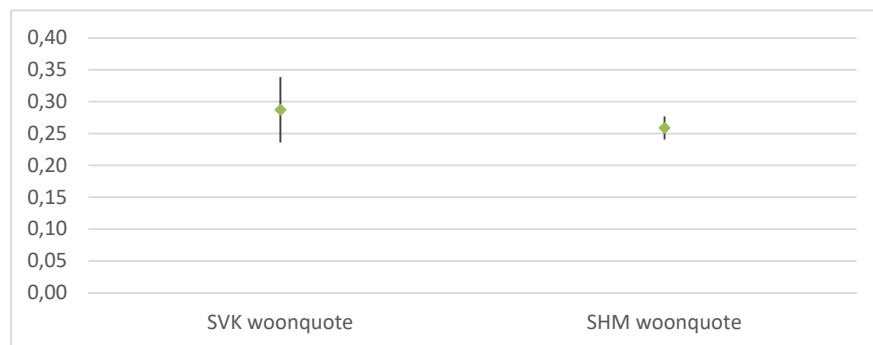
Bron: GWO2013

In tabel 45 vinden we dat de gemiddelde huurprijs van de SHM-huurders met 370 euro per maand hoger uitvalt dan de gemiddelde netto huur van 295 euro die we eerder vonden op basis van de administratieve data. De huurprijs uit het GWO2013 ligt dus te hoog. Dit kan veroorzaakt zijn wanneer huishoudens in de survey niet alleen de huishuur maar ook eventuele bijkomende kosten voor water, gas of elektriciteit mee hebben opgegeven als zijnde een deel van de huurprijs. De verwarring bij de huurders kan ontstaan omdat de huurprijs en de kosten voor nutsvoorzieningen de huurders samen

aangerekend worden. Voor de SVK-huurders ligt de woonkost dan weer eerder aan de lage kant vergeleken met de waarden voor de verhuurprijs uit tabel 50 (463 euro). Hier is de oorzaak eerder te zoeken bij een steekproeffout (zie betrouwbaarheidsintervallen!).

De huur schommelt gemiddeld rond 26% van het besteedbaar inkomen voor SHM-huurders en rond 29% van het besteedbaar inkomen voor SVK-huurders. Dit is geen significant verschil zoals de figuur hieronder (figuur 22) laat zien.

**Figuur 22 Gemiddelde woonquote, 95%-betrouwbaarheidsinterval, op basis van GWO2013**



Bron: GWO2013

De betaalbaarheidsindicatoren suggereren een betere betaalbaarheid voor de SHM-huurders. Op basis van de woonquote-indicator woont 1 op 5 huurders van een SHM-woning niet betaalbaar. Voor SVK-huurders is dat 1 op 3. Dit verschil is niet significant bevonden op de gebruikelijke 5% (zie figuur 22). Op basis van de indicator van het resterend inkomen woont ongeveer 1 op 3 sociale huurders onbetaalbaar, dus die na het betalen van de huur niet voldoende inkomen overhoudt om menswaardig van te kunnen leven. Het verschil tussen de huurders van SHM en SVK-woningen is niet significant.

We tonen ook de resultaten over het melden van problemen bij de betaling van de vaste woonkosten (huurprijs) of van verbruikskosten. We zien dat de SVK-huurders meer gerapporteerd hebben dat ze op een bepaald moment in het afgelopen jaar problemen hebben ondervonden bij het betalen van de vaste woonkosten of verbruikskosten (22% van de SVK-huurders meldt dit) dan de SHM-huurders (12% meldt problemen bij de betaling). Doch het verschil is niet significant (zie figuur 23).

**Tabel 46 Subjectieve betaalbaarheidsindicator huurders SHM en SVK, op basis van GWO2013**

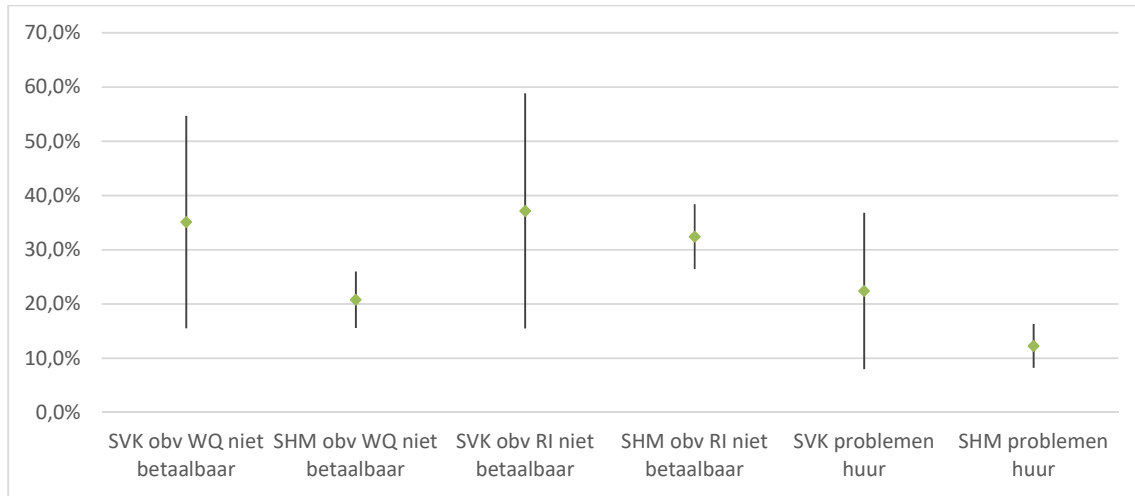
	SHM-huurders	SVK-huurders	Sociale huurders
Geen enkele keer <sup>1</sup>	87,7 (83,7-91,8)	77,6 (63,2-92,0)	84,9 (80,4-89,4)
Eén keer	4,4 (2,1-6,6)	5,4 (-0,7-11,6)	6,5 (3,0-10,0)
Meerdere keren	7,0 (4,3-9,8)	17,0 (3,9-30,0)	7,9 (5,1-10,8)
Elke maand opnieuw	0,9 (-0,3-2,0)	-	0,7 (-0,2-1,5)
N	501	57	611

<sup>1</sup> Het percentage huurders dat betaalbaar woont op basis van het antwoord 'Geen enkele keer problemen bij de betaling ondervonden' tegenover de andere categorieën is niet significant verschillend bij SHM en SVK-huurders.

<sup>2</sup> 95% betrouwbaarheidsinterval tussen haakjes.

Bron: GWO2013

**Figuur 23** Percentage huishoudens met betaalbaarheidsproblemen, 95%-betrouwbaarheidsintervallen, op basis van GWO2013



Bron: GWO2013

### 3.4.1.2 Verhouding gemiddelde netto huurprijs en gemiddelde totale netto belastbaar gezinsinkomen

Deze indicator is enkel beschikbaar voor SHM's op basis van de PDB. De verhouding wordt op SHM-niveau berekend. Zowel de mediaan als de gemiddelde waarde over de SHM's ligt op 18%. Dus de gemiddelde huur is minder dan een vijfde van het gemiddeld belastbaar inkomen. Bij de SHM waar deze verhouding het laagst is (wat op betere betaalbaarheid duidt) vormt de gemiddelde huur ongeveer een zesde deel van het gemiddeld belastbaar inkomen.

**Tabel 47** Verhouding gemiddelde netto huur en gemiddelde totaal belastbaar gezinsinkomen van de huurders, 2016

	Mediaan	Gemiddelde	Minimum	Maximum	N
Verhouding gemiddelde netto huur en gemiddelde totaal belastbaar gezinsinkomen (in %)	18,3	18,2	15,5	21,0	89

Bron: Prestatiedatabank, 2016

### 3.4.1.3 Mediaan huurprijs

Verder bekijken we de mediaan netto huurprijs van de SHM-huurders. Deze waarde is beschikbaar op SHM-niveau in de PDB. Hieronder tonen we zowel de waarde van de mediaan SHM, het gemiddelde over de waarden van de SHM's, alsook de minimum en maximum mediaan netto huurprijzen.



**Tabel 48 Statistieken over mediaan netto huurprijs van SHM-huurders, 2016**

Mediaan netto huurprijs van de huurders (in euro/maand)	Mediaan	Gemiddelde	Minimum	Maximum	N (SHM's)
Appartementen	232	230	188	285	90
Eengezinswoningen	295	294	230	372	89
Bungalows	211	222	160	331	14
Duplexen	228	220	133	287	34

Bron: Prestatiedatabank, 2016

Voor de SVK-huurders wordt dit op een andere manier berekend, namelijk op basis van de huurders van 2016. De waarden werden dus over alle huurders heen berekend en niet eerst per SVK en daarna over alle SVK's heen, zoals dat wel voor de tabel hierboven voor SHM's is gebeurd (op basis van de prestatiedatabank).

Een bijkomende opmerking is dat deze waarden moeilijk kunnen vergeleken worden omdat in het geval van de SHM-huurders dit de werkelijke netto huurprijzen zijn maar in het geval van de SVK-huurders niet. Voor 6 073 van de 8 852 SVK-huurders in 2016 (69%) ligt de netto huurprijs lager omdat ze een huurtoelage (huursubsidie of huurpremie) ontvangen.

**Tabel 49 Gemiddelde en mediaan geïndexeerde inhuurprijzen SVK-woningen, 2016**

	Mediaan	Gemiddelde	N (huurders)
Kamer	237	287	4
Studio	355	354	789
Appartement	462	461	4 999
Huis	496	494	3 060
Aantal huurders			8 852

Bron: VMSW

#### 3.4.1.4 Gemiddeld verschil tussen de huurprijs en de markthuurprijs

Deze waarde wordt ook voor elke SHM berekend en opgenomen in de PDB, apart voor de 4 verschillende woningtypologieën die gehanteerd worden. Hieronder tonen we de waarde voor de middelste SHM, het gemiddelde en de SHM met laagste en hoogste waarde. Het gemiddeld verschil tussen de netto huurprijs en de markthuurprijs is groter voor appartementen dan voor ééngezinwoningen. Voor de middelste SHM is dit 290 euro en 276 euro respectievelijk.

Over alle huurders en alle woningtypes heen is er geen waarde beschikbaar in de PDB. Om het algemene gemiddelde, over huurders en woningtypes heen te berekenen, gebruiken we de observaties op niveau van de huurders (administratieve data december 2016).

**Tabel 50 Statistieken over gemiddeld verschil tussen de netto huurprijs en de markthuurprijs, 2016**

Gemiddeld verschil netto huurprijs en markthuurprijs (in euro/maand)	Mediaan	Gemiddelde	Minimum	Maximum	N
<i>Databank huurders 12/2016</i>					
Over alle huurders	287	280	0	1.315	142 195*
Appartementen (en studio's)	287	284	0	1 078	72 306
Eengezinswoningen	289	278	0	1 315	63 750
Bungalows	256	245	0	573	1 887
Duplexen	280	276	0	809	4 252
<i>Prestatiedatabank 2016</i>					
Appartementen	290	302	154	551	90
Eengezinswoningen	276	284	168	466	89
Bungalows	257	232	123	300	14
Duplexen	281	285	43	531	34

\* Berekend op de SHM-huurders in december 2016, waarvoor de netto huurprijs groter is dan 0 euro, de markthuurprijs niet 0 euro is en waar een negatief verschil tussen de markthuurprijs en de netto huurprijs op nul wordt gezet.

Bron: Prestatiedatabank, 2016 + DataWarehouse, 2016

Voor SVK's zijn er geen gegevens centraal beschikbaar over de markthuurprijzen. We verkregen wel een schatting van de markthuurprijzen uit de ingevoerde woningen in de Huurschatter. We gebruiken voor de inhuurprijzen de administratieve gegevens en voor de markthuurprijzen de steekproefgegevens om het verschil te berekenen. Dit wordt dan als volgt berekend: gemiddelde geschatte markthuurprijzen voor SVK-woningen uit de Huurschatter min de gemiddelde verhuurprijs. We willen wel opmerken dat deze berekeningswijze verschilt van de berekening voor de SHM-woningen en verschillen mede daaraan te wijten kunnen zijn. Verder kunnen SVK-huurders ook een huurtoelage genieten (in 2016 ging het om 6 073 huurders of 69% met een huursubsidie of huurpremie). Indien we de huursubsidie-ontvangers van december 2016 (die na mei 2014 een huursubsidie kregen) als basis nemen, kan deze huurtoelage gemiddeld 151 euro zijn. Voor SVK-huurders met een huursubsidie is het verschil tussen de netto huurprijs en de markthuurprijs (232 euro) ongeveer 55 euro kleiner dan het verschil dat SHM-huurders genieten (287 euro). Wanneer de SVK-huurders echter geen huursubsidie genieten is het verschil ongeveer 206 euro.

**Tabel 51 Verschillen tussen markthuurprijzen, verhuurprijzen en netto huurprijzen SVK-huurwoningen, 2016**

Geïndexeerde waarden*	Gemiddelde	Mediaan	Min	Max	N
Markthuurprijs (in euro)	544	534	297	1 141	308
Verhuurprijs (in euro)	463	465	137	839	8 852
Verlaging huurprijs	81				-
Huurtoelage	151	147	15	556	2 453
Verskil zonder huurtoelage	81				-
Verskil met huurtoelage	232				-

\* De markthuurprijs die de huurschatter berekent (op moment van de berekening, zijnde begin 2018) wordt via de hedonische huurprijsindex naar de markthuurprijs in 2016 geïndexeerd (via een factor index 2016/ index 2017: 139,6278/141,2255).

Bron: huurschatter export 29 maart 2018, SVK-invoer (markthuurprijs); VMSW (verhuurprijs); Agentschap Wonen-Vlaanderen (huursubsidie systeem na 1/5/2014)

Wanneer we deze oefening apart voor appartementen en huizen doen, zien we dat het verschil tussen de netto huurprijs en de markthuurprijs vrij klein is voor appartementen indien de SVK-huurder geen huurtoelage ontvangt, namelijk 38 euro. Voor een huis is dit verschil zonder huurtoelage 127 euro. Zonder huursubsidie zal het verschil dus steeds kleiner zijn dan in het geval van een SHM-woning.

Indien men een gemiddelde huursubsidie ontvangt, wordt het verschil tussen de markthuurprijs en de netto huurprijs groter: voor huurders van appartementen 189 euro en voor huurders van huizen 278 euro. Enkel in het laatste geval, een huurder die een SVK-huis huurt en een huursubsidie ontvangt, zal ongeveer hetzelfde onder de markthuurprijs betalen dan een SHM-huurder.

**Tabel 52 Verschillen tussen markthuurprijzen, verhuurprijzen en netto huurprijzen SVK huurwoningen, volgens woningtype, in euro, 2016**

Geïndexeerde waarden*	Appartementen Gemiddelde	Huizen Gemiddelde
Markthuurprijs	499	621
Verhuurprijs	461	494
Verlaging huurprijs	38	127
Huursubsidie (HS)	151	151
Verskil zonder huursubsidie	38	127
Verskil indien huursubsidie	189	278
N markthuurprijs	271	162
N verhuurprijs	4 999	3 060

\* De markthuurprijs die de huurschatter berekent (op moment van de berekening, zijnde begin 2018) wordt via de hedonische huurprijsindex naar de markthuurprijs in 2016 geïndexeerd (via een factor index 2016/ index 2017: 139,6278/141,2255).

Bron: huurschatter export 7 mei 2018, SVK-invoer (markthuurprijs); VMSW (verhuurprijs); Agentschap Wonen-Vlaanderen (huursubsidie systeem na 1/5/2014)

#### 3.4.1.5 Theoretische simulatie van de betaalbaarheid voor verschillende typegezinnen

Als een alternatieve manier om verschillen in betaalbaarheid op te sporen kunnen we voor een aantal type huishoudens berekenen hoeveel netto huur ze zouden betalen in het ene dan wel het andere systeem.

##### 3.4.1.5.1 *Bepaling typegezinnen*

Voor een eerste reeks van simulaties vertrekken we van 4 typegezinnen waarvan de belastbare inkomens berekend zijn als gemiddelde voor dit type gezin uit het GWO2013. Het gemiddelde belastbare inkomen voor een type gezin wordt berekend op basis van alle sociale huurders uit het GWO2013. We bekomen dat het naar 2016 geïndexeerde belastbare inkomen van een alleenstaande sociale huurder gemiddeld gelijk is aan 17 019 euro; het gemiddeld belastbaar inkomen voor een éénoudergezin met 1 persoon ten laste die sociaal huurt, is 19 061 euro; voor een koppel zonder kinderen is dit 26 329 euro (ook gemiddeld enkel over sociale huurders); voor een koppel met 2 personen ten laste die sociale huurder zijn, is het gemiddeld belastbaar inkomen 28 563 euro.

Bij een tweede reeks van simulaties gaan we niet uit van gemiddelde inkomens, maar van huishoudens op de grens tussen het eerste en het tweede inkomenskwintiel. Dit werpt dus eerder een licht op de situatie van een armer gezin.

#### 3.4.1.5.2 Berekeningswijze SHM-woningen

Indien deze type gezinnen bij een SHM huren, zal hun netto huur berekend worden volgens volgende formule:<sup>40</sup>

$$RH = MHP < (I/55 - PK - GK) < BH$$

RH = reële maandelijkse huurprijs

MHP = minimale huurprijs

I = geïndexeerd jaarinkomen, minstens leefloon

PK = patrimoniumkorting

GK = gezinskorting

BH = basishuurprijs (=marktwaarde bij aanvang huurcontract)

De oorspronkelijke formule voor de minimale huurprijs bedroeg 100 euro voor woningen met een marktwaarde die lager dan of gelijk is aan 250 euro. De minimale huurprijs is 200 euro indien de marktwaarde hoger is dan of gelijk is aan 650 euro. Voor marktwaarden tussen 250 en 650 euro geldt:

$$\text{minimale huurprijs} = 100 \text{ euro} + ((\text{marktwaarde} - 250 \text{ euro}) / (650 \text{ euro} - 250 \text{ euro}) \times 100 \text{ euro})$$

De patrimoniumkorting bedroeg 115 euro indien de marktwaarde van de woning lager of gelijk is aan 250 euro en nul indien de marktwaarde hoger is of gelijk aan 650 euro. Voor marktwaarden tussen 250 en 650 euro geldt:

$$\text{patrimoniumkorting} = 115 \text{ euro} \times (650 \text{ euro} - \text{marktwaarde}) / (650 \text{ euro} - 250 \text{ euro})$$

Er kan ook een energiecorrectie toegepast worden. Deze neemt de energieprestaties van de woning mee in rekening. De energiecorrectie wordt echter nog niet toegepast en wordt dus niet mee opgenomen in de berekening van de huurprijs. Verder wordt ook een gezinskorting toegepast. Dit betekent o.a. een korting op de huurprijs van 15 euro per persoon ten laste (voor de type gezinnen met kinderen: 15 euro per kind ten laste).

Alle bedragen, met uitzondering van de bedragen 250 euro en 650 euro, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal (zie art. 56 KSH). De bedragen worden dus aangepast om de waarden te bekomen die vanaf januari 2016 golden volgens de coëfficiënt: 1,162755 (gezondheidsindex juni 2015/gezondheidsindex juni 2007, zijnde: 122,38/105,25). Voor de aanpassing van de marktwaarden 250 en 650 gebruiken we de tool op de website van de VMSW waarbij indexen worden getoond om van de huidige marktwaarden (zijnde de waarden in 2018) naar marktwaarden in vroegere jaren om te zetten. Voor het jaar 2016 geldt hiervoor de index 1,039058670. Deze waarden worden voor 2016 264 euro en 684 euro.

Voor de berekening van de markthuurprijs van de woning van de typegezinnen nemen we het gemiddelde van de markthuurprijzen van deze gezinnen in de administratieve data van de huurders op 31/12/2016. Dit levert volgende gemiddelde markthuurprijzen op: voor woningen bewoond door alleenstaanden: 530 euro; woningen bewoond door éénoudergezinnen met 1 kind: 609 euro; paar zonder kinderen: 582 euro; paar met 2 kinderen ten laste: 630 euro. Deze waarden vallen allemaal binnen het interval 264 euro-684 euro en de minimum huurprijs zal berekend worden volgens de getoonde formule voor marktwaarden die in dit interval liggen.

<sup>40</sup> <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/de-huurprijs-van-een-sociale-huurwoning;>  
<https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1016403.html#H1038404>

Voor de verschillende huishoudtypes kunnen we nu de netto huur berekenen indien ze een SHM-woning toegewezen krijgen (volgens berekeningsformule). Op basis van de markthuurwaarden worden eerst minimum huurprijzen en patrimoniumkorting berekend. De gezinskorting is afhankelijk van het aantal kinderen ten laste (18 of 35 euro in het geval van type gezin 2 en type gezin 4 respectievelijk).

Alleenstaande:  $MHP < (I/55 - PK) < BH \Rightarrow 190 < (17\ 019/55 - 49) < 530 \Rightarrow 261$  euro

Eénoudergezin met 1 kind:  $MHP < (I/55 - PK - 15) < BH \Rightarrow 212 < (19\ 061/55 - 24 - 18) < 609 \Rightarrow 305$  euro

Koppel zonder kinderen:  $MHP < (I/55 - PK) < BH \Rightarrow 204 < (26\ 329/55 - 32) < 582 \Rightarrow 446$  euro

Koppel met 2 kinderen:  $MHP < (I/55 - PK - 30) < BH \Rightarrow 218 < (28\ 563/55 - 17 - 35) < 630 \Rightarrow 467$  euro

#### 3.4.1.5.3 *Berekeningswijze SVK-woningen*

Voor SVK-huurders vertrekken we van dezelfde markthuurprijs zoals deze van de SHM-woningen (dus we veronderstellen hierbij dat de huishoudens dezelfde woning op de private huurmarkt kunnen huren). Verder trekken we van de gemiddelde markthuurprijs de vermindering af die de SVK-huurders kunnen genieten. De verhuurprijs is dus 15% lager dan de markthuurwaarde. Huishoudens die geen huursubsidie krijgen betalen een huurprijs gelijk aan de verhuurprijs.

Wanneer het huishouden aan de voorwaarden voldoet om een huursubsidie te ontvangen, wordt deze berekend als zijnde 1/3de van de huurprijs,<sup>41</sup> met een maximum van 127,96 euro, verhoogd met 21,33 euro per persoon ten laste. Voor een aantal gemeenten<sup>42</sup> zijn deze maxima 140,75 verhoogd met 23,46 euro per persoon ten laste. De huursubsidie bedraagt dus 127,96 euro of 140,75 euro, afhankelijk van de gemeente waar de woning gelegen is, voor de alleenstaande en het koppel zonder kinderen; ze bedraagt 149,29 of 164,21 euro voor het éénoudergezin met 1 kind ten laste; en 170,62 of 187,67 euro voor het koppel met 2 kinderen. Echter, de koppels komen omwille van de hoogte van hun inkomen niet in aanmerking voor een huursubsidie.

---

<sup>41</sup> Zie: <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/hoeveel-bedraagt-de-vlaamse-huursubsidie>

<sup>42</sup> Antwerpen en de omliggende gemeenten Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht; Gent en de omliggende gemeenten De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke; de steden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout; de Vlaams-Brabantse gemeenten Affligem, Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppeem, Zaventem, Zemst, Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

### 3.4.1.5.4 Resultaten

**Tabel 53 Berekening huurprijs volgens typegezinnen, 2016**

	Alleenstaande	Alleenstaande met 1 kind ten laste	Paar zonder kinderen	Paar met 2 kinderen ten laste
Gemiddeld belastbaar inkomen GWO2013 (in euro) <sup>1</sup>	17 019	19 061	26 329	28 563
Gemiddelde markthuurwaarde SHM-woning <sup>2</sup> (basis huurprijs)	530	609	582	630
<i>SHM huurder</i>				
Netto huurprijs	261	305	446	467
<i>SVK huurder</i>				
Verhuurprijs = 15% onder markthuurprijs <sup>3</sup>	451	518	495	536
Huursubsidie	127,96	149,29	(n.a.) <sup>4</sup>	(n.a.) <sup>4</sup>
Huursubsidie selectie 'dure' gemeenten	140,75	164,21	(n.a.) <sup>4</sup>	(n.a.) <sup>4</sup>
Netto huur met huursubsidie	323	369	(n.a.) <sup>4</sup>	(n.a.) <sup>4</sup>
Netto huur met huursubsidie 'dure' gemeenten	310	354	(n.a.) <sup>4</sup>	(n.a.) <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Berekend op de subgroep sociale huurders uit het GWO2013 per huishoudtype, belastbaar huishoudinkomen geïndexeerd naar december 2016.

<sup>2</sup> Berekend op de subgroepen alleenstaande, alleenstaande met 1 kind ten laste, paar zonder kinderen, paar met 2 kinderen ten laste, uit de administratieve data SHM-huurders 31 december 2016.

<sup>3</sup> Als markthuurprijs vertrekken we van 'dezelfde' woning als bij de SHM-huurders en gebruiken de gemiddelde markthuurwaarde van de SHM-woning. Daar wordt 15% afgetrokken. Uit de SVK-invoer is gebleken dat gemiddeld de verhuurprijs 15% lager was dan de geschatte markthuurprijs.

<sup>4</sup> Deze huishoudens komen omwille van de hoogte van hun inkomen niet in aanmerking voor een huursubsidie.

Bron: eigen berekeningen

Op basis van de gekozen type gezinnen en de bijhorende berekeningen (gemiddeld inkomen en gemiddelde markthuurwaarde) kunnen we besluiten dat de betaalbaarheid beter is voor elk huishouden indien het een SHM-woning zou toegewezen krijgen en geen huursubsidie zou ontvangen. Echter, wanneer men in aanmerking zou komen voor het huidige systeem van huursubsidies wordt de situatie bij het SVK gunstiger voor de alleenstaande huishoudens (zonder of met 1 kind ten laste) doch ze blijven gemiddeld meer betalen in het SVK-systeem wanneer de verhuurprijs 15% onder de markthuurprijs ligt. Onder de huidige regels zouden de huishoudens die een koppel zijn niet in aanmerking komen voor een huursubsidie omdat hun belastbaar inkomen te hoog is (de grenzen zijn 17 830 vermeerderd met 1 600 euro per persoon ten laste). Het besluit is dus dat het voor elk van onze gekozen type gezinnen meer betaalbaar wonen is in een woning van een SHM. Een opmerking hierbij is dat de huishoudens die niet in aanmerking komen voor een huursubsidie op basis van een te hoog inkomen, zeer waarschijnlijk ook niet in aanmerking komen voor een SVK-woning. Wanneer we enkel naar de resultaten van de huishoudens die wel in aanmerking komen, blijft het toch, zelfs met een huursubsidie, duurder om in een SVK-woning te wonen.

We bekijken vervolgens de situatie van het huishouden dat zich bevindt op de grens van het eerste en tweede equivalent inkomensquintiel (grens van Q1 en Q2). We willen hierbij alvast opmerken dat een bepaald equivalent besteedbaar inkomen kan bekomen worden uit verschillende belastbare inkomens en huishoudsamenstellingen. Zo kan een laag belastbaar inkomen van een éénpersoonshuishouden aanleiding geven tot hetzelfde besteedbaar inkomen als dat van een huishouden met een hoog belastbaar inkomen maar met meerdere gezinsleden. Er gebeurt niet alleen een correctie voor het aantal

personen maar het gewicht van een persoon is ook afhankelijk van zijn leeftijd (boven of onder 14 jaar in de OESO-equivalentie-schaal).

Uit het GWO2013 vinden we dat het huishouden op de grens tussen Q1 en Q2 een equivalent besteedbaar inkomen heeft in 2013 van ongeveer 1 055,5 euro. Er zijn in de volledige steekproef van het GWO 15 huishoudens die een equivalent besteedbaar inkomen hebben dat op 1 055,556 euro ligt (dit zijn de eerste huishoudens van quintiel 2; het laatste huishouden in quintiel 1 heeft een equivalent besteedbaar inkomen van 1 055,333 euro).

We bekijken daarna de andere relevante kenmerken van deze huishoudens, namelijk het huishoudtype, het aantal personen ten laste en het belastbaar inkomen (geïndexeerd naar 2016). Alle 15 huishoudens vormen een koppel maar hebben niet allemaal personen ten laste. Voor de gezinskorting of de huursubsidie is het aantal personen ten laste relevant. Het aantal personen ten laste, van de huishoudens waar ook een waarde voor het belastbaar inkomen bestaat, hebben geen, 1 of 2 personen ten laste. Van de 10 huishoudens die wel een waarde hebben voor het belastbaar inkomen, zijn er 2 zonder personen ten laste, 3 huishoudens met 2 personen ten laste en 5 huishoudens met 1 persoon ten laste.

We gebruiken daarom deze 3 situaties (koppel met 0, 1, 2 personen ten laste). Als laatste hebben we ook het belastbaar inkomen nodig. Het gemiddelde belastbare inkomen (naar 2016 geïndexeerd) voor een huishouden met een equivalent besteedbaar inkomen gelijk aan 1 055,556 euro en van het type '0, 1 of 2 personen ten laste' is gemiddeld gelijk aan: 28 378 euro (voor 0 personen ten laste), 28 014 euro (voor 1 persoon ten laste) of 30 598 euro (voor 2 personen ten laste). We bekijken wat de gemiddelde markthuurprijzen zijn voor de SHM-woningen van deze types huishoudens (paar zonder kinderen ten laste, paar met 1 kind ten laste en paar met 2 kinderen ten laste: 582, 608 en 630 euro). We gaan ervan uit dat 'dezelfde' SVK-woning een inhuurprijs heeft die 15% onder deze markthuurprijs ligt. Geen enkel van deze huishoudens komt in aanmerking voor een huursubsidie omdat hun inkomen te hoog is, wat meestal het geval is bij koppels. We willen wel opmerken dat het hier specifiek gaat over een type gezin op de rand van Q1 en Q2 wat volgens GWO2013 in elke situatie toevallig een koppel is. In werkelijkheid worden SVK-woningen vooral toegewezen aan alleenstaanden én koppels uit het (lagere) Q1 (welke vaak wel in aanmerking komen voor een huursubsidie). Vermoedelijk is deze situatie daarmee niet representatief voor de sociale huurdersgroep.

Voor een paar zonder kinderen ten laste, met een equivalent besteedbaar inkomen op de grens van Q1 en Q2 vinden we dat de netto huurprijzen ongeveer gelijk zijn in beide systemen indien ze dezelfde woning krijgen (in termen van markthuurprijs) en het SVK de markthuurprijs 15% naar beneden kan onderhandelen. Een paar met 1 kind ten laste zou wel duidelijk meer betalen voor een SVK-woning dan voor een gelijke SHM-woning. Een paar met 2 kinderen ten laste zou ook meer betalen voor een SVK-woning dan voor een SHM-woning (onder gegeven omstandigheden). Hieruit kunnen we besluiten dat een huishouden op de grens van equivalent inkomensquintiel 1 en 2 meer zou betalen aan netto huur indien het in een SVK-woning dan wel SHM-woning zou terechtkomen.

**Tabel 54 Berekening huurprijs volgens type gezinnen met equivalent besteedbaar inkomen op de grens van quintiel 1 en quintiel 2, op basis van GWO2013, geïndexeerd naar 2016**

	Paar zonder kinderen ten laste	Paar met 1 kind ten laste	Paar met 2 kinderen ten laste
Gemiddeld belastbaar inkomen GWO2013 voor Q1-Q2-grens-huishouden (in euro) <sup>1</sup>	28 378	28 014	30 598
Gemiddelde markthuurwaarde SHM woning <sup>2</sup> (basis huurprijs)	582	608	630
<i>SHM huurder</i>			
Netto huurprijs	484	467	505
<i>SVK huurder</i>			
Verhuurprijs = 15% onder markthuurprijs <sup>3</sup>	495	517	536
Huursubsidie	-	-	-

<sup>1</sup> Berekend op de subgroep sociale huurders uit het GWO2013 dat een equivalent besteedbaar inkomen heeft=1 055,556 euro, belastbaar huishoudinkomen geïndexeerd naar december 2016.

<sup>2</sup> Berekend op de subgroepen paar met kinderen zonder personen ten laste, paar met kinderen met 1 persoon ten laste, paar met kinderen met 2 personen ten laste, uit de administratieve data SHM-huurders 31 december 2016.

<sup>3</sup> Als markthuurprijs vertrekken we van 'dezelfde' woning als bij de SHM-huurders en gebruiken de gemiddelde markthuurwaarde van de SHM-woning. Daar wordt 15% afgetrokken. Uit de SVK-invoer is gebleken dat gemiddeld de verhuurprijs 15% lager was dan de geschatte markthuurprijs.

<sup>4</sup> De waarden tussen haakjes geven enkel de berekening van de mogelijke huursubsidie weer. Doch deze huishoudens zouden omwille van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een huursubsidie.

Bron: eigen berekeningen

### 3.4.2 De SHM bouwt prijsbewust/het SVK onderhandelt voordelige huurprijzen

Het oordeel van de visitatiecommissie wordt gebruikt voor de SHM-sector. Het oordeel van de visitatiecommissie voor de huursector luidt dat 68,5% goed of uitstekend scoort op de operationele doelstelling over prijsbewust bouwen.

Voor de SVK-sector kunnen we de gemiddelde verlaging van de verhuurprijs tegenover de markthuurprijs gebruiken als maatstaf voor het onderhandelen van voordelig huurprijzen. Op basis van de gegevens uit de Huurschatter van mei 2018 zou de verlaging 15% bedragen.

### 3.4.3 De SHM verhuurt prijsbewust

Hier luidt het oordeel van de visitatiecommissie dat 78,7% van de SHM's uitstekend of goed scoren inzake het prijsbewust verhuren.

## 3.5 Sociaal beleid

Voor de doelstellingen die onder het sociaal beleid vallen zijn er geen indicatoren beschikbaar in de PDB dus kunnen we enkel de beoordeling hieromtrent van de visitatiecommissie gebruiken.

### 3.5.1 De sociale woonorganisatie zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid

Om een idee te krijgen van het aantal uithuiszettingen ten opzichte van het aantal huurwoningen, gebruiken we volgende cijfers voor SVK-woningen. In 2016 werden 1 690 onderhuurcontracten stopgezet. Hiervan werden er 514 stopgezet door het SVK, 1 103 door de huurder zelf en 192 van rechtswege. Indien men de stopzettingen door het SVK en van rechtswege samen beschouwt als onvrijwillig de woning te moeten verlaten, komt dit neer op 706 gevallen (8% van 8 852 huurders). Maar enkel de



stopzettingen van rechtswege zijn officiële uithuiszettingen. Dus 192 uithuiszettingen op 8 852 huurders betekent 2,2% (2 op 100 huurders; 22 op 1 000). Dit is hetzelfde als de 20 uithuiszettingen op 1 000 woningen die vermeld werden in Mallants (2016) voor de periode voordien.

In Mallants (2016) wordt vermeld dat er bij de SHM-huurders gemiddeld 3 uithuiszettingen op 1 000 woningen voorkwamen. Mallants baseert zich op een bevraging van de VVH bij haar leden die werd uitgevoerd in 2014-2015. Van de 90 SHM's hadden 77 de vragenlijst ingevuld, goed voor 90% van het patrimonium. De resultaten voor de SHM's zijn daarmee duidelijk beter dan de resultaten voor de SVK's. Dit verschil kan verschillende oorzaken hebben waaronder de hogere huurprijzen die de SVK-huurders moeten betalen of het zwakkere profiel van de SVK-huurders. Ook opvolging kan een rol spelen. Bij de redenen van gerechtelijke uitdrijving gaat het voor 120 van de 192 huishoudens over huurachterstand en voor nog eens 39 huishoudens over huurachterstand samen met een slecht onderhouden woning. Hier blijkt dus duidelijk dat financiële moeilijkheden een grote rol spelen bij uithuiszettingen van SVK-huurders.

Het oordeel van de visitatiecommissie luidt dan ook dat 89,9% van de SHM's in de huursector goed of uitstekend scoort op haar inzet voor een zo goed mogelijke woonzekerheid..

We verwijzen naar de opmerking in hoofdstuk 1 dat het aandeel uithuiszettingen eigenlijk een effectindicator is. Daarom wordt deze bij de bespreking van de kosteneffectiviteit in hoofdstuk 4 ook besproken als effectindicator voor de strategische doelstelling woonzekerheid.

We merken hier alvast op dat de uithuiszettingen van rechtswege slechts een gedeelte van de woononzekerheid vormen. Zoals we eerder vermeldden blijkt dat ook bijna een derde van de stopgezette huurcontracten werden stopgezet door het SVK. Het gaat hier over 5,8% van alle SVK-huurders.

### **3.5.2 De SHM voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan/het SVK voorkomt leefbaarheidsproblemen**

Deze indicator is vooral relevant voor de SHM-sector waar meerdere van de huurders op een beperkte oppervlakte samenwonen. Wat betreft de SHM's scoort 71,9% goed of uitstekend op dit punt. De SVK-huurders wonen op huidig ogenblik nog sterk verspreid en daarom minder relevant hoe het beleid van een SVK de leefbaarheid in een gebouw of buurt zou kunnen beïnvloeden. Doch het SVK-model is er wel op gericht zo goed mogelijk te spreiden en aldus leefbaarheidsproblemen te voorkomen. Een indicator of oordeel bestaat hier echter niet over.

### **3.5.3 De sociale woonorganisatie betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer**

Hier is enkel het oordeel van de visitatiecommissie voor SHM's beschikbaar. 37,1% scoort goed of uitstekend. Dit is daarmee een punt waar de situatie niet zo positief lijkt als voor vele andere doelstellingen.

### **3.5.4 De sociale woonorganisatie biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners**

Volgens de visitatiecommissie scoort 83,2% van de SHM's uitstekend of goed op het bieden van huisvestingsondersteuning.

Voor de SVK's beschouwen we de gemiddelde tijdsbesteding van de SVK's (zie tabel 55). Daaruit zien we dat 21,5% van de tijd gemiddeld rechtstreeks wordt toegewezen aan huurbegeleiding. Maar ook voor sommige andere activiteiten

**Tabel 55** Overzicht tijdsbesteding gemiddeld over alle SVK's, 2016

Activiteiten	Aantal VTE hele sector	VTE per activiteit
Coördinatie	30,73	8,72
Huurbegeleiding	75,76	21,50
Administratie	48,79	13,85
Boekhouding	26,5579	7,54
Inschrijven en toewijzen	48,27	13,70
Prospectie en woningen inhuren	27,58	7,83
Onderhoud en klusjeswerken	51,05	14,49
Ondersteuning bij renovatie door eigenaar	7,42	2,11
Uitvoeren van renovaties	8,5	2,41
Andere functies	27,72	7,87
<b>Totaal</b>	<b>352,3779</b>	<b>100</b>

Bron: VMSW

## 3.6 Financiële leefbaarheid

### 3.6.1 De sociale woonorganisatie is financieel leefbaar

De financiële leefbaarheid algemeen wordt weergegeven door de Financiële Gezondheidsindex (de FiGi). De FiGi is een samenvatting van de liquiditeit, solvabiliteit, rendabiliteit en kostenbeheersing van een organisatie.

De FiGi van de sociale huisvestingsmaatschappijen is gebaseerd op 10 financiële kengetallen of ratio's die voor 3 opeenvolgende boekjaren berekend worden door de afdeling Toezicht. De FiGi is beschikbaar voor SHM's in de PDB. De FiGi voor de SVK's is gebaseerd op 7 financiële ratio's (zie jaarverslag Wonen-Vlaanderen 2016). Afdeling Toezicht berekent ook voor SVK's jaarlijks de FiGi op basis van de boekhouding.

Hieronder geven we een overzicht van de statistieken voor SHM's en SVK's. Voor de interpretatie: een hogere FiGi index is beter dan een lagere (de score wordt berekend op 60 punten). Een hogere FiGi suggereert een betere financiële gezondheid.

De SHM's lijken gemiddeld een iets hogere financiële gezondheidsindex te hebben dan de SVK's. Dit is ook zo voor de SHM en de SVK in het midden van de verdeling.

Het is misschien wel moeilijk hieruit te besluiten dat de SHM's in een betere financiële gezondheid verkeren dan de SVK's omdat de FiGi's tussen beide sectoren niet helemaal vergelijkbaar zijn (zie hierboven: voor SHM's gebaseerd op 10 financiële ratio's en voor SVK's op 7 financiële ratio's).

**Tabel 56** Financiële gezondheidsindex, 2016

	Mediaan	Gemiddelde	Minimum	Maximum	N
SHM	38,5	38,1	3 <sup>1</sup>	60	101
SVK	32,5	31,9	18,5	42	40 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Eén SHM heeft een zeer lage FiGi zijnde 3 (Vitare), de daaropvolgende tweede laagste waarde is 12,5.

<sup>2</sup> Van de 43 erkende en gesubsidieerde SVK's in 2016 werd door afdeling Toezicht voor 40 SVK's een FiGi berekend. Voor de 3 andere SVK's waren ofwel niet voldoende boekjaren beschikbaar of bevatten de balans- en resultatenrekeningen gegevens over niet-SVK-activiteiten.

Bron: PDB, 2016 (SHM's) + Afdeling Toezicht Wonen-Vlaanderen (SVK's)

Van de visitatiecommissie krijgen 60,7% van de SHM's de score goed of uitstekend op de financiële leefbaarheid. Dit oordeel is niet gebaseerd op de FiGi maar hoofdzakelijk op indicatoren die worden berekend onder de operationele doelstelling 'De SHM is financieel leefbaar' (OD 5.1) en voor het aanbrengen van nuance, op de kengetallen waarop de FiGi gebaseerd is, waarbij de visitatiecommissie ook rekening houdt met de verwachte evolutie van de financiële leefbaarheid.

### 3.6.2 De SHM beheerst haar kosten goed

Hier bekijken we de totale werkingskosten (personeel en niet-personeel) voor huur per woning per jaar en de totale onderhoudskosten (personeel en niet-personeel) per woning per jaar. Deze cijfers vergelijken met de cijfers voor SVK's zou geen zinvolle vergelijking bieden omdat beide sociale verhuurders anders georganiseerd zijn en daarom andere noden aan werking en onderhoud hebben. Een groot verschil tussen beide sociale verhuurders is het wel en niet eigenaar zijn van de woning. Eigenaar zijn van een woning brengt onderhoudskosten met zich mee. Deze lopen de SVK's in principe<sup>43</sup> niet zelf op.

**Tabel 57 Werkingskosten en onderhoudskosten SHM's per jaar (huur), 2016**

	Mediaan	Gemiddelde	Minimum	Maximum	N
Werkingskosten totaal per woning per jaar	709	751	-63*	2 483	85
Onderhoudskosten totaal per woning per jaar	563	650	94	5 411	85

\* Een negatieve waarde is mogelijk omdat er ook recuperaties (als opbrengsten) in rekening worden gebracht, welke als negatieve getallen van de kosten worden afgetrokken.

Bron: Prestatiedatabank, 2016

Uit het oordeel van de visitatiecommissie blijkt dat 67,4% van de SHM's zijn kosten 'goed of uitstekend' beheerst. Deze indicator is ook gebaseerd op de cijfers over meerdere indicatoren dan de twee hierboven getoond, en bovendien en vooral op kwalitatieve gegevens, zoals de wijze waarop de SHM inspanningen levert om haar kosten zo goed mogelijk te beheersen en de mate waarin de kosten van de SHM afgewogen worden tegenover het behalen van de vereiste prestaties. Volgens een lid van de Begeleidingsgroep die nauw betrokken is bij de werking van de Visitatiecommissie voor de SHM's, leidde een gebrekkig sociaal beleid in combinatie met gemiddelde of lage werkingskosten in de praktijk vaak toch tot een negatief oordeel. Visitatoren hielden dus ook rekening met de geleverde prestaties bij het beoordelen van deze doelstelling

### 3.6.3 De sociale woonorganisatie voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude

We gebruiken voor SHM's hiervoor de indicator 'huurdersachterstal' uit de PDB. Deze wordt berekend op 31 december en wordt gevonden door alle niet betaalde facturen aan huurders te delen door alle gefactureerde bedragen (aan huurders). Voor de SVK's werd deze informatie bezorgd door de afdeling Toezicht. Voor de ratio huurachterstand werd volgende formule gehanteerd: (vorderingen huurders + dubieuze debiteuren huurders)/omzet verhuring.

<sup>43</sup> Het onderhoud valt in principe ten koste van de eigenaar/huurder (afhankelijk waar het juist om gaat, ten koste van eigenaar dan wel huurder), maar soms draait het SVK er voor op, omdat er discussies ontstaan, die te klein zijn om voor naar de vrederechter te gaan maar waarbij het SVK de kost dan op zich neemt.

**Tabel 58 Huurdersachterstal in % van aan huurders gefactureerde bedragen, 31/12/2016**

Huurdersachterstal (% van gefactureerde bedragen)	Mediaan (in %)	Gemiddelde (in %)	Minimum (in %)	Maximum (in %)	N
SHM	1,9	2,1	0,0	9,3	90
SVK	7,6	9,1	0,1	30,4	43

Bron: Prestatiedatabank, 2016

Uit het oordeel van de visitatiecommissie blijkt dat 86,5% van de SHM's 'goed of uitstekend' scoort op het voorkomen en bestrijden van huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude. Deze indicator is ook gebaseerd op de cijfers over meerdere indicatoren dan de twee hierboven getoond.

Bij de SVK's lijkt volgens tabel 58 de situatie in verband met huurdersachterstal minder gunstig. De mediaan en het gemiddelde liggen duidelijk hoger dan bij de SHM's. Er is ook een SVK waar bijna een derde van de huur onbetaald is.

Er wordt wel opgemerkt dat bij zowel bij de SVK-gegevens als de SHM-gegevens ruis kan bestaan).<sup>44</sup> Om dit te verduidelijken werd door een lid van de begeleidingsgroep verwezen naar zowel de federale als Vlaamse wetgeving. Zowel de federale gemeenrechtelijke boekhoudwetgeving als het Vlaamse boekhoud-MB inzake het afboeken van vorderingen (zoals huur) schrijven geen dwingende regels voor. Volgens het Vlaamse boekhoud-MB bestaat wel de regel om vorderingen op vertrokken huurders die minstens 6 maanden geen huurder meer zijn op balansdatum (31/12), dubieus te verklaren met een waardevermindering van 100%. Evenwel zonder de verplichting tot afboeking op te leggen. De formule aan de hand waarvan de procentuele huurachterstallen berekend worden, benadeelt SHM's die niet snel tot afboeking overgaan omdat er geen rekening wordt gehouden met de geboekte waardeverminderingen.

### **3.6.4 De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan**

Hier luidt het oordeel van de visitatiecommissie dat 71,9% van de SHM's goed of uitstekend scoort op het hebben en gebruiken van een goed financieel plan.

## **3.7 Klantgerichtheid**

Voor de operationele doelstellingen onder klantgerichtheid zijn er geen gegevens beschikbaar voor de SVK's. Voor de SHM's enkel de oordelen van de visitatiecommissie.

### **3.7.1 De sociale woonorganisatie informeert burgers snel en duidelijk**

Volgens het oordeel van de visitatiecommissie scoort 73% van de SHM's goed of uitstekend in het snel en duidelijk informeren van burgers.

### **3.7.2 De sociale woonorganisatie informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk**

Op het snel en duidelijk informeren van beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties scoort 91% van de SHM's goed of uitstekend.

<sup>44</sup> Vermoedelijk spelen ook de andere waarderingsregels een rol (waarbij SHM's sneller afboeken dan SVK's). Binnenkort gaan SVK's diezelfde waarderingsregels (moeten) toepassen en zal het verschil vermoedelijk verminderen.

### 3.7.3 De sociale woonorganisatie meet de tevredenheid van de klanten

Het meten van de tevredenheid van de klanten wordt niet zo positief beoordeeld door de visitatiecommissie. Minder dan de helft van de SHM's (47,2%) scoort hier goed of uitstekend.

## 3.8 Besluit effecten

Het hoofdstuk over effecten laat zien dat op basis van bestaande gegevens, er weinig werkelijk kan vergeleken worden tussen beide sectoren van sociale verhuurders. Een verschil in de beschikbaarheid aan gegevens tussen beide sectoren heeft ook te maken met de grootte van de sector, waardoor er bijvoorbeeld voldoende observaties SHM-huurders in het Grote Woononderzoek voorkomen maar slechts weinig SVK-huurders. Te weinig observaties geven grote betrouwbaarheidsintervallen die niet snel toelaten verschillen toe te schrijven aan iets anders dan toeval.

Maar het heeft ook te maken met de manier van evaluatie van een bepaalde sector zelf waardoor er in de ene sector veel gegevens beschikbaar zijn en in de andere weinig.

Verder kan er door nuance in de doelstelling niet altijd juist vergeleken worden zelfs al zijn de gegevens beschikbaar. Een voorbeeld is hier wanneer men wil kijken naar het inkomen van huishoudens. Het gehanteerde inkomensconcept in beide sectoren is verschillend waardoor de inkomens moeilijk vergelijkbaar zijn.

Dus indien de effecten werkelijk moet vergelijkbaar zijn, moeten er voor de sector van SVK's veel meer gegevens verzameld kunnen worden, bijvoorbeeld door ophoging van de steekproef SVK-huurders in een woonsurvey, of een geharmoniseerd evaluatiesysteem opgezet worden dat outputs en effecten monitort. Er zou dan ook moeten gezorgd worden dat gehanteerde indicatoren vergelijkbaar zijn waar mogelijk.

## 4. KOSTEN EN EFFECTEN SAMENGEVAT: EVALUATIE KOSTENEFFECTIVITEIT

In dit hoofdstuk zullen we een korte samenvatting maken van de resultaten uit hoofdstuk 2 (kosten), hoofdstuk 3 (gemeten effecten) en effecten waarvan we het bestaan verwachten maar waarover geen gegevens bestaan.

Omdat het niet over 1 effect gaat maar over een waaier aan effecten, en deze laatste ook nog niet allemaal gemeten of geïnventariseerd zijn, zullen we de kosteneffectiviteit eerder kwalitatief benaderen. We zullen dus bijvoorbeeld niet besluiten dat we met een bepaald budget in het ene systeem X aantal betaalbare, aan de kwaliteitsnormen voldoende, woonzekerheid biedende woningen voor een meest behoeftig huishouden kan geboden worden en in het andere systeem Y aantal zulke woningen. Daarvoor zijn de beoogde effecten te complex en de beschikbare data te beperkt.

We zullen eerder, uitgaande van de informatie waarover we beschikken en verwachtingen gebaseerd op literatuur, een kwalitatieve beschrijving van de kosteneffectiviteit maken. We brengen daarvoor nog eerst de voornaamste conclusies w.b. de kosten (hoofdstuk 2) in herinnering.

Ten eerste berekenden we de kost voor de overheid via de gebruikskostenbenadering. Het resultaat van de gebruikskostenbenadering duidde op een beduidend lagere kost voor het SHM-systeem dan voor het SVK-systeem waarbij een SHM-woning 3 010 euro per jaar ( $250,85 \times 12$ ) zou kosten aan de overheid en een SVK-woning 3 747 euro per jaar ( $312,25 \times 12$ ).

Daarna berekenden we via een andere methode de geactualiseerde waarde van de stroom van overheidsuitgaven. Het resultaat van de geactualiseerde uitgavenstroom duidt ook in de richting van een lagere kost voor een SHM-woning. Een SHM-woning kost 86 292 euro en een SVK-woning 86 539 euro. Maar men moet daarbij ook in gedachten houden dat de grondwaarde die na de levensduur van de huurwoning blijft bestaan nergens in rekening wordt gebracht. We kunnen dus besluiten dat het SHM-systeem goedkoper is. Maar er zijn veel assumpties die kunnen veranderen en die ook de volgorde van de kosten kunnen beïnvloeden.

Maar de vraag is niet alleen wat de kosten zijn maar ook wat de bereikte effecten zijn. Zijn de effecten van het SHM-systeem consistent beter dan in het SVK-systeem, kunnen we besluiten dat de kosteneffectiviteit van het SHM-systeem beter is? Zijn de effecten echter over het algemeen lager (dus lagere kost voor lagere effecten) dan is het resultaat niet zo éénduidig. De effecten kunnen ook gemengd zijn (op het ene effect scoort het ene systeem en op het andere het andere systeem beter), wat ook het trekken van een éénduidige conclusie bemoeilijkt.

In wat volgt gaan we voor opeenvolgende strategische doelstellingen na hoe de effecten zich verhouden tot de kosten. We vertrekken daarbij van de doelstellingen van het woonbeleid: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid. Maar zoals uitgelegd in hoofdstuk 1 beperken de effecten van de werking van de sociale woonorganisaties zich daar niet toe en moeten ook andere beleidsdoelen mee in de evaluatie worden betrokken. We bekijken achtereenvolgens de sociale doelen, ruimtelijke doelen en economische doelen. Zoals we al aangaven in hoofdstuk 3 leidde het ons te ver ook voor deze doelen de effecten te kwantificeren. Maar een evaluatie van de kosteneffectiviteit kan niet zonder ook dit mee in ogenschouw te nemen.

Vervolgens vertalen we alle resultaten in een samenvattende tabel. De interpretatie van deze tabel naar kosteneffectiviteitsconclusies zal mede afhankelijk zijn van het gewicht dat bepaalde doelstellingen krijgen.

## 4.1 Beschikbaarheid

De sociale huisvesting heeft tot doel woningen ter beschikking te stellen van wie als woonbehoefstig wordt beoordeeld. Om de effecten te beoordelen, zouden we dus vooral moeten kijken naar de mate waarin de behoeften gedekt worden. Maar bij gebrek aan gegevens over de behoeften kijken we naar de groep die effectief wordt bereikt en naar de mate waarin de organisaties er in slagen bijkomende woningen toe te voegen aan hun woningvoorraad en deze (ook op lange termijn) in de voorraad te houden. Hierna bespreken we voor elk van de doelstellingen de effecten. In 4.8 zetten we de conclusies van wat hierna beschreven wordt om in een kwalitatieve score.

### 4.1.1 Profiel bereikte doelgroep

De reglementering voorziet een ander toewijzingssysteem voor SHM's en SVK's. Waar bij de SHM's de chronologie het vertrekpunt is, gecombineerd met diverse voorrangregels, speelt bij de SVK's een puntensysteem gebaseerd op woonbehoefte. De systemen op zich doen vermoeden dat woonbehoefte bij SVK's sterker zal spelen dan bij SHM's. Maar blijkt dit ook uit de effectindicatoren?

Het mediaan equivalent netto belastbaar inkomen is enkel beschikbaar voor SHM's in de prestatie-databank omdat in de databank van de huurders de leeftijden van de kinderen ontbreekt en daardoor geen equivalent inkomen kan berekend worden. De belastbare, besteedbare en equivalent besteedbare inkomens zijn te halen uit de databank van het GWO2013 maar omwille van grote betrouwbaarheidsintervallen voor de indicatoren voor de SVK-huurders is een verschil misschien gebaseerd op toeval. In hoofdstuk 3 hebben we hieruit dan ook geen conclusie kunnen trekken. Op basis van de verschillen in toewijzingssysteem is het echter aannemelijk dat er verschillen bestaan.

### 4.1.2 Profiel nieuwe huurders (toewijzingen)

De gegevens over het inkomen van de nieuwe huurders zijn niet helemaal vergelijkbaar daar het bij SHM-huurders en SVK-huurders gebaseerd is op een ander inkomensconcept. Toch doen de cijfers vermoeden dat de huurders die in 2016 een SVK-woning toegewezen kregen armer zijn dan de huurders die een SHM-woning toegewezen kregen: 82,6% van de nieuwe SVK-huurders kreeg in 2016 een score van 20 punten wat betekent dat ze een actueel besteedbaar inkomen hadden dat lag onder het leefloon verhoogd met 53/127 euro (voor alleenstaanden/gezinnen). Van de in 2016 nieuwe SHM-huurders had minder dan de helft een inkomen (bepaald volgens belastbaar inkomen + niet-belastbare vervangingsinkomens) dat onder diezelfde grens lag. Zelfs al leidt het inkomensconcept zoals gehanteerd door de SHM's tot een hoger inkomen, het verschil in percentage is toch zeer groot en doet vermoeden dus dat de SVK's huishoudens in meer precaire situaties huisvesten (toch wat betreft de nieuwe huurders van 2016).

Zwakkere huurders zijn over het algemeen sterker vertegenwoordigd bij de huishoudens van niet-Belgische nationaliteit dan bij de Belgische huishoudens. Daarom is het ook interessant te kijken naar het aandeel toewijzingen naar nationaliteit. Bij de SVK's (37%) ligt dit in 2016 iets hoger dan bij de SHM's (34%). Bij de zittende huurders daarentegen is er een groot verschil: 15% van alle SHM-huurders van niet-Belgische nationaliteit tegenover 32% van de SVK-huurders. Mogelijk zal zo in de toekomst het profiel van de SHM-huurders meer evolueren in de richting van de SVK-huurders. Maar samenvattend kan gesteld dat huishoudens van niet-Belgische nationaliteit meer onderdak vinden bij SVK's dan bij SHM's.

Een bijzonder zwakke doelgroep betreft daklozen. Bij SVK's krijgen daklozen een hoge puntenscore die hen grote prioriteit toekent bij toewijzing van woningen. Zo bleek in 2016 7,7% van alle toewijzingen naar daklozen te gaan. Bij SHM's is voorrang mogelijk op basis van art. 24 van het Kaderbesluit sociale huur. De registratie is niet perfect, maar doet vermoeden dat het aandeel toewijzingen aan deze groep veel lager ligt.

### 4.1.3 Aangroei van de woningvoorraad

De mate waarin de sociale woonorganisaties bijkomende woningen kunnen toevoegen aan hun voorraad, is zeer sterk bepaald door de mogelijkheden die ze daartoe krijgen via het beleid. Voor de SHM's is dit vooral de financiering van bouw- en renovatieprojecten, voor SVK's zijn dat vooral de werkingsmiddelen die ze ter beschikking hebben, maar ook de stimuli die beschikbaar zijn voor eigenaars die willen verhuren via een SVK.

De outputindicator die enigszins kan vergeleken worden is de aangroei van huurwoningen in eigendom of beheer. Dit is geen effectindicator maar een output die toch nauw verbonden is met het effect 'beschikbaarheid van woningen'. De SVK-sector heeft tot nu toe een kleiner woningenbestand maar het groeit veel sterker aan. Waar het gemiddeld groeipercentage tussen 2012 en 2016 4,4% was in de SHM-sector, was dit 42,8% in de SVK-sector. De SHM-huursector heeft voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen en de toename van grondreserves ook in meer dan 9 op 10 gevallen 'goed' of 'uitstekend' als score ontvangen van de visitatiecommissie. De aangroei of de inspanningen die worden geleverd om te zorgen voor beschikbaarheid (nu of in de toekomst) kan dus goed beoordeeld worden in beide sectoren. De SHM's stemmen ook in 9 op 10 gevallen goed of uitstekend hun aanbod af op de noden van verschillende doelgroepen.

### 4.1.4 Beschikbaarheid van woningen op lange termijn

Een cruciaal verschil tussen het SVK- en SHM-systeem is het eigenaarschap over de woningen. Voor de SHM-woningen kan men erover discussiëren of deze woningen publiek dan wel privaat eigendom zijn (zie hoofdstuk 1). Maar in beide gevallen blijven de woningen wel beschikbaar voor sociale huisvestingdoelen, dus onderdeel uitmaken van de sociale huurwoningvoorraad. Na verloop van vele jaren zal de woning zodanig zijn verouderd en afgeleefd, dat er geen waarde in de woning meer overblijft, en enkel nog volledige renovatie of afbraak en wederopbouw rest. De grond zal echter altijd (behoudens uitzonderlijke omstandigheden, zoals overstroming ten gevolge van klimaatwijziging) zijn waarde behouden of zelfs in waarde stijgen. Die waarde blijft altijd binnen de sociale huisvesting. De uitgaven die hiervoor gedaan werden, blijven dus binnen de sector. De overheid heeft hiermee een vermogen opgebouwd. Voor toekomstige realisaties zal dit vermogen betekenen dat minder investeringen nodig zijn dan bij volledige nieuwe verwervingen.

Voor de SVK's is dit niet het geval. De subsidies zijn hier gegaan naar werking en naar vergoedingen voor gebruik van het vermogen van derden. Er blijft dan ook op lange termijn geen enkele waarde onder de vorm van vermogen in de sector.

## 4.2 Kwaliteit

Het doel van de sociale huisvesting is woonbehoeftegen woningen ter beschikking stellen (zie 1.1). Het gaat daarbij niet zomaar over 'een dak boven het hoofd', maar ook over kwaliteitsvolle woningen. Via indicatoren gaan we na welke kwaliteit SVK's en SHM's bieden.

### 4.2.1 Verschillen in kwaliteit tussen woningen van SHM's en SVK's

#### 4.2.1.1 Objectieve woningkwaliteit

In principe zouden alle woningen verhuurd door SHM's en SVK's moeten voldoen aan de minimale veiligheid-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode. In de praktijk is dit echter niet het geval. Zo weten we uit het GWO2013 dat een relatief groot aandeel sociale woningen niet aan deze normen voldoet. Sedert de meting van het GWO2013 zijn echter veel sociale woningen gerenoveerd, zodat dit mogelijk geen juist beeld meer geeft. Tegenwoordig is het zo dat SVK-woningen voldoen aan de vereisten omdat voor de verhuur van een SVK-woning verplicht een



conformiteitsattest moet worden afgeleverd. Maar de SVK's hebben ook nog woningen in huur van in de periode toen dit nog niet verplicht was.

De analyses op de GWO-data inzake het toereikend zijn van de kwaliteit of structurele kwaliteit laten echter niet toe sluitende conclusies te trekken over de verschillen tussen SVK- en SHM-woningen. Er werden geen significante verschillen gevonden maar of dit de werkelijkheid reflecteert of veroorzaakt is door de grote betrouwbaarheidsintervallen van de resultaten van de SVK-woningen is niet te besluiten. Niet alleen werden de verschillen niet significant bevonden, de uitslagen voor SHM- en SVK-woningen bleken voor de verschillende indicatoren ook dicht in elkaars buurt te liggen. Daarom kunnen we voor objectieve kwaliteit niet spreken van een verschil tussen SHM- en SVK-woningen.

#### 4.2.1.2 Subjectieve woningkwaliteit

Hetzelfde geldt voor de synthese-index fysische staat van de woning en de vochtschade. Ook hier liggen de resultaten kort bij elkaar, terwijl er tegelijkertijd zeer grote betrouwbaarheidsintervallen zijn voor de SVK's.

#### 4.2.1.3 Aangepastheid

De resultaten voor SHM- en SVK-woningen liggen zeer dicht in mekaars buurt. Daarenboven zijn de betrouwbaarheidsintervallen voor SVK-woningen groot.

#### 4.2.1.4 Energetische kwaliteit

Bij gebrek aan vergelijkbare effectindicatoren voor de energetische kwaliteit kijken we naar output-indicatoren. We beschouwen de resultaten over de kenmerken van de woningen die de energieprestaties beïnvloeden en werden gedefinieerd in het kader van ERP2020 (energie-renovatie-programma van de Vlaamse overheid). Ook al gebruiken we hiervoor een ander soort bron (de PDB voor de SHM-woningen en de Huurschatter voor de SVK-woningen), we kunnen de resultaten toch als enigszins vergelijkbaar beschouwen. Op de norm over dubbele beglazing is het verschil niet zo groot: 83% van de SVK-woningen en 89% van de SHM-woningen behaalt de norm. Maar op alle andere energie-indicatoren scoren de SHM-woningen beter. Van de SVK-woningen is het dak in 64% van de gevallen goed geïsoleerd, van de SHM-woningen is dat 88%. Van de SVK-woningen heeft 70% een energiezuinige verwarming terwijl dit 86% van de SHM-woningen is. Vooral het verschil in percentage woningen die alle 3 de normen behalen, is groot (35% van de SVK-woningen en 73% van de SHM-woningen). Naar energieprestatiekwaliteit lijken de SHM-woningen dus beter te zijn. Dit heeft ook gevolgen voor de betaalbaarheid van de totale woonuitgaven (de huurprijs en andere woninggerelateerde kosten). De conclusie die we kunnen trekken over de verschillen in betaalbaarheid tussen SHM- en SVK-woningen (zie verder 4.3) wordt daarmee nog aangescherpt.

Deze gegevens over energie-investeringen in de woningen tonen dat de SHM's een belangrijke bijdrage leveren voor het behalen van de klimaatdoelstellingen en de effecten dus de doelstellingen van het zuivere woonbeleid overstijgen. Dat SHM's hier betere resultaten kunnen voorleggen dan de SVK's heeft te maken met de sterkere mogelijkheden van de overheid om sturend op te treden t.o.v. SHM's. Die sturing loopt o.a. via de erkenning, die inhoudt dat ook op dit vlak de prestaties van SHM's worden opgevolgd. Daarnaast zijn er de financiële instrumenten, die SHM's aanmoedigen om energie-investeringen uit te voeren. In principe zouden dergelijke financiële stimuli ook ter beschikking kunnen worden gesteld van de SVK-verhuurders, maar dit ligt minder voor de hand vermits de SVK-woningen mogelijk maar tijdelijk het statuut van sociale woningen hebben, terwijl de woningen van SHM's in principe voor onbepaalde duur sociaal verhuurd zullen worden en het dus ook meer gegarandeerd is dat deze investeringen wel degelijk langdurig ten gunste zijn van een sociaal doelpubliek.

## 4.2.2 Tevredenheid van huurders

Om ook een maat voor de gepercipieerde kwaliteit van de woning en buurt te hebben, namen we de tevredenheid over de woning en de buurt mee op. Deze is weer gebaseerd op de observaties in het GWO2013 en lijdt aan hetzelfde probleem van het lage aantal observaties voor SVK-woningen.

Wat betreft tevredenheid over de woning vinden we bij de SHM's een groter aandeel dat tevreden is over de woning (80%) dan bij de SVK's (68%), maar mogen we hier omwille van de betrouwbaarheidsintervallen geen conclusies uit trekken. Bij de tevredenheid over de buurt liggen de resultaten zeer dicht bij elkaar.

## 4.2.3 Effecten op de private huurmarkt

Wanneer SVK's een woning in beheer nemen, is deze in vele gevallen niet conform. Het SVK laat dan de nodige werken uitvoeren zodat de woning conform is. Indien de woning na afloop van het huurcontract terugstroomt naar de private huurmarkt, is er sprake van een positief effect op de private huurmarkt. Voor de SHM-woningen is er geen dergelijk effect.

# 4.3 Betaalbaarheid

Vanuit het recht op wonen heeft de sociale huisvesting mee tot doel de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. De wijze waarop dit gebeurt, is zeer verschillend voor SHM- en SVK-woningen. In het eerste geval verloopt dit voornamelijk via subsidies aan SHM's die vervolgens (gereguleerd) worden omgezet in een verlaagde huurprijs. Bij de SVK's is de tussenkomst in de huurprijs het resultaat enerzijds van een onderhandelde huurprijs beneden de marktprijs en anderzijds een huursubsidie/ huurpremie. We hebben geprobeerd een zicht te krijgen op de effecten op de betaalbaarheid via de klassieke betaalbaarheidsindicatoren en hebben deze informatie aangevuld met bijkomende gegevens over huurprijzen en hypothetische simulaties voor woningtypes.

## 4.3.1 Betaalbaarheidsindicatoren

Er zijn een aantal effectindicatoren die kunnen gebruikt worden om de betaalbaarheid in beide sectoren te meten. We berekenden het percentage huishoudens met een woonquote groter dan 30%, het percentage huishoudens met een resterend inkomen onder de norm om menswaardig te kunnen leven en het percentage huishoudens dat meldt problemen te ondervinden om de maandelijkse woonuitgaven te betalen. De resultaten op basis van het GWO2013 voor deze indicatoren zijn allemaal als dusdanig dat het betrouwbaarheidsinterval geen conclusies toelaat over werkelijke verschillen. Toch moet worden vastgesteld dat voor elk van deze 3 indicatoren de resultaten minder gunstig zijn voor de SVK's dan voor de SHM's. Omwille van die parallellen tussen de 3 indicatoren, en omdat dit logisch is vanuit enerzijds vermoedelijk lagere inkomens (zie hoger) en anderzijds vermoedelijk hogere huurprijzen (zie verder), is er een vermoeden dat de betaalbaarheid voor SVK-woningen minder goed is dan voor SHM-woningen.

## 4.3.2 Netto huurprijzen

Informatie over de huurprijzen op basis van andere bronnen bieden bijkomende achtergrond en vergelijkingspunten tussen SVK's en SHM's. De SHM-huurders betalen voor ééngezinswoningen gemiddeld 294 euro en SVK-huurders betalen gemiddeld 494 euro voor een huis (wat we veronderstellen dat hetzelfde is als een ééngezinswoning). De mediaan huurprijs voor ééngezinswoningen bij SHM's is 295 euro, dus de helft van de SHM-huurders betaalt minder dan 295 euro voor een ééngezinswoning. De helft van de SVK-huurders betaalt minder dan 496 euro voor een huis. Voor SHM-huurders is dit de netto huurprijs die ze betalen. Voor SVK-huurders is dit de verhuurprijs. Daarbovenop kunnen zij nog

wel een huurtoelage genieten. In 2016 ontving 69% van de SVK-huurders een huursubsidie of huurpremie. Dus de netto huur ligt voor 69% van de SVK-huurders wel lager dan de verhuurprijs.

### 4.3.3 Verschil tussen netto huurprijzen en markthuurprijzen

We keken ook naar het gemiddeld verschil tussen de netto huurprijs en de markthuurprijs. Op basis van de gegevens voor SHM-huurders van december 2016 ligt dit op 280 euro. Er zijn wel verschillen naar woningtypes gaande van 232 euro voor bungalows en 302 euro voor appartementen (op basis van de PDB). Voor SVK-huurders steunen we hiervoor op een ander soort bron, namelijk de huurschatting. Dit gemiddeld verschil is dus anders berekend, zijnde het verschil tussen de gemiddelde geschatte markthuurprijs en de gemiddelde verhuurprijs. We vinden daarvoor een lagere waarde, zijnde 81 euro, met een groot verschil tussen appartementen (38 euro) en eengezinswoningen (127 euro). Daarenboven kan het verschil tussen de markthuurprijs en de netto huurprijs groter zijn indien men een huurtoelage ontvangt. Dan kan het verschil gemiddeld 232 euro zijn. Voor huishoudens zonder huurtoelage is er dus een groot verschil in de verlaging van de huurprijs maar zelfs voor huishoudens met een huurtoelage, blijft het verschil onder het bedrag dat de SHM-huurders onder de markthuurprijs moeten betalen.

### 4.3.4 Simulaties

In aanvulling hierop hebben we simulaties uitgewerkt voor een 'gelijk' huishouden, zijnde een huishouden met eenzelfde inkomen (het gemiddelde inkomen van de sociale huurders) en eenzelfde samenstelling. Stel dat dit huishouden in aanmerking zou komen voor een SHM-woning, kan de te betalen netto huurprijs berekend worden. Stel dat dit huishouden een SVK-woning zou toegewezen krijgen, kunnen we een schatting maken van wat dit huishouden gemiddeld zou betalen. Voor elk van de types huishouden waarvoor de berekening werd gemaakt, is het zo dat de netto huur bij een SHM lager zou zijn dan wat kan verwacht worden indien het huishouden een SVK-woning zou betrekken, gebruik makende van een gemiddelde markthuurprijs voor een bepaald type huishouden en een gemiddelde verlaging van de markthuurprijs van 15%. Zelfs indien dit huishouden een huurtoelage zou ontvangen (berekend volgens de huidige berekeningswijze voor huursubsidies voor een huishouden met het vooropgesteld inkomen, samenstelling en markthuurprijs) zou de netto huurprijs van de SVK-woning boven de netto huurprijs van de SHM-woning vallen. Dus we kunnen dan besluiten dat de betaalbaarheid beter is in de SHM-woning dan in de SVK-woning.

## 4.4 Woonzekerheid

### 4.4.1 Contractduur

In de woningen van SHM's is de woonzekerheid heel groot. De sociale verhuurder kan de huurovereenkomst enkel opzeggen indien een huurder een (deel van een) eigendom verwerft, zijn huurdersverplichtingen niet nakomt, door onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatige voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten en voor zover de huurder geen tweemaal een gepast aanbod heeft geweigerd. Specifiek voor huurovereenkomsten vanaf 1 maart 2017 moet de verhuurder de huurovereenkomst ook opzeggen na 9 jaar (of op het einde van een verlengde periode) als het inkomen te hoog ligt, of de woning onderbezet wordt bewoond. Een andere beperking is dat de huurder de woning mogelijk (tijdelijk) moet verlaten in geval van renovatie.

Voor een huishouden dat een SVK-woning huurt, is de woonzekerheid groter dan op de private huurmarkt, maar veel minder groot dan voor een SHM-woning. Het contract dat een SVK heeft met een eigenaar is van beperkte duur (maar wel minimum 9 jaar) dus na een bepaalde periode is het minder zeker of men nog in dezelfde woning kan blijven. In dit geval zal het SVK wel zorgen voor een andere

woning. Daarnaast is een SVK-huurder verplicht te verhuizen indien hij een woning bij een SHM krijgt aangeboden, wil hij zijn recht op een huurtoelage niet verliezen. Voor de SVK-huurder is er zo wel redelijke zekerheid dat er een dak boven het hoofd blijft, maar niet dat hij in de woning kan blijven waarin hij al woont.

#### 4.4.2 Uithuiszettingen

Het percentage uithuiszettingen is slechts een beperkt element, maar wel een extreme vorm van gebrek aan woonzekerheid. Uit de cijfers bleek dat er bij SHM's minder uithuiszettingen voorkomen dan bij de SVK's, namelijk 3 op 1 000 versus 8 op 1 000. De verklaring voor het verschil kan mede worden gezocht in de hogere huurprijzen en in het profiel van de SVK-huurders. Vermits het hier om een vermoedelijk zwakkere doelgroep gaat, is de kans op betalingsachterstand groter. Maar mogelijk heeft dit ook te maken met de wijze waarop achterstallige betalingen worden opgevolgd.

### 4.5 Sociale doelen

Het sociaal huisvestingsbeleid is niet te herleiden tot een beleid dat enkel wonen ondersteunt, maar is in essentie ook een sociaal beleid, dat wil bijdragen tot het garanderen van gelijke rechten, gelijke toegang tot huisvesting en herverdeling. De sociale doelstelling is ook van bij aanvang een ontstaansreden geweest voor de SHM's en SVK's, zij het elk in een verschillende tijd en binnen een andere maatschappelijke context. Verder stuurt het beleid de beide types organisatie ook via reglementering mee in de richting van sociale doelen. Voorbeelden daarvan zijn te vinden in de 'Basisbegeleidingstaken' die reglementair zijn opgelegd aan beide organisaties. Dat de SVK's meer van dergelijke basisbegeleidingstaken kregen opgelegd dan SHM's, wijst er op dat het beleid voor de SVK's meer nadruk legt op bepaalde sociale doelen, die vooral gesitueerd zijn op vlak van individuele begeleiding. Op basis van een bevraging bij SVK's en SHM's in 2011 stellen Winters et al. (2011) ook grote verschillen in tijdsbesteding vast. Gemiddeld had een SVK 1 VTE beschikbaar voor basisbegeleidingstaken per 75 woningen, terwijl dit voor een SHM 1 VTE per 657 woningen was. Hoewel daarmee nog geen uitspraak kan worden gedaan over de kwaliteit van de geboden dienstverlening (wat de ideale effectindicator zou zijn), krijgen we hiermee toch een sterk argument om van een aantoonbaar verschil te kunnen spreken. We voegen hier nog aan toe dat men bij de SVK's ook een sterke sociale oriëntatie kan vermoeden omdat welzijnsactoren in belangrijke mate zijn vertegenwoordigd in de raden van bestuur.

Tegelijkertijd zijn echter ook voor de SHM's de sociale doelen van bijzonder belang, wat onder meer tot uiting komt in de aanwezigheid van een afzonderlijk prestatieveld 'sociaal beleid' in de prestatiebeoordeling. Daarbij ligt voor de SHM's in verhouding iets minder nadruk op de begeleiding van individuele huurders en meer op een collectieve aanpak, onder meer wat betreft leefbaarheid van wijken en het betrekken van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en wijkbeheer. Verder blijkt uit de visitatierapporten dat SHM's ook bij het ontwikkelen van projecten sterk vanuit een sociale bekommernis werken. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in het opzetten van samenwerkingen met welzijnsorganisaties om woningen te bouwen voor bijzondere doelgroepen (ouderen, personen met een handicap, ...). Ook bij de SVK's zouden dergelijke samenwerkingen op projectniveau meer en meer voorkomen.

De aard van deze doelstellingen maakt duidelijk dat het onmogelijk is om deze meetbaar te maken via effectindicatoren. We hebben dan ook geen objectieve vergelijkingspunten om hier uitspraken over te doen. De enige conclusie die we op dit punt kunnen trekken is dat bij beide types organisaties sociale doelen van groot belang zijn, maar dat deze op andere terreinen liggen.

## 4.6 Ruimtelijke doelen

Wonen is een functie die erg veel ruimte vereist. Niet alleen neemt de woning zelf een substantieel deel van de ruimte in, ook waar deze woningen gelegen zijn heeft grote consequenties voor het ruimtegebruik. Het gaat daarbij niet alleen over bebouwingsdichtheid, maar ook over de ligging t.o.v. werkgelegenheid en voorzieningen. De afstanden die dagelijks moeten overbrugd worden hebben namelijk een invloed op de nodige infrastructuur voor mobiliteit. Anderzijds bepaalt deze ligging de kansen van bewoners om toegang te krijgen tot werkgelegenheid, sociale voorzieningen, sport en cultuur, ... De ligging van woningen is zo mede bepalend voor de toegang van bewoners tot het maatschappelijke leven.

Dit doel sluit nauw aan bij de toekomstvisie 'Slim Wonen en Leven', 1 van de 9 transitieprioriteiten van de Vlaamse overheid. Het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven is *'een duurzame buurt waar iedereen kan en wil wonen en leven: een duurzame woning en omgeving, op een slimme locatie, met een aanbod op maat van de woonbehoefte en met duurzame woonwensen'*.

SHM's hebben op dit vlak potentieel meer sturende mogelijkheden dan SVK's. SHM's kunnen (binnen beperkingen) de locatie van projecten kiezen en bij de projectontwikkeling rekening houden met ruimtelijke doelstellingen. Dankzij de nauwe samenwerking met gemeentebesturen (hun voornaamste aandeelhouders) zijn er ook mogelijkheden om het sociale woonbeleid in te passen in een ruimtelijke visie. Zo levert de sociale huisvesting bijvoorbeeld een aanzienlijke bijdrage tot de leefbaarheid van dorpskernen en steden, o.a. door de weloverwogen en goed overlegde aanleg van de parken en pleinen, fiets- en wandelwegen, het mee instaan voor de ontsluiting van wijken, het mee voorzien in infrastructuur voor collectieve voorzieningen. Eveneens kan worden vastgesteld dat SHM's bijdragen tot tal van projecten van stadsvernieuwing. Tot slot kan nog worden meegegeven dat - in lijn met een aantal doelstellingen die worden vooropgezet in Slim Wonen en Leven - het voor SHM's ook potentieel gemakkelijker is om bij te dragen tot de gewenste evolutie naar een deeleconomie. Zo kan onder andere een wasruimte of andere ruimte worden gedeeld door bewoners, of zijn er meer mogelijkheden voor voorzieningen voor deelauto's of het delen van andere vervoers- of gebruiksmiddelen. Net zo zijn er voor SHM's mogelijkheden om nieuwe vormen van duurzaam energiegebruik te integreren in woonprojecten. Te denken valt hier aan nieuwe toepassingen zoals warmtenetten.

Voor SVK-woningen is dit allemaal veel minder het geval. SVK's kunnen bij de prospectie naar nieuwe woningen rekening houden met de ligging van de woning, maar ze moeten het wel doen met het beschikbare aanbod. Dit aanbod is grotendeels een aanbod dat verspreid is over zeer vele kleine particuliere eigenaars. De mogelijkheden die er waarschijnlijk in de toekomst voor de SVK's zullen zijn om via private projectontwikkelaars het aanbod uit te breiden, kan wel tot gevolg hebben dat er ook hier meer sturingsmogelijkheden komen zoals bij de SHM's en dat ook hier de gemeentelijke regie een sterkere rol zal kunnen opnemen. Maar het is duidelijk dat de sturingsmogelijkheden t.o.v. een private actor minder groot zijn dan t.o.v. een publieke actor waarvan men als gemeente zelf aandeelhouder is. Bovendien zal een private actor mogelijk minder gemotiveerd zijn om mee te investeren in nieuwe vormen van duurzaamheid.

## 4.7 Economische doelen

### 4.7.1 Bijdrage tot de tewerkstelling in de bouwsector

De bouwsector is een belangrijke economische sector, die veel tewerkstelling betekent. Subsidies voor het bouwen van woningen komen dus ten goede van deze tewerkstelling. Bovendien zijn er de zogenaamde terugverdieneffecten voor de overheid, onder de vorm van sociale lasten en belastingen op arbeid.

Bij een gelijkblijvende subsidie is theoretisch gezien het effect van een subsidie op het aanbod identiek, of de woning gebouwd wordt door een SHM (met een subsidie voor het aanbod) of door een private bouwheer (zoals bij de SVK's) waarbij de subsidie verloopt via de vraag (Haffner & Winters, 2016). Er bestaat enkel een verschil in beide effecten wanneer men ervan uitgaat dat het sociale woningbouw-aanbod gemakkelijker kan toenemen dan het private (omdat men bv. bouwt of mag bouwen waar private ontwikkeling niet gebeurt).

Ook zou men kunnen argumenteren dat de SVK-woning doorgaans een bestaande woning is, terwijl de SHM nieuwe woningen bouwt, zodat het effect voor de economie en de tewerkstelling groter is voor een SHM-woning. Volgens ons is dit echter niet onomstotelijk het geval. De verhuring van een woning via het SVK onttrekt immers een woning aan de private huurmarkt, waardoor dit mogelijks (theoretisch gezien) aanleiding is tot bijkomende bouw van een woning. De globale woningvraag blijft wel dezelfde. Veel hangt hier ook af van de relatie tussen huur- en koopmarkt. Over de samenhang tussen deze deelmarkten is relatief weinig geweten. We onthouden ons dan ook van een conclusie op dit punt van vergelijking.

Een gelijkaardige redenering als voor nieuwbouw kan worden gemaakt voor renovatie. Zowel woningen van SHM's als van SVK's hebben na verloop van tijd nood aan renovatie. SVK's zullen woningen ook vaak renoveren bij de inhuurname. In vergelijking met gewone private huur is er dus sprake van een positief effect op de tewerkstelling. Maar ook hier is het moeilijk om een uitspraak te doen over de vergelijking tussen SVK- en SHM-woningen.

#### 4.7.2 Effecten op de woningmarkt

Wat betreft effecten op de woningmarkt wordt vaak gesteld dat SHM's een grotere invloed zouden hebben dan SVK's omwille van hun grotere schaal. Voor een correcte vergelijking van de 2 modellen dient men echter abstractie te maken van schaal. Het gaat er om of een bijkomende SHM- of SVK-woning een groter effect heeft op de markt. We bekijken dit hierna op een eerder theoretische manier.

In bovenstaand punt beschreven we al het effect van de subsidie op het aanbod. Daarnaast heeft een subsidie een prijseffect (Haffner & Winters, 2016). Bij een aanbodssubsidie daalt de marktprijs en is ook de niet-sociale huurder op de woningmarkt beter af. Bij een vraagsubsidie daarentegen zal er een opwaartse druk zijn op de marktprijzen, maar de prijs die de huurder netto betaalt (marktprijs na aftrek van de vraagsubsidie) zal dezelfde zijn als de marktprijs bij een aanbodssubsidie. De hogere marktprijs zal aanzetten tot bijkomende investering. Op langere termijn doen de bijkomende investeringen de marktprijs dan weer zakken, net zoals ook een aanbodssubsidie via de SHM's de prijs doet zakken.

Hoewel dus effecten van een vraag- en een aanbodssubsidie op het aanbod en op de nettoprijs voor de huurder dezelfde zijn, treden toch deels andere markteffecten op. Bij een aanbodssubsidie zullen de huurders die geen sociale woning huren de marktprijs zien zakken, en daar dus ook de voordelen van ondervinden. Voor de verhuurders is de lagere marktprijs echter een risico dat investeringen niet langer rendabel zijn. Dit kan aanleiding zijn tot terugtrekken uit de markt (verkopen van bestaande huurwoningen) of niet langer nieuw investeren. Op langere termijn daalt het aanbod en dit kan de prijs terug doen stijgen.

Bij de vraagsubsidie stijgen de markthuurlprijzen en zijn de huurders die geen vraagsubsidie ontvangen de dupe. Zij betalen een hogere markthuurlprijz. Op langere termijn kan dit evenwel investeerders terug aanzetten tot investeren en stijgt het aanbod weer. Het gevaar voor permanentere huurprijsstijgingen bestaat indien het aanbod niet gemakkelijk kan uitbreiden.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat geen van beide situaties ideaal is. Elk overheidsingrijpen betekent een marktverstoring. Of wordt ingegrepen via vraag (SVK) of aanbod (SHM) heeft deels gelijke, deels verschillende effecten. Wat best is, hangt af van het gezichtspunt. Maar er kan in elk geval niet zomaar worden gesteld dat het ene beter is dan het andere.

## 4.8 Samenvatting van de resultaten

### 4.8.1 Synthese van de kwalitatieve beoordeling in een score

Bij klassieke kosteneffectiviteitsanalyses worden kosten een-op-een in relatie gebracht met effecten. Op dergelijke manier konden we hier niet tewerk gaan. Het effect van de sociale huisvesting kan immers niet in 1 indicator gevat worden maar heeft verschillende aspecten. Bovendien wordt een vergelijking tussen SHM's en SVK's bemoeilijkt door een toch licht verschillende finaliteit. De kosteneffectiviteit kan daarom niet zomaar worden uitgedrukt in eenvoudige ratio's. Omwille van de verschillende en gecompliceerde aspecten werd de analyse kwalitatief beschrijvend aangepakt.

Om toch tot een synthese te komen, hebben we de bovenstaande kwalitatieve beoordeling omgezet in een beargumenteerde score voor enerzijds de kosten en anderzijds de effecten, en dit laatste opgedeeld naar de verschillende aspecten van de doelstellingen.

Het referentiepunt bij de vergelijking is de SHM. Het SVK wordt hiermee vergeleken. Omgekeerd werken (SVK als referentiepunt) was een gelijkwaardige optie geweest, met als resultaat het spiegelbeeld van wat we nu bekomen. Indien we argumenten hebben om te stellen dat de SVK-woning beter scoort dan de SHM-woning, geven we een '+' als score, in het omgekeerde geval een '-'. Deze scores worden weergegeven in de eerste kolom in tabel 59. De tweede kolom geeft een indicatie van de sterkte van de argumentatie. In veel gevallen hebben we immers onvoldoende objectieve gegevens om te spreken van een aantoonbaar verschil. We vermelden een 'A' als er sprake is van een objectief aantoonbaar verschil, een 'V' als er een beargumenteerd vermoeden is van een verschil.

Voor de kosten is op dezelfde manier gewerkt, maar dan in termen van kosten i.p.v. effecten. Een '-' betekent hier dat een sociale woning in het SVK-systeem een hogere kost heeft dan in het SHM-systeem. De gebruikskostenmethode heeft de vermelding 'A' gekregen omdat er minder assumpties zijn gemaakt. De actuele waarde van de uitgavenstroom kreeg de vermelding 'V' omdat er veel assumpties moesten worden aangenomen die het resultaat naar de ene of de andere kant kunnen doen omslaan. Verder wordt in de actuele waarde van de uitgavenstroom geen rekening gehouden met de waarde van de grond op het einde van de periode.

Het visueel beeld dat ontstaat, is mede het gevolg van het aantal deelaspecten dat in de beoordeling is opgenomen. Zo kan het lijken dat de eerste 3 doelen zwaarder doorwegen dan de volgende en lijkt kwaliteit een groter gewicht dan betaalbaarheid te krijgen. Dit schijnbare gewicht wordt echter bepaald door de hoeveelheid indicatoren per doelstelling. Op deze manier mag de tabel niet worden gelezen. Het doel van de tabel is enkel een samenvattend maar tegelijkertijd ook genuanceerd beeld te geven. Elke lezer kan eigen gewichten toekennen aan de doelen en zo zich een eigen mening vormen over de kosteneffectiviteit.

We onthouden ons van een eigen eindoordeel per doel omdat we geen objectieve basis hebben om tot een synthese te komen. In een volgende stap in het onderzoek zouden we het bepalen van die gewichten kunnen voorleggen aan een panel van bevoorrechte getuigen om vervolgens tot een eindoordeel te komen voor elk van de doelen apart. Dit is echter niet in het onderzoeksopzet voorzien.

**Tabel 59 Samenvatting van de kwalitatieve beoordeling van de kosteneffectiviteit van een SVK-woning in vergelijking met een SHM-woning**

Kosten	Oordeel*	Sterkte argumentatie**
Volgens gebruikskost	-	A
Volgens actuele waarde uitgavenstroom	-	V
Effecten		
Beschikbaarheid		
Inkomens bereikte doelgroep	+	V
Toewijzingen aan arme huishoudens	+	V
Toewijzingen niet-Belgische nationaliteit	+	V
Toewijzingen daklozen	+	V
Aangroei van de woningvoorraad	/	
Opbouw van vermogen voor de toekomst	-	A
Kwaliteit		
Objectieve kwaliteit	/	
Synthese-index fysische staat	/	
Vochtproblematiek	/	
Aangepastheid van de woning	/	
Tevredenheid over de woning	-	V
Tevredenheid over de woonomgeving	/	
ERP-normen	-	A
Betaalbaarheid		
3 betaalbaarheidsindicatoren	-	V
Netto huurprijs	-	A
Markthuurwaarde - netto huurprijs	-	A
Simulaties voor gelijk huishouden	-	A
Woonzekerheid		
Contractduur	-	A
Uithuiszettingen	-	A
Sociale doelen		
Individuele begeleiding	+	A
Wijkbeheer	-	A
Samenwerking met welzijns- en gezondheidsorganisaties	/	
Ruimtelijke doelen	-	V
Economische doelen		
Tewerkstelling bouwsector	/	
Effecten op de woningmarkt	/	

\* '+': SVK-woning beter, '-': SVK-woning minder goed, '/': geen uitspraak.

\*\* 'A': aantoonbaar, 'V': vermoeden.

Een eerste algemene conclusie is dat de kosten voor het SHM-systeem lager uitvallen dan voor het SVK-systeem.



Wat betreft de effecten is de beoordeling verschillend naar gelang de doelstellingen.

- Op vlak van beschikbaarheid scoren de SVK's beter inzake bereik van een kwetsbare doelgroep. Een sterk argument pro SHM's is dat vermogen wordt opgebouwd dat binnen de sector blijft.
- Op vlak van kwaliteit zijn er weinig aantoonbare verschillen vastgesteld. Het voornaamste verschilpunt betreft de energiezuinigheid van de woningen, die voor de SHM-woningen duidelijk beter is dan voor de SVK-woningen.
- De SHM's dragen meer bij tot de betaalbaarheid van wonen dan de SVK's. Dit is in hoofdzaak omdat de huursubsidie/huurpremie niet voor iedere SVK-huurder beschikbaar is en omdat die huursubsidie/huurpremie, samen met de verlaging van de markthuurprijs, doorgaans lager is dan de huurverlaging waarvan een SHM-huurder geniet.
- De SHM's kunnen meer woonzekerheid bieden dan de SVK's, voornamelijk omdat de woningen langdurig in eigendom zijn van de sociale huisvesting, wat niet het geval is voor de SVK-woningen, maar bovendien is er minder sprake van uithuiszetting dan bij SVK's.
- Op vlak van sociale doelen hebben SVK's en SHM's elk hun eigenheid. SVK's leggen zich meer toe op individuele begeleiding, SHM's realiseren hun sociale doelen mede door nieuwe woonprojecten op te zetten in samenwerking met organisaties die sociale doelen nastreven.
- SHM's hebben meer mogelijkheden om bij te dragen tot het ruimtelijk beleid en tot het realiseren van de visie Slim Wonen en Leven, omdat zij de woningen en gronden in eigendom hebben en vanuit hun directe relatie met gemeenten.
- Wat betreft economische doelen was het moeilijk een uitspraak te doen ten gunste van SVK's of SHM's.

Tot slot merken we bij dit punt nog op dat de bovenstaande vergelijking niet mag worden gelezen als een vergelijking van de prestaties die SHM's en SVK's leveren, van de mate waarin ze zich inspinnen om resultaten te boeken, de werklust of daadkracht van de organisaties en hun medewerkers of de schaal van hun organisaties. De vastgestelde verschillen zijn namelijk in zeer belangrijke mate het gevolg van een verschillend reglementair kader en van de opdrachten die de overheid aan de instellingen heeft toevertrouwd.

## 4.9 Beoordelen kosteneffectiviteit in de toekomst

Omdat we op een aantal data-beperkingen zijn gestoten in dit onderzoek, geven we hieronder een overzicht van aandachtspunten om in de toekomst de basis van de kosteneffectiviteitsanalyse te verbeteren.

Allereerst zou het aantal observaties met SVK-huurders in een woononderzoek kunnen opgehoogd worden zodat er representatieve uitspraken kunnen gebeuren voor deze huurders. Wanneer er voldoende observaties zijn zullen de betrouwbaarheidsintervallen kleiner worden. De uitkomst bevindt zich dan met een bepaalde betrouwbaarheid of kans, bv.95%, binnen een bepaald interval. We vonden in de huidige analyses meestal geen significante verschillen tussen de SHM- en de SVK-huurders of –woningen maar het is niet te zeggen of dit komt omdat de resultaten werkelijk niet verschillen of omdat het betrouwbaarheidsinterval van de SVK-waarden zo groot is.

Om de effecten en outputs van de SVK-sector beter te kunnen meten en op te volgen, en eventueel te vergelijken met andere sectoren, zouden deze ook systematisch bijgehouden moeten worden. Dit zou kunnen gebeuren op dezelfde manier als bij de SHM's met een soort van prestatiedatabank.

Voor de SVK-huurders ontbreken gegevens over hun inkomen op elk moment na het moment van toewijzing of ontvangen van een huurtoelage. Toch is het belangrijk om het inkomen op latere tijdstippen ook te verzamelen want het vormt een element in het berekenen van de betaalbaarheidsindicatoren. Meer algemeen geldend, voor zowel de SVK- als de SHM-sector, zou het ook aan te raden zijn om in plaats van belastbaar inkomen het besteedbaar inkomen bij te houden. Dit is namelijk het inkomen dat wordt gebruikt in het opstellen van de betaalbaarheidsindicatoren. Idealiter is er ook de

mogelijkheid het equivalente besteedbare inkomen te berekenen. Zo kan dit over gezinstypes heen vergeleken worden.

Sommige doelstellingen konden niet gemeten worden ofwel omdat geen indicator voorhanden is ofwel omdat er geen goede data zijn om de indicator in te vullen. Zo ontbreekt er bijvoorbeeld een goede maat om de kwaliteit van de woonomgeving te meten. Maar bv. ook de effecten van de begeleiding of de tevredenheid van de klanten kunnen voorlopig niet opgevolgd worden.

Het is bij dit alles belangrijk om niet alleen binnen de eigen sector indicatoren op te stellen maar deze zodanig te bepalen dat ze sectoroverstijgend zijn, zodat ze kunnen gebruikt worden niet alleen om binnen sectoren en tussen uitspraken te doen maar ook om over de sociale woonorganisaties heen conclusies te kunnen trekken voor alle sociale huurders samen.

## 5. EFFICIËNTIE

De data die in hoofdstuk 3 werden verzameld worden gebruikt om een econometrische analyse uit te voeren naar de efficiëntie van SHM's en SVK's. Beleidsmatig zijn dergelijke analyses vooral relevant om inzicht te krijgen in de optimale schaal. De laatste jaren heeft het beleid aangestuurd op schaalvergroting, zowel bij de SHM's als bij de SVK's. Het is ook logisch dat een minimale schaal vereist is om op professionele manier een sociale woonorganisatie te beheren. Maar een te grote schaal kan ook nadelen hebben. Dergelijke analyses werden reeds eerder uitgevoerd voor SHM's in het onderzoek ter voorbereiding van de prestatiebeoordeling van SHM's (Winters et al., 2010). Op dat ogenblik waren nog maar onvolledige en minder betrouwbare data voorhanden. Inmiddels zijn betere gegevens beschikbaar, nl. via de prestatiedatabank met gegevens over de SHM's. Een gelijkaardige analyse kan in principe ook gebeuren voor SVK's, voor zover de nodige data beschikbaar zijn.

Methodologisch kan gebruik worden gemaakt van bestaande technieken voor efficiëntie-analyse. Het gaat over de efficiëntie van een individuele organisatie. We gebruiken de techniek van de partial frontier analyse die een verruiming is van de methodiek 'Free Disposal Hull' (die werd gebruikt in Winters et al., 2010, p. 145). Deze analyseert dan de relatie tussen de outputs en de inputs en berekent relatieve efficiëntiegraden. De efficiëntiegraden kunnen vervolgens geanalyseerd worden via regressie-analyse om het effect van de schaal en andere contextuele factoren te onderzoeken.

### 5.1 Methodologie efficiëntie-analyse

De efficiëntie-analyse zal verlopen in 2 stappen: in een eerste stap wordt de relatieve efficiëntiegraad bepaald van de sociale verhuurders en in een tweede stap wordt deze verklaard aan de hand van een aantal variabelen waaronder de schaal en andere contextuele factoren. We leggen hieronder beide stappen uit.

#### 5.1.1 Stap 1: bepalen van de efficiëntiegraad

Om de efficiëntie te meten van de sociale verhuurders zullen we ze als productie-eenheden beschouwen. Om de efficiëntie te meten van productie-eenheden worden in de empirische literatuur ofwel parametrische ofwel niet-parametrische methodes gebruikt. Bij de parametrische methodes wordt een regressie-techniek gebruikt om de efficiëntie van de productie-eenheden te schatten. De meest bekende zijn de stochastische frontier modellen (Aigner, Lovell & Schmidt, 1977). Bij de niet-parametrische methodes wordt de grens van productiemogelijkheden geschat zonder parameters, zoals in een regressie, maar door het zo precies mogelijk omhullen (data envelopment) van een gegeven set van input- en outputvectoren. De (technische) voordelen ervan zijn dat er geen veronderstellingen moeten worden gemaakt over hoe de functionele vorm er uitziet en hoe de foutentermen verdeeld zijn. Verder is het geen causaal model dus het risico op endogeniteit speelt niet. We zullen daarom kiezen voor een niet-parametrische methode. Binnen de niet-parametrische methodes is de Data Envelopment Analysis (DEA) de meest gebruikte. Echter, hierbij wordt convexiteit van de productiefunctie verondersteld.<sup>45</sup> Een andere techniek om efficiëntie te berekenen verlaat deze veronderstelling van convexiteit en laat 'free disposability' toe, de methode van de Free Disposal Hull (zie discussies in o.a. Deprins, Simar & Tulkens, 1984; Thrall, 1999; Cherchye, Kuosmanen & Post, 2000). Dit betekent

<sup>45</sup> Technische noot: de productiefunctie is convex wanneer geldt dat: indien  $(input1, output1)$  en  $(input2, output2)$  tot de productiemogelijkheden behoren, dan behoort ook  $(a(input1+input2), b(output1+output2))$  tot de productiemogelijkheden, waarbij  $a$  en  $b$  positieve scalars zijn.

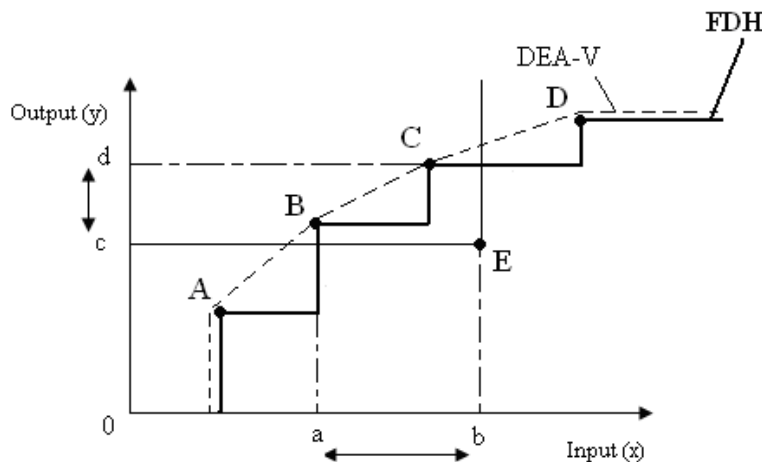
dat dezelfde output kan worden geproduceerd door het zogenaamde 'verspillen' van inputs of anderszins, dat de output kan verhoogd worden zonder het verhogen van inputs. In plaats van een convexe curve krijgen we visueel dan een soort getrapt systeem binnen die curve (zie figuur 24).

Verder is hier ook nog een uitbreiding op gekomen, de partial frontier analysis (PFA), gebaseerd op de kritiek dat zowel DEA als FDH methodes zeer gevoelig zouden zijn aan het bestaan van outliers en meetfouten (Tauchman, 2012). Deze outliers zouden zeer sterk de resultaten bepalen in de FDH-methode en zouden daarbij de referentie voor efficiëntie vormen terwijl al de rest inefficiënt is. Bij partial frontier analysis wordt de methode van Free Disposal Hull veralgemeend en kan er toegelaten worden dat bepaalde observaties van input en outputcombinaties buiten de productiemogelijkheden-curve vallen. Het zijn zogenaamde superefficiënte organisaties. De efficiëntie-trap die de observaties omhuld wordt dan gebaseerd op de overblijvende observaties. De maximale (input-georiënteerde) efficiëntiegraad is dan hoger dan 1 (voor de superefficiënte organisaties).

Er is ook nog een verschil tussen een input-georiënteerde efficiëntie-analyse en een output-georiënteerde analyse. Bij de eerste, waarvan de waarden begrensd zijn tussen 0 en 1 (of hoger indien het bestaan van superefficiënte organisaties toegelaten wordt), wordt de input geminimeerd bij een gegeven output. Bij de output-georiënteerde analyse, waarbij de efficiëntiegraad tussen 0 en oneindig ligt, wordt de output gemaximeerd bij gegeven input. In het vervolg gebruiken we de input-georiënteerde efficiëntiegraad. We gaan er namelijk van uit dat het geen doelstelling is zoveel mogelijk output te realiseren maar dat er gereageerd wordt op een vraag naar sociale woningen, dus dat de output doelstelling door die vraag wordt bepaald (bv. aantal woningen te realiseren i.k.v. BSO) en dus 'vast' ligt. Het is wel de bedoeling om deze gevraagde output met zo weinig mogelijk inputs te realiseren (en dus te kijken naar de input-georiënteerde efficiëntie).

In de figuur hieronder (figuur 24) bespreken we aan de hand van de lijn voor Free Disposal Hull hoe een bepaalde efficiëntiegraad berekend wordt.

**Figuur 24** Efficiëntie bepalen



Bron: Van Dooren, W. (specifiek?)

In het assenstelsel staat de input op de horizontale as en de output op de verticale as. Elk punt (A tot E zie figuur 24) is een huisvestingsmaatschappij met een bundel van inputs en outputs. De grens is een trapsgewijze curve op de puntenwolk zo dat alle punten op of onder die curve liggen. De maatschappijen die op de grens liggen zijn efficiënt omdat

- geen enkele maatschappij met evenveel middelen, meer output haalt (outputinefficiëntie);
- geen enkele maatschappij met minder middelen evenveel output haalt (inputinefficiëntie).

Op de figuur is het punt E zowel input- als outputinefficient: de afstand cd op de y as geeft de omvang van de outputinefficientie weer en de afstand ab op de x as geeft de omvang van de inputinefficientie weer. Wanneer we dus later in de resultaten voor een bepaalde SHM een inputgeoriënteerde efficiëntiegraad van 0,8 bekomen, betekent dit dat de SHM met 80% van haar inputs dezelfde output zou kunnen bereiken indien ze even efficiënt zou werken als de benchmark (met een efficiëntiegraad gelijk aan 1). De interpretatie bij de partial frontier analyse is dezelfde maar daar kunnen zich ook SHM's boven de grens bevinden. Dit zijn dan de superefficiënte SHM's (outliers).

### 5.1.2 Stap 2: verklaren van de efficiëntiegraad

Bij de analyse van de efficiëntiegraad willen we deze verklaren aan de hand van kenmerken van de organisatie en zijn omgeving. We doen dit via een regressieanalyse. In een regressieanalyse wordt het statistisch verband tussen een afhankelijke of te verklaren variabele en mogelijke onafhankelijke verklarende variabelen onderzocht. De afhankelijke variabele zal de efficiëntiegraad zijn en de verklarende variabelen zullen de kenmerken van de SHM/SVK en hun werkomgeving zijn. Omdat we specifiek in de relatie tussen de grootte van de organisatie en de efficiëntie geïnteresseerd zijn, zal de grootte van de organisatie, uitgedrukt in aantal woningen in het huurpatrimonium, steeds mee opgenomen worden als verklarende variabele (zie verder).

#### 5.1.2.1 Regressie-techniek

De technieken die in de literatuur voorkomen voor het verklaren van efficiëntiegraden zijn ofwel de gewone Ordinary Least Squares (OLS) techniek ofwel technieken die gebruikt worden voor begrensde afhankelijke variabelen. Wanneer de efficiëntiegraden begrensd zijn onderaan en bovenaan, tussen 0 en 1, wordt vaak een tobit-regressie of een truncated regression gebruikt. Maar omwille van de door ons gekozen methode van partial frontier efficiency analyse, die toelaat dat de efficiëntie groter kan zijn dan 1, kan de gewone OLS gebruikt worden. Deze laat toe de coëfficiënten gemakkelijk te interpreteren.

*Technische noot:* in een lineaire regressie kunnen de coëfficiënten ( $\beta$ ) geïnterpreteerd worden als: bij een eenheidsverandering in de verklarende of onafhankelijke variabele  $X$  zal de te verklaren of afhankelijke variabele  $Y$  wijzigen met  $\beta$  (ceteris paribus). Echter, de functionele vorm hoeft niet volledig lineair te zijn. Door bijvoorbeeld het toevoegen van kwadratische termen kunnen niet-lineaire effecten ingebouwd worden. Omdat we op zoek zijn naar een eventueel optimum (optimale schaal, maar er kan een maximum of een minimum zijn) voegen we ook een kwadratische term toe. Het toevoegen van kwadratische termen heeft tot gevolg dat een verandering in verklarende variabele  $X$ , zal leiden tot een verandering in de afhankelijk variabele met  $\alpha X + \beta X^2$ . Het optimum kan berekend worden door de eerste afgeleide naar  $X$  (zijnde  $\alpha + 2\beta$ ) gelijk te stellen aan nul (dus  $\alpha + 2\beta X = 0$  of  $X = -\alpha/(2\beta)$ ).

#### 5.1.2.2 Verklarende variabelen

Hieronder bespreken we welke variabelen de efficiëntiegraad van de sociale verhuurders mee kunnen verklaren.

##### *Schaal*

In Pawson et al. (2014) lezen we (p. 27):

*“Although difficult to quantify, it is broadly presumed that economies of scale will arise in the provision of social housing services (although diseconomies may set in above a certain size threshold).”*

Wanneer we verwachten dat er schaalvoordelen bestaan, vermoeden we dus dat er een positief verband is tussen de grootte van de SHM en de efficiëntiegraad. Wanneer er nadelen van schaal bestaan, vinden we een negatief verband.

Andere verschillen tussen de sociale verhuurders die een effect kunnen hebben op de (management)kosten door Pawson et al. (2014) aangehaald, zijn o.a. (p. 27):

*“-Dwelling profiles across the sub sectors differ, especially dwelling age and condition, which has a direct bearing on maintenance costs and levels of maintenance activities.*

*-The locational mix of dwellings varies with public housing having large concentrations on estates and larger CHPs typically having more dispersed portfolios, giving rise to additional travel and time costs for the latter.*

*-Tenant mix varies by provider type with several CHPs specialising in or having a larger share of tenants with support needs that generate higher management costs.”*

Dus ook de kenmerken van de woningen, de locationele mix van de woningen en de mix van de huurders worden verondersteld de kosten te beïnvloeden. Indien we er dus van uitgaan dat in bepaalde gevallen hogere kosten nodig zijn maar wel om dezelfde output te bereiken, kunnen de hierboven aangehaalde kenmerken ook efficiëntiegraden verklaren.

#### *Woningtypologie*

Dat de woningtypologie van de SHM een belangrijke rol speelt, werd ook gevonden in Winters et al. (2010) en zal daarom ook steeds mee als verklarende variabele opgenomen worden. De redenering daarachter is dat wanneer woningen dicht bij elkaar liggen (zoals in appartementsgebouwen) medewerkers minder onderweg zijn. We gebruiken hiervoor, in navolging van Winters et al., het aandeel appartementen, duplexen en studio's (tegenover het aandeel ééngezinswoningen en bungalows). Voor SVK's gebruiken we het aandeel appartementen, studio's en kamers. Voor SVK's kan misschien minder tijdswinst verwacht worden van een groter aandeel appartementen omdat deze vermoedelijk minder geclusterd zijn.

Een andere variabele die bepalend is voor hoeveel onderhoud/renovatie nodig is, is de ouderdom van de woningen of het bouwjaar. De dataset die ter beschikking werd gesteld met de kenmerken van de SHM-woningen bevat deze variabele echter niet. Ook voor de SVK-woningen is deze informatie niet direct voorhanden en ook minder relevant aangezien grote renovaties en herstellingen ten koste van de eigenaar vallen.

#### *Locatiemix*

Er wordt in Pawson et al. (2014) melding gemaakt van de hogere reis- en tijdskosten voor bepaalde types sociale verhuurders. We kunnen hier als benadering de grootte van het actieterrein in vierkante kilometer nemen. Ook de stedelijkheid kan een rol spelen dus we nemen een variabele op die aangeeft of een sociale verhuurder een centrumstad in zijn actieterrein heeft of niet. We nemen ook een reeks variabelen op die aangeven in hoeveel gemeenten de sociale verhuurder actief is. We gaan ervan uit dat hoe meer gemeenten er tot het actieterrein behoren, hoe meer tijdskosten er zijn inzake het samenwerken met de gemeenten. Deze variabele (aantal gemeenten) is mogelijks gecorreleerd met de grootte van het actieterrein.

#### *Huurdersmix*

Er wordt ook aangegeven dat sommige huurders meer steun (we denken in de eerste plaats aan begeleiding) kunnen vereisen dan andere en zo de kosten beïnvloeden. We kunnen de volgende variabelen op SHM-niveau bekijken: het aandeel huishoudens met niet-Belgisch gezinshoofd omdat zij misschien meer begeleiding vereisen bij het administratieve werk, en het mediaan equivalent netto belastbaar inkomen van de huurders omdat een lager inkomen ook een verband kan vertonen met de nood aan begeleiding. Voor de SVK's hebben we informatie over het al dan niet van Belgische nationaliteit zijn. Er bestaat echter geen informatie over het inkomen van de huurders. Het inkomen wordt

enkel gebruikt op moment van toewijzing voor het toewijzen van een score die de woonnood moet bepalen. We nemen daarom als alternatief het percentage huurders dat de hoogste score toegewezen kreeg op basis van inkomen (dit betekent dat het inkomen met een bepaald bedrag net boven het leefloon valt, verschillend voor alleenstaanden en gezinnen) van de nieuwe huurders in 2016.

### *Contextuele factoren*

Bepaalde kenmerken van de gemeenten waar de sociale verhuurder actief is, kunnen ook de werking van de sociale verhuurder beïnvloeden. Om te corrigeren voor de context, nemen we de volgende variabelen mee op: de gemiddelde verkoopprijzen van huizen en de gemiddelde werkloosheidsgraad. De eerste variabele geeft een indicatie van hoe moeilijk het kan zijn voor een SHM om toegang tot woningen en/of gronden te hebben. In gemeenten met hoge verkoopprijzen kan het ook voor een SHM moeilijker zijn om te onderhandelen over de aankoop van woningen en/of gronden.

Idealiter zouden we voor de SVK's de gemiddelde huurprijzen in de actiegemeenten gebruiken maar hierover is geen informatie beschikbaar. Het is wel zo dat er een positief verband bestaat tussen de verkoopprijzen en de huurprijzen. Daarom gebruiken we ook de (verschillen in) verkoopprijzen als een benadering voor de (verschillen in) huurprijzen.

## 5.2 Verkenning data: inputs, outputs en verklarende variabelen

Hieronder bespreken we de inputs en outputs die zullen gebruikt worden in de eerste stap, namelijk in het bepalen van de relatieve efficiëntiegraad. De inputs die we zullen gebruiken in de efficiëntie-analyse betreffen de gemaakte kosten voor het beheer van de organisatie. We willen de lezer er opmerkzaam op maken dat het standpunt hier niet, zoals in vorige hoofdstukken, de overheid is, maar de sociale verhuurder zelf. Het gaat daarenboven niet over de financieringskosten van de woningen maar over de kosten voor het beheer. Het kostenbegrip hier staat dus volledig los van de gebruikskost of overheidsuitgaven waarvan sprake in vorige hoofdstukken.

Verder willen we ook opmerken dat bepaalde indicatoren uit de prestatiedatabank zullen gebruikt worden als zijnde een input in het beheren van een SHM (zie hieronder 5.2.1) terwijl ze in de prestatiedatabank als een outputindicator staan gemarkeerd. Een opmerking bij het gebruik van de data uit de prestatiedatabank lijkt hier aangewezen. Visitaties werden opgestart omdat de data uit de prestatiedatabank onvoldoende betrouwbaar werden geacht om prestaties te beoordelen. Echter, dit gold vooral de beoordeling van de individuele SHM. Voor het beoordelen van de individuele SHM wordt het beter geacht niet enkel de data uit de prestatiedatabank te beschouwen maar dit aan te vullen met de beoordelingen door de visitatiecommissie. We verwachten echter wel dat de data uit de prestatiedatabank kunnen gebruikt worden om analyses over alle SHM's samen uit te voeren. Het is niet de bedoeling in te gaan op de efficiëntie van een welbepaalde SHM maar het geheel van SHM's samen te bekijken en hier mogelijke trends uit te halen. Statistische technieken zoals we hier zullen toepassen, hebben juist tot doel doorheen dergelijke variantie in de data toch algemene lijnen te zien. Indien er consistent dezelfde soort 'fout' in de data zit, kan dit wel effecten op het resultaat hebben, maar indien we kunnen aannemen dat dit niet het geval is, kunnen we ervan uitgaan dat de analyse gemiddeld wel een juist resultaat weergeeft.

### 5.2.1 Inputs

De inputs die we zullen beschouwen zijn de kosten voor het beheer van de sociale verhuurder. We nemen hiervoor de werkings- en onderhoudskosten:

- werkingskosten zowel personeel als niet-personeel;
- onderhoudskosten zowel personeel als niet-personeel.

Deze kosten voor SHM's werden ons bezorgd door de VMSW voor de jaren 2014 tot en met 2016. We nemen het gemiddelde over de 3 jaren. Voor meer detail over welke kosten er precies opgenomen zijn

in de categorie 'werkingskosten' of 'onderhoudskosten' voor SHM's verwijzen we naar de toelichting bij de Prestatiedatabank van Sociale Huisvestingsmaatschappijen (het zogenaamde Glossarium). Volgens de VMSW is de som van werkingskosten en onderhoudskosten (zowel personeels- als niet-personeelskosten) de meest betrouwbare input. De onderverdeling wordt niet door iedere SHM juist of op dezelfde manier gemaakt. We zullen daarom steeds met 1 input werken welke de som is van de werkings- en onderhoudskosten.

Voor de SVK's is de boekhouding raadpleegbaar (VMSW). De kosten zullen uit de SVK-boekhouding van de jaren 2014 tot en met 2016 gehaald worden. Hiermee zullen de werkings- en onderhoudskosten tussen de SHM's en de SVK's niet helemaal dezelfde elementen bevatten. Echter, de vergelijking is in dit hoofdstuk niet intersectoraal (tussen de SVK- en de SHM-sector) maar intra-sectoraal (tussen verschillende organisaties binnen een sector). De efficiëntiegraden kunnen bijgevolg ook niet intersectoraal vergeleken worden.

In Pawson et al. (2014) worden bij het bepalen van de beheerskosten bepaalde kosten buiten beschouwing gelaten omdat deze volgens hem ofwel buiten de invloed van de sociale verhuurder liggen (zoals vastgoedprijzen of verzekeringspremies) ofwel beïnvloed zijn door historische eigendomsontwikkelingen of investeringsbeslissingen en deze beïnvloeden de nodige onderhouds- en herstellingswerken. Echter, ons inziens lijken o.a. verzekeringskosten wel beïnvloedbaar door de sociale verhuurder. Bepaalde kenmerken, zoals de grootte of de onderhandelingspositie, kunnen ervoor zorgen dat ook deze kosten kunnen variëren tussen de sociale verhuurders.

#### *Werkingskosten*

Het gaat over de uitgaven voor algemene werking, zowel personeels- als niet-personeelsuitgaven, uitgaven voor bestuur en toezicht, en een gedeelte dat geclassificeerd is als 'overige uitgaven'. Onder elk van deze 3 categorieën horen o.a. een gedeelte 'diensten en diverse goederen' (zoals kantoorbenodigdheden, verplaatsingskosten, verzekeringen) en een gedeelte 'bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen', voornamelijk van bedienden. Onder de overige uitgaven behoren ook belastinguitgaven.

#### *Onderhoudskosten*

Onderhoudskosten bevatten zowel de kosten voor extern (uitbested) als voor intern (eigen personeel) onderhoud. Hier vinden we o.a. de bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen voor arbeiders.

#### *Recuperaties*

Bij elke categorie van geboekte kosten worden bedragen die gerecupereerd kunnen worden (en onder de boekingspost 'opbrengsten' staan), afgetrokken. Het gaat hier o.a. over een hele reeks van mogelijke vergoedingen, bijvoorbeeld vergoedingen voor onderhoud gemene delen, groenruimten, liften, vergoedingen vuilnisdiensten, vergoedingen voor gas, elektriciteit, andere energie, vergoedingen voor onderhoud en herstel die worden aangerekend aan de huurders van een sociaal woonproject, recuperatie van huurschade bij einde huurcontract. Maar het betreft ook bijvoorbeeld subsidies voor energiebesparende werken aan huurwoningen en recuperatie van registratierechten op huurcontracten. Verder worden er nog een deel afschrijvingen in mindering gebracht. Het gaat hier enkel over afschrijvingen van investeringen ten laste van de huurinkomsten en die geen betrekking hebben op de verhuurde woningen, o.a. afschrijvingen op oprichtingskosten, administratieve gebouwen, kantoorinrichting, informaticamaterieel etc.

Van de kosten van SVK's worden ook een deel inkomsten in mindering gebracht waar het in de eerste plaats de inkomsten van de huurders betreft en wat gerecupereerd wordt van eigenaars van de verhuurde woningen.

#### *Besluit inputs*

We gebruiken de werkings- en onderhoudskosten die betrekking hebben op de huuractiviteiten. Er kunnen in de inputgeoriënteerde efficiëntie-analyse 1 of meerdere inputs opgenomen worden. We



gebruiken voor SHM's het totaal van werkings- en onderhoudskosten als 1 input omdat dit als het meest betrouwbare gegeven wordt beschouwd. Bij de SVK's gebruiken we eveneens het geheel van kosten doch dit kan andere elementen bevatten dan voor de SHM's. Beide zijn dan ook niet intersec-toreel vergelijkbaar.

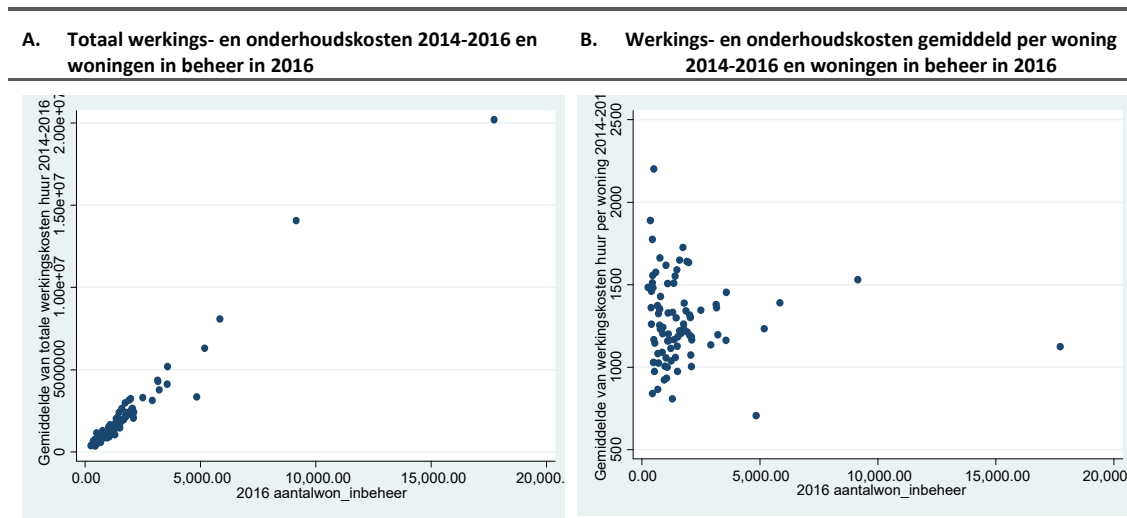
Om niet reeds het effect van schaal in de eerste stap te verwerken, is het gepast met totale kosten te werken.

Een beperking van de analyses die hierna volgen, is dat we enkel met deze variabele hebben gewerkt als inputvariabele. Andere mogelijke inputvariabelen voor dergelijke analyses zijn de personeelsinzet (maar deze hangt sterk samen met de werkings- en onderhoudskosten), beschikbare voorraden, et al. Verder zou het zinvol zijn bij de analyses die volgen, te vertrekken van een opdeling van de kosten en als input de specifieke onderdelen van de kosten te gebruiken die relevant zijn voor de specifieke out-puts. Zo zouden dan bijvoorbeeld de kosten voor financieel personeel kunnen gerelateerd worden aan de financiële leefbaarheid of de kosten voor medewerkers van de sociale dienst aan outputs inzake sociaal beheer. Er is echter onvoldoende eenvormigheid tussen de boekhoudingen van de SHM's om van dergelijke detaillering te vertrekken.

In wat volgt zullen we dus de som van de werkings-en onderhoudskosten van de SHM's gebruiken gemiddeld genomen over 3 jaren en enkel betrekking hebbende op de huuractiviteiten.

Hieronder (figuur 25) geven we een overzicht van de totale en gemiddelde kosten volgens grootte van de SHM's. Eén SHM wordt niet mee in beschouwing genomen daar zij een startende SHM was die ondertussen ook in vereffening is gegaan. Deze SHM wordt in het vervolg van de analyse steeds achterwege gelaten.

**Figuur 25 Kosten volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen gebaseerd op data VMSW

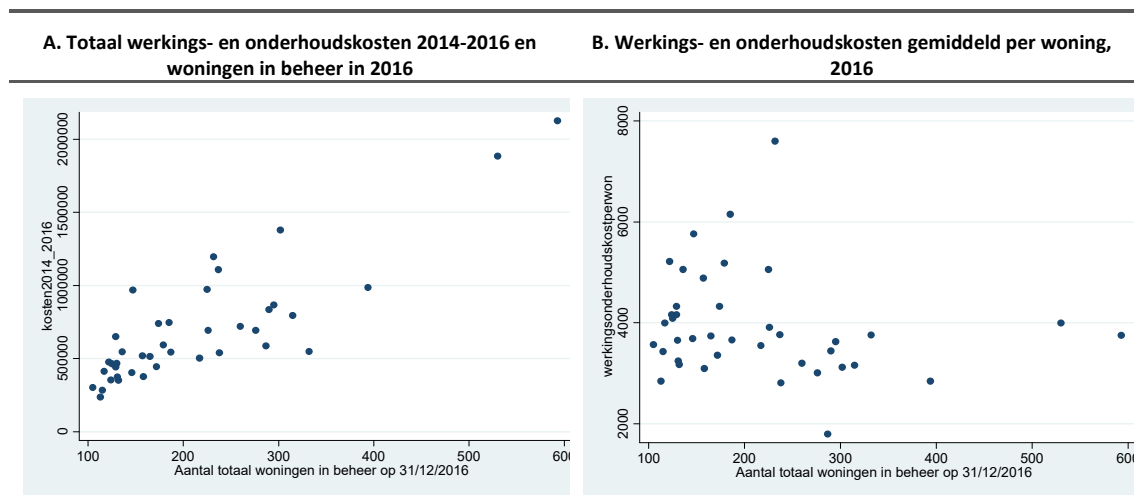
Logischerwijs nemen de totale kosten toe met de grootte van de SHM (zie luik A; er wordt ook een zeer significant positief verband gevonden). De gemiddelde kosten lijken een negatief verband te tonen (zie luik B) doch de correlatie is niet significant. We kunnen dus niet besluiten dat er een dalend (bivariaat) verband bestaat tussen de gemiddelde kosten per woning en het aantal woningen.

Het aantal SVK's dat kan gebruikt worden in de analyse wordt beperkt tot de SVK's waarover kosten-gegevens uit de boekhouding bij de VMSW kunnen bekomen worden. Dit zijn er 40 (van de 48).

Bij de SVK's (zie figuur 26) worden de werkings-en onderhoudskosten ook samengenomen en gemiddeld over 3 jaar. De werkings-en onderhoudskosten worden voor SVK's bepaald als de som van alle kosten (post 6 in de boekhouding). Deze bevatten echter ook het betalen van huur aan de eigenaars welke niet helemaal tot werkings- of onderhoudskosten moeten gerekend worden. Daarom wordt het volgende dus in mindering gebracht (uit post 7): inkomsten van gehuurde panden. Verder verminderen we de kosten met de bedragen die van de huurder of de eigenaar worden gerecupereerd (zijnde inkomsten m.b.t. onderhoud- en herstelwerken ten laste van de huurder en recuperaties van de kosten ten laste van de eigenaar).

Ook de totale kosten van een SVK nemen toe wanneer de SVK zich in een grotere categorie bevindt (zie luik A). We zien in luik B een lagere gemiddelde werkings-en onderhoudskost per woning bij grotere SVK's doch er is te zien hoe ook bepaalde kleinere SVK's een lagere gemiddelde kost hebben. Het biviaat verband is ook niet significant.

**Figuur 26 Totale en gemiddelde (som van) werkings- en onderhoudskosten, volgens grootte van het SVK**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW

## 5.2.2 Outputs

De outputs die in de analyse opgenomen worden, zijn output-indicatoren die op niveau van de individuele sociale verhuurder beschikbaar zijn. De outputs die worden geanalyseerd, worden hieronder opgesomd. De efficiëntie-analyse laat toe meerdere outputs te bundelen doch we gebruiken telkens de outputs apart in de efficiëntie-analyse met als input totale kosten. Met het oog op het verklaren van de technische efficiëntie in het leveren van bepaalde outputs kan het namelijk zo zijn dat andere variabelen belangrijk kunnen zijn in het bereiken van een hoge efficiëntie in termen van beschikbaarheid, kwaliteit, klantgerichtheid of andere outputdoelstellingen.

Bij het berekenen van de relatieve efficiëntiegraad via methodes zoals de data omhulling of partial efficiency frontier kan om methodologische redenen enkel met kwantitatieve continue outputs gewerkt worden. Omdat we echter over weinig continue output-indicatoren beschikken op het niveau van de individuele SHM maar wel over het oordeel van de visitatiecommissie (waarbij een SHM de score 'Voor verbetering vatbaar', 'Goed', of 'Uitstekend' kan krijgen)<sup>46</sup> zullen we toch gebruik maken van deze oordelen (welke ordinale outputs zijn)<sup>47</sup> mits omzetting naar een meer continue variabele. Er

<sup>46</sup> In principe bestaat ook de categorie 'onvoldoende' maar deze kwam nergens voor in de door ons gebruikte operationele doelstellingen.

<sup>47</sup> Zie Cook, Kress & Seiford (1993) over het gebruik van ordinale data in data envelopment analyse.

werd in (kost)efficiëntie-onderzoek reeds veel over ordinale inputs en/of outputs geschreven. Onder andere in de analyse van oordelen over de onderzoeksprestaties van een universiteit in Finland (met 7 scores: poor, fair, somewhat below average, average, good, very good, excellent) werd een aangepaste methode van efficiëntie-analyse, gebaseerd op de principes van de data omhulling, uitgevoerd (Dehnokhalaji et al., 2010).

We gaan als volgt te werk. We gebruiken een 3-puntenscore<sup>48</sup> waarbij het oordeel 'Voor verbetering vatbaar' een score van 1 krijgt, het oordeel 'Goed' een score van 2 en het oordeel 'Uitstekend' een score van 3. Dit kan dan als volgt geïnterpreteerd worden. De score 'goed' betekent dat de SHM tweemaal zo goede output heeft gerealiseerd dan een SHM met score 'voor verbetering vatbaar'. De score 3 betekent dan dat de SHM 3 keer zo goed dan een SHM met score 'voor verbetering vatbaar' heeft gepresteerd en anderhalf keer zo goed dan een SHM met een gemiddelde score van 'goed' (zijnde 2). De afstand in de prestatie tussen een SHM met score 1 (voor verbetering vatbaar) en een SHM met score 2 (goed) is dus groter dan de afstand tussen een SHM met score 3 (uitstekend) en een SHM met score 2 (goed). Om genoeg variatie te hebben over de SHM's heen in outputwaarden, sommeren we wel over alle oordelen van de visitatiecommissie binnen een bepaald domein (bv. alle oordelen in verband met de beschikbaarheid worden opgeteld) zo komen we toch tot een aantal mogelijke outputwaarden dat continu en beter gevarieerd is.

Hierbij moet opgemerkt worden dat de oordelen van de visitatiecommissie over een bepaald operationeel doel gebaseerd zijn op een aantal vereisten die moeten worden voldaan. Men ontvangt hierbij de score 'Goed' indien aan alle vereisten werd voldaan, de score 'Uitstekend' indien een SHM het beter doet dan de vereisten én een voorbeeldpraktijk hanteert voor andere SHM's, en 'Voor verbetering vatbaar' indien een SHM niet aan alle vereisten voldoet. Echter, binnen deze categorie zijn vele nuances mogelijk. Een SHM die slechts aan 1 vereiste niet voldoet of een SHM die aan meerdere vereisten niet voldoet, krijgt hetzelfde oordeel. Beter zou zijn om deze variatie mee in de output-variabele te kunnen opnemen maar deze data zijn niet direct voorhanden in een overzichtelijk en gebruiksklaar format. Ook al staan deze nuances tekstueel beschreven in elk visitatierapport en hieruit dus in principe meer variatie zou afgeleid kunnen worden, ontbreekt het aan tijd om voor alle SHM's en alle scores deze rapporten uit te pluizen. Bovendien is er ook in dit geval waarbij het gebruik van deze extra informatie zou overwogen worden, geen maatstaf voorhanden om bepaalde bewoordingen om te zetten naar een cijfer. De afstand tussen de scores ligt dus moeilijk en is niet altijd dezelfde.

Verder kan men opmerken dat de data nooit een perfecte weergave zijn van de realiteit. De output-indicatoren die we gebruiken, zijn grotendeels overgenomen uit de prestatiedatabank. Tijdens de visitaties worden de uitkomsten voor de individuele SHM's geïnterpreteerd binnen de ruimere context waarbinnen de SHM werkt. De visitatiecommissie tracht zich daar een oordeel over te vormen door met meerdere personeelsleden binnen de SHM en met externe actoren te spreken om zo de resultaten in de prestatiedatabank te ontdoen van het ruis dat er op zit. Het argument dat om deze reden de data niet bruikbaar zouden zijn voor een statistische analyse gaat niet op. Zoals bij de visitaties op een kwalitatieve manier getracht wordt een resultaat te begrijpen, zo zal ook een statistische techniek (maar dan op kwantitatieve manier) door het ruis heen te zien. Daarbij zullen ook contextvariabelen worden ingebracht, die het effect van een andere omgeving kunnen opvangen. De kans bestaat dat de visitatoren niet enkel in de interpretatie maar ook het toewijzen van een score reeds rekening hebben gehouden met de context van de SHM. Dit zou betekenen dat SHM's met gelijke input en in principe gelijke output bijvoorbeeld toch een betere score (betere output) krijgen wanneer ze opereren in een moeilijker context. Dit zal in de tweede stap gecorrigeerd worden door beschikbare contextfactoren mee op te nemen. We hopen daarmee het effect van schaal te kunnen vrijwaren voor deze contextfactoren. We gaan er wel van uit dat de kenmerken van de SHM zelf zoals de schaal niet worden

---

<sup>48</sup> De omschalingsfactoren werden besproken op de begeleidingsgroep voor deze opdracht waarbij input werd gegeven door leden die ook de werking van de visitatiecommissie goed kennen.

gebruikt om een score te herzien. In de mate dat dit wel gebeurt, kan dit wel voor een vertekening op het resultaat zorgen.

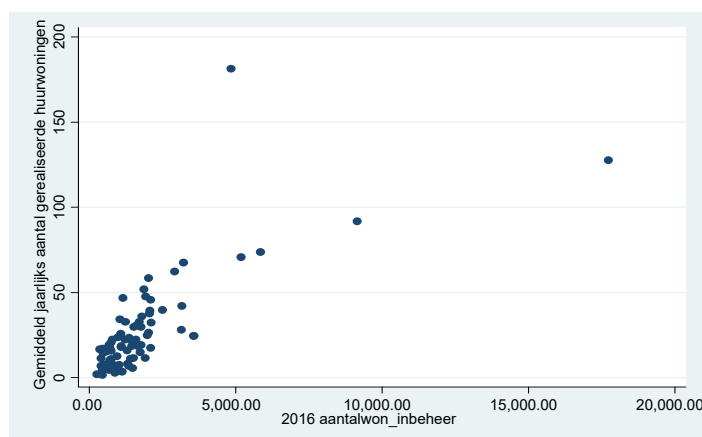
We zullen de gewone partial frontier analyse gebruiken om relatieve efficiëntiegraden te berekenen, ook voor de ordinale outputs, omdat we vooral geïnteresseerd zijn in de (positieve of negatieve) invloed van contextuele variabelen en niet direct in de juiste efficiëntiegraad. De volgorde van de efficiëntiegraden zal wel juist berekend worden zelfs indien de efficiëntiegraad zelf niet direct interpreteerbaar is zoals bij de continue outputs.

#### 5.2.2.1 Beschikbaarheid

De beschikbaarheids-indicator voor de SHM's is ten eerste het aantal gerealiseerde huurwoningen, gemiddeld over de laatste 5 jaren (2012-2016). We gebruiken het aantal woningen dat werd gerealiseerd omdat dit belangrijk is in het halen van de doelstellingen in het kader van het BSO.

We zien dat het aantal gerealiseerde huurwoningen stijgt met de grootte van de SHM (figuur 27). Gemiddeld over alle SHM's met huuractiviteiten is het aantal gerealiseerde woningen 26 per jaar.

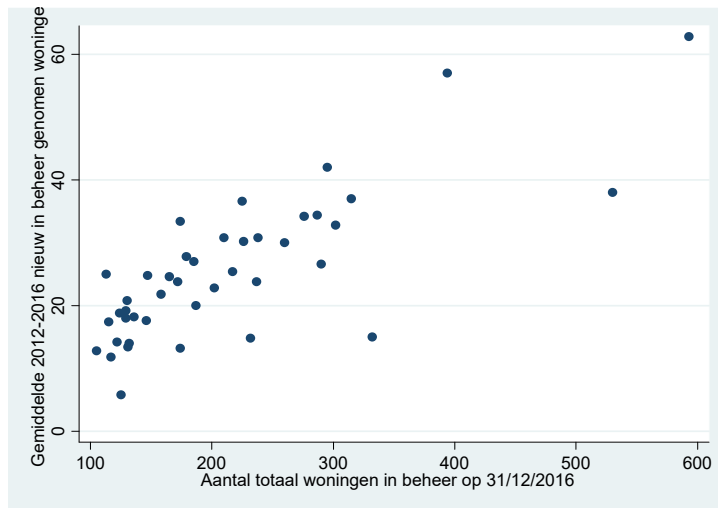
**Figuur 27 Aantal nieuw gerealiseerde huurwoningen, gemiddeld over 2012-2016, volgens grootte**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW en PDB

Voor de SVK's is er een parallelle output-indicator: aantal nieuw in beheer genomen woningen, gemiddeld over de laatste 5 jaar (zie figuur 28). We vinden ook de positieve relatie terug tussen aantal nieuw in beheer genomen woningen en de grootte van de SVK. Gemiddeld is het aantal nieuw in beheer genomen woningen 25 per jaar.

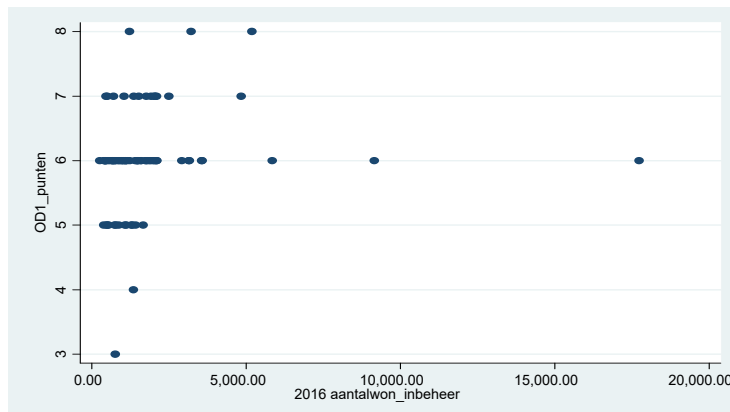
**Figuur 28 Aantal nieuw in beheer genomen woningen, gemiddeld over 2012-2016, volgens grootte**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW

Verder kregen de SHM's van de visitatiecommissie een oordeel toegekend voor hun prestaties op 3 operationele doelstellingen binnen het strategisch domein 'beschikbaarheid' (de SHM realiseert nieuwe sociale huurwoningen, de SHM verworft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren, de SHM stemt haar aanbod af op de noden van de verschillende groepen) welk werd omgezet naar een puntenscore volgens de eerder vermelde formule. De punten op de 3 operationele doelstellingen werden vervolgens opgeteld tot een totaalscore. Hieronder zien we daarvan de visuele voorstelling (figuur 29). De score situeert zich tussen 3 (indien de SHM op de 3 onderdelen 'Voor verbetering vatbaar' kreeg) en 9 (indien de SHM op de 3 doelstellingen 'Uitstekend' werd beoordeeld).

**Figuur 29 Ordinale output over beschikbaarheid, volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen op basis van oordelen visitatiecommissie

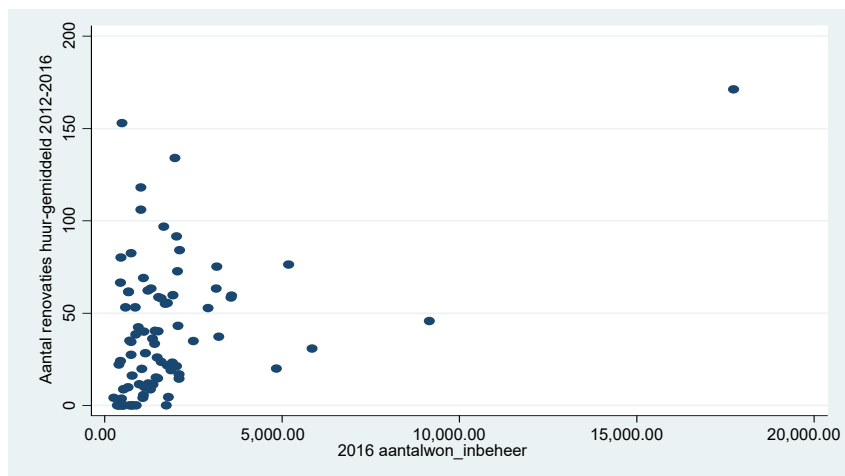
Gemiddeld ligt de puntenscore op zes. We zien dat de laagste punten (tot en met 5) zich vooral situeren bij SHM's die minder dan 2 500 woningen hebben, dat gemiddelde punten (punten = 6) zich over de hele range van SHM's situeren en dat de hoogste punten (7 of meer) zich bij SHM's tot een 5 000 woningen situeren. Er wordt geen significante correlatie gevonden tussen de punten en de grootte van de SHM.

### 5.2.2.2 Kwaliteit

Als een stap om energie- en andere kwaliteitsnormen te behalen, zal voor vele woningen een renovatie gebeurd zijn. Daarom beschouwen we het aantal gerealiseerde renovaties (het gemiddelde aantal over de laatste 5 jaar) als een output (zie figuur 30). We willen hier wel de volgende bemerking maken. De renovaties opgenomen in het aantal gerenoveerde woningen betreffen niet altijd renovaties met het oog op het behalen van de energie- en/of kwaliteitsnormen. Als voorbeeld kan gedacht worden aan het plaatsen van een schotelantenne op een appartementsgebouw waar dan sprake is van de renovatie van zoveel woningen als aanwezig zijn in het appartementsgebouw. Het zou beter zijn over het aantal renovaties te beschikken die werkelijk gerelateerd zijn aan het verbeteren van het energie- en kwaliteitsniveau van de woning. Bij gebrek aan deze specifieke data gebruiken we toch het aantal renovaties. We gaan ervan uit dat dit gemiddeld genomen wel gebaseerd is op energie- en/of kwaliteitsverbeteringen.

Het aantal gerenoveerde huurwoningen, gemiddeld over 2012-2016, neemt toe met de grootte van de SHM (de correlatie is significant positief). Gemiddeld worden er jaarlijks 38 woningen gerenoveerd.

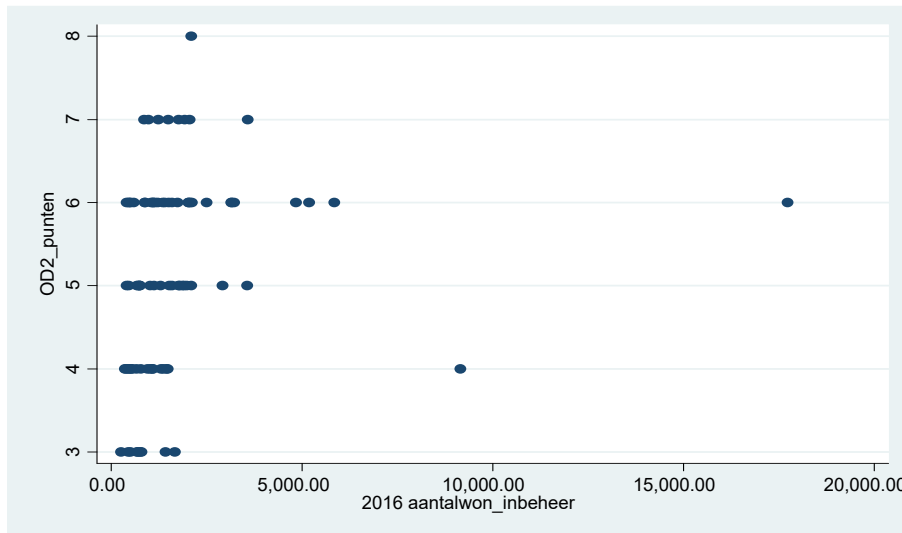
**Figuur 30** Aantal gerenoveerde woningen, gemiddeld over 2012-2016, volgens grootte



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW en PDB

Verder gebruiken we de oordelen die de visitatiecommissie gaf op datum van oktober 2016 inzake kwaliteit. Deze zijn beschikbaar voor de operationele doelstellingen 'De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig', 'De SHM is milieuvriendelijk in functie van de betaalbaarheid' en 'De SHM bouwt aanpasbaar'. De punten zijn maximaal 9 en minimum 3. Het gemiddelde over de SHM's is 5.

**Figuur 31 Ordinale output over kwaliteit, volgens grootte van de SHM**



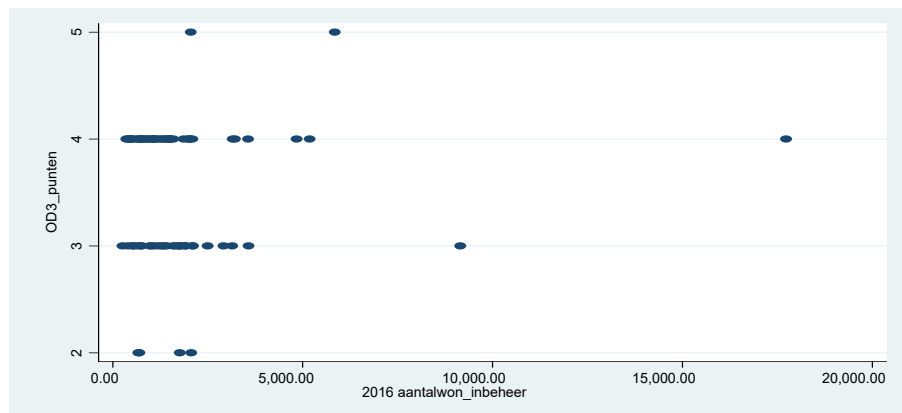
Bron: eigen berekeningen op basis van oordelen visitatiecommissie

Bij de gemiddelde puntenscore op basis van de oordelen van de visitatiecommissie over de operationele doelstellingen inzake kwaliteit zien we op de figuur (figuur 31) niet duidelijk een verband met de grootte van de SHM. De correlatiefactor duidt wel op een positief verband dat significant is op 10%.

### 5.2.2.3 Betaalbaarheid

Er zijn geen continue outputindicatoren over betaalbaarheid op SHM- of SVK-niveau. We beschikken enkel over de oordelen van de visitatiecommissie voor de SHM's. De punten voor SHM's op basis van de oordelen van de visitatiecommissie zijn gebaseerd op de volgende 2 operationele doelstellingen: 'De SHM bouwt prijsbewust' en 'De SHM verhuurt prijsbewust'. Indien de SHM op beide doelstellingen uitstekend scoort, is de totale puntenscore maximaal (6). Het minimum is twee.

**Figuur 32 Ordinale output over betaalbaarheid, volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen op basis van oordelen visitatiecommissie

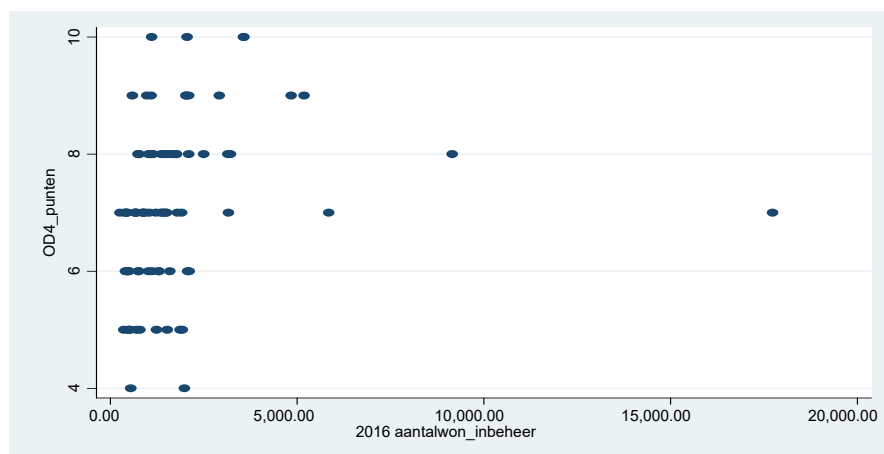
De gemiddelde puntenscore is 3,5. Er lijkt niet direct een samenhang te zijn tussen de grootte van de SHM en de gemiddelde puntenscore over de oordelen van de visitatiecommissie rond betaalbaarheid (zie figuur 32). Er wordt ook geen significante correlatie gevonden.

#### 5.2.2.4 Sociaal beleid

Er zijn geen outputindicatoren andere dan het oordeel van de visitatiecommissie op SHM-niveau beschikbaar. Er zijn geen outputindicatoren op SVK-niveau beschikbaar.

Rond sociaal beleid vormde de visitatiecommissie een oordeel over 4 operationele doelstellingen: 'De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid', 'De SHM voorkomt en pakt leefbaarheidsproblemen aan', 'De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer' en 'De SHM biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners'. Wanneer een SHM op de 4 doelstellingen uitstekend scoort, is de totale puntenscore maximaal (12). De score is minimaal vier. Het gevonden gemiddelde over alle SHM's is zeven.

**Figuur 33** Ordinale output over sociaal beleid, volgens grootte van de SHM



Bron: eigen berekeningen op basis van oordelen visitatiecommissie

Op de score van de SHM en de grootte lijkt er een positieve samenhang te zijn (zie figuur 33, ook de correlatiefactor duidt op een positief verband, significant op 10%). De laagste scores (tussen 4 en 6) situeren zich bij de SHM's tot 2 500 woningen, de gemiddelde scores situeren zich over alle groottes, en de betere scores lijken zich bij SHM's tot 5 000 woningen te situeren.

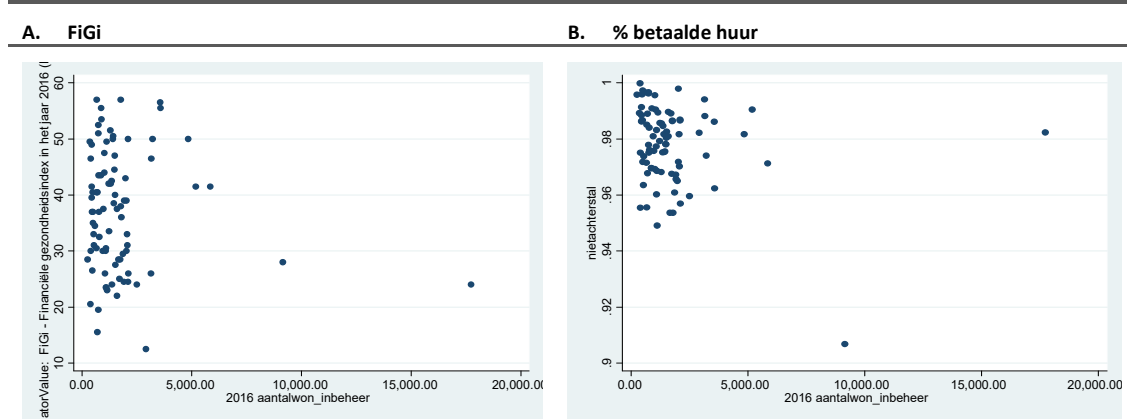
#### 5.2.2.5 Financiële leefbaarheid

De som van de werkings- en onderhoudskosten wordt als input gebruikt voor het behalen van een zo goed mogelijke financiële leefbaarheid. De enige outputindicatoren over financiële leefbaarheid die op SHM- en SVK-niveau beschikbaar zijn, betreffen de Financiële Gezondheidsindex (FiGi; voor uitleg zie hoofdstuk 3) en de huurdersachterstallen als percentage van de aan huurders gefactureerde bedragen. Zoals eerder werd vermeld, is er enig voorbehoud nodig bij het gebruik van de boekhoudkundige gegevens die leiden tot het gegeven 'huurdersachterstallen'. Omwille van het ontbreken van duidelijke boekhoudkundige regels hieromtrent, kan dit begrip anders ingevuld worden, niet alleen tussen SVK's en SHM's maar ook tussen de organisaties van eenzelfde type onderling. We houden ons eraan om toch de administratief beschikbare kwantitatieve gegevens te gebruiken. Mogelijke ruis op de huurdersachterstallen zal door de gebruikte methode uitgezuiverd worden.

Omdat we ervan uitgaan dat een betere output gelijkstaat aan een hogere waarde, zullen we het percentage huurdersachterstal omdraaien (100 - % huurdersachterstal) zodanig dat meer beter is. Dit wordt dan de variabele betaalde huur (betaalde huur in functie van gefactureerde huur).



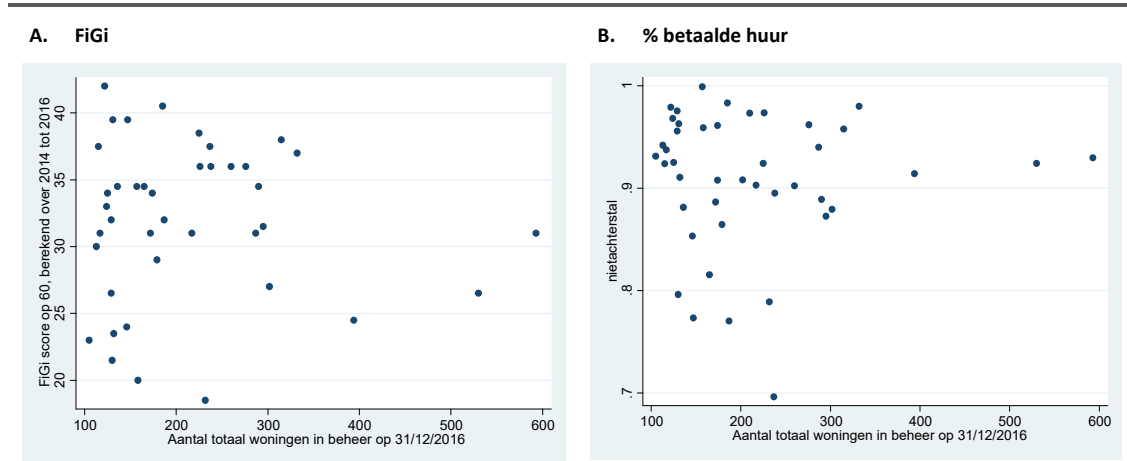
**Figuur 34 FiGi en % betaalde huur, volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW en PDB

We zien geen visueel verband tussen de financiële outputs en de grootte van de SHM's (figuur 34). Er wordt geen significante correlatie gevonden tussen de FiGi en de grootte van de SHM maar wel een significant (op 5%) negatieve tussen het percentage betaalde huur en de grootte van de SHM. Het voorbehoud over de gegevens in verband met huurdersachterstal in gedachten, wensen we het volgende op te merken: tenzij er door bepaalde groottes van SHM's bepaalde bepalingen worden gebruikt voor het boeken van ontvangen en uitstaande huur (die leiden tot het begrip huurdersachterstal) mogen we verwachten dat er gemiddeld wel een negatief verband bestaat. Indien echter de praktijk zo is dat grotere SHM's dusdanig boeken dat dit leidt tot hogere percentages huurachterstal, kan het verband fictief zijn en enkel bestaan omwille van de manier van boeken.

**Figuur 35 FiGi en % betaalde huur, volgens grootte van de SVK**



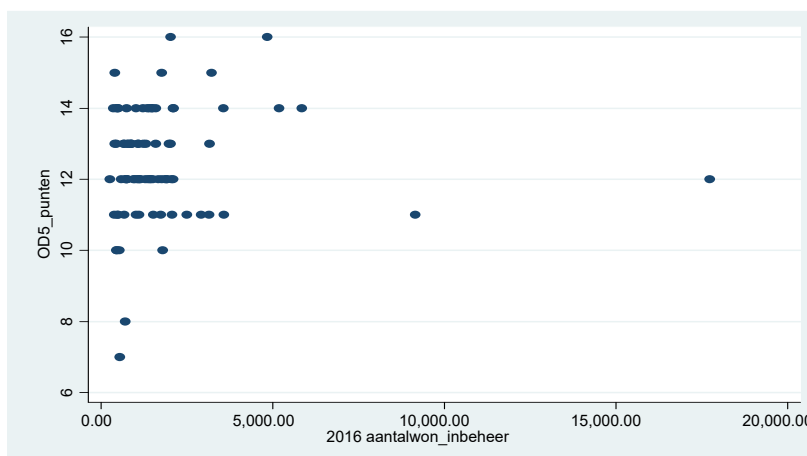
Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW

Wat betreft de SVK's (figuur 35) is er geen verband tussen de grootte en de financiële gezondheidsindex (dit wordt ook bevestigd door een niet-significante correlatie). Er is ook geen verband tussen het niet oplopen van huurdersachterstal en de grootte (ook hier is de correlatie niet significant).

Inzake de financiële leefbaarheid zijn er 7 operationele doelstellingen waarover de visitatiecommissie een oordeel heeft gevormd voor de SHM's: 'De SHM is financieel leefbaar', 'De SHM beheerst haar kosten goed', 'De SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude', 'De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan', 'De SHM streeft ernaar te evolueren naar een

echte woonmaatschappij', 'De SHM beschikt over een goed systeem van interne controle' en 'De SHM is bereid tot verandering en verbetering'. Indien een SHM op deze 7 doelstellingen 'uitstekend' scoort, is de totale score maximaal (21). De score is minimaal 7.

**Figuur 36 Ordinale output over financiële leefbaarheid, volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen op basis van oordelen visitatiecommissie

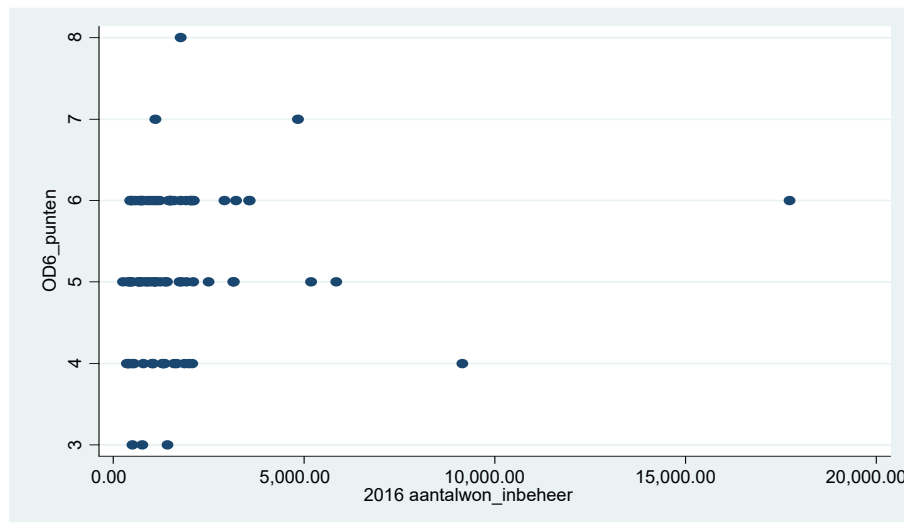
Gemiddeld vinden we een puntenscore van 12. Inzake de puntenscore rond de financiële leefbaarheid lijkt er geen visueel verband te bestaan met de grootte van de SHM (zie figuur 36). De correlatie is niet significant.

#### 5.2.2.6 Klantgerichtheid

De klantgerichtheid zou kunnen opgenomen worden door het meten van de tevredenheid van de klanten. Dit gebeurt echter niet op consistente wijze over de SHM's heen en kan daarom niet gebruikt worden in de efficiëntie-analyse. Er zijn geen outputindicatoren andere dan het oordeel van de visitatiecommissie op SHM beschikbaar. Er zijn geen outputindicatoren op SVK-niveau beschikbaar.

Op 3 operationele doelstellingen inzake klantgerichtheid werd door de visitatiecommissie een oordeel gevormd: 'De SHM informeert burgers snel en duidelijk', 'De SHM informeert beleidsinstanties en andere organisaties snel en duidelijk' en 'De SHM meet de tevredenheid van klanten'. Het maximum is hier dus 9 wanneer de SHM op de 3 doelstellingen 'uitstekend' scoort en 3 wanneer ze op de 3 doelstellingen 'voor verbetering vatbaar' scoort.

**Figuur 37** Ordinale output over klantgerichtheid, volgens grootte van de SHM



Bron: eigen berekeningen op basis van oordelen visitatiecommissie

Inzake de puntenscore rond de klantgerichtheid is er geen duidelijk verband met de grootte van de SHM (zie figuur 37). De correlatie is niet significant.

### 5.2.3 Verklarende variabelen

Na het beschrijven van de inputs en outputs die gebruikt worden in de eerste stap, namelijk het bepalen van de efficiëntiegraad, geven we hier een overzicht van de mogelijke verklarende variabelen van die efficiëntiegraad (zie tabel 60). Deze zullen gebruikt worden in de tweede stap, namelijk de regressieanalyse voor het verklaren van de verschillen in efficiëntiegraad.

**Tabel 60 Variabelen voor verklaren van de efficiëntiegraad van SHM's**

Variabele	Beschrijving	Gemiddelde	Minimum/Maximum	N
Kenmerken SHM				
Schaal	Aantal woningen in het huurpatrimonium	1 703	21/17 591	90
Typologie woningen	Aandeel appartementen, duplexen en studio's in huurpatrimonium	42,3%	5,4%/100%	90
Kenmerken actieterrein				
Grootte actieterrein	Vierkante kilometer (2012)	1 299	723/5 129	90
Stedelijkheid	Actief in centrumstad (%)	40%	0/1	90
Aantal gemeenten (2018)	Categorie 1 (%)	22,2%	-	20
	Categorie 2-3 (%)	31,1%	-	28
	Categorie 4-8 (%)	26,7%	-	24
	Categorie 9 of meer (%)	20,0%	-	18
Woningprijzen huizen	Gemiddelde van mediaan prijs woonhuizen in actiegemeenten in 2016	208 575€	130 000€/300 000€	89
Werkloosheidsgraad	Gemiddelde van werkloosheidsgraad in actiegemeenten	6,6%	4,0%/14,0%	90
Kenmerken huurders SHM				
Gezinshoofd niet-Belgisch	Aandeel huishoudens met niet-Belgisch gezinshoofd	11,8%	2,7%/50,5%	90
Inkomen	Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen	14 538 euro	11 714€/18 133€	89

Bron: berekeningen op DWH en PDB

Voor de SVK's tonen we enkel de cijfers voor de organisaties waar een efficiëntiegraad voor zal kunnen berekend worden, namelijk met niet-ontbrekende waarden voor de werkings- en onderhoudskosten (het gaat dus over maximum 43 SVK's, zie tabel 61).

**Tabel 61 Variabelen voor verklaren van de efficiëntiegraad van SVK's**

Variabele	Beschrijving	Gemiddelde	Minimum/Maximum	N*
Kenmerken SVK				
Schaal	Aantal woningen in het huurpatrimonium	212	105/593	43
Kenmerken actieterrein				
Stedelijkheid	Actief in centrumstad (%)	33,3%	0/1	42
Aantal gemeenten (2018)	Categorie 1-3 (%)	19,1%	-	8
	Categorie 4-8 (%)	59,5%	-	25
	Categorie 9 of meer (%)	21,4%	-	9
Woningprijzen huizen	Gemiddelde van mediaan prijs woonhuizen in actiegemeenten in 2016	214 565	158 031€/300 000€	42
Werkloosheidsgraad	Gemiddelde van werkloosheidsgraad in actiegemeenten	6,4%	3,9%/15,7%	42
Kenmerken huurders SVK				
Gezinshoofd niet-Belgisch	Aandeel huishoudens met niet-Belgisch gezinshoofd	30,3%	16,5%/65,6%	43
Inkomen	Aandeel van de nieuwe huurders van 2016 met inkomen net boven het leefloon	82,4%	42,9%/97,5%	43

\* Enkel SVK's met gegevens over de benodigde elementen voor de efficiëntie-analyse.

Bron: berekeningen op data VMSW

De variabelen die zullen gebruikt worden om verschillen in de efficiëntiegraden van SVK's te verklaren zijn grotendeels dezelfde als bij de SHM's behalve dat er geen informatie is over de grootte van het actieterrein in vierkante kilometer, dat voor de categorieën met het aantal gemeenten de 2 kleinste categorieën zijn samengenomen omdat er zich slechts 4 SVK's in de categorie met 1 gemeente bevonden en als laatste is er een verschillende definitie voor de inkomensvariabele gebruikt. Het inkomen wordt niet jaarlijks bijgehouden en wordt enkel bij toewijzing gebruikt. De kandidaat-huurders krijgen op dat moment een score om hun woonneed weer te geven. Wanneer ze een inkomen hebben dat zich maximum net boven het leefloon bevindt, krijgen ze de hoogste score. In de analyse gebruiken we het percentage huurders die nieuw waren in 2016 die de hoogste score op basis van hun inkomen kregen toegewezen.

## 5.3 Resultaten analyse

In deze paragraaf tonen we de resultaten van de analyses. De efficiëntiegraden worden geschat in een eerste stap. Voor elke SHM is er een (relatieve) input-georiënteerde efficiëntiegraad beschikbaar. We vermelden enkel de gemiddelde en de mediaan efficiëntiegraad voor de analyses die een continue output betreffen. Voor een ordinale output ligt de interpretatie van de efficiëntiegraad moeilijk en zal daarom enkel het grafische verband met de grootte van de SHM getoond worden. In de tweede stap worden de verschillen in relatieve efficiëntiegraden verklaard aan de hand van de variabelen die voorheen besproken werden.

### 5.3.1 Stap 1: efficiëntiegraad bepalen

Hieronder bepalen we voor elke bundel (output, input) de relatieve efficiëntiegraden van de SHM's en de SVK's. De gemiddelde (input-georiënteerde) efficiëntiegraad is een relatieve maat en geeft aan met gemiddeld hoeveel percent van haar middelen een organisatie dezelfde output had kunnen bekomen ten opzichte van haar referentie-organisatie. Deze referentie-organisatie is niet voor elke organisatie

dezelfde. Er zijn namelijk meerdere organisaties die efficiënt zijn. De efficiëntiegraad is dus een relatieve waarde, ten opzichte van de referentie-organisaties (met efficiëntiegraad = 1). Omdat de analyse apart wordt uitgevoerd voor SHM's en SVK's en elke organisatie binnen zijn eigen type met een referentie-verhuurder wordt vergeleken, kunnen de waarden van SHM's en SVK's niet met elkaar vergeleken worden.

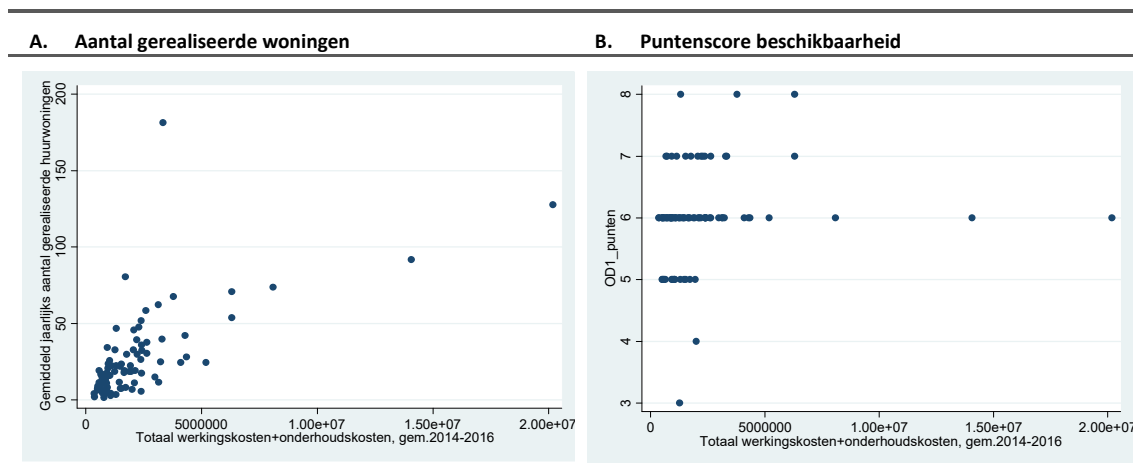
De gebruikte inputs zijn bij elke geanalyseerde output dezelfde, namelijk de som van de in totaal geboekte werkings- en de onderhoudskosten.

### 5.3.1.1 Beschikbaarheid

Inzake beschikbaarheid zijn er voor SHM's 2 outputs te analyseren in functie van de input. We beschikken over 1 continue en 1 ordinale output, namelijk het aantal gerealiseerde woningen enerzijds en de oordelen van de visitatiecommissie, omgeschaald naar een puntenscore en opgeteld over de beoordeelde operationele doelstellingen binnen het strategisch doel 'beschikbaarheid van woningen' anderzijds.

Eerst tonen we visueel het verband tussen het aantal gerealiseerde woningen en de totale kosten (figuur 38, luik A). We zien in deze figuren de vorm van de omhullende curve opduiken, zeker wanneer we de mogelijke outliers buiten beschouwing laten.

**Figuur 38 Verband tussen totale werkings- en onderhoudskosten en outputs beschikbaarheid door SHM's**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW, PDB en oordeel visitatiecommissie

De zaken zijn iets moeilijker te interpreteren bij het gebruik van de ordinale outputs (figuur 38, luik B). Deze zijn ook niet intuïtief te verbinden met een niveau van inputs. Het is niet met grotere waarschijnlijkheid dat men een score 'uitstekend' krijgt, indien men in totaal meer werkings- en/of onderhoudskosten heeft.

Gemiddeld vinden we dat de SHM's met 67% van hun middelen dezelfde output inzake het realiseren van nieuwe woningen hadden kunnen bereiken dan hun referentie-SHM (zie tabel 62).

**Tabel 62 Efficiëntiegraden SHM's bij het realiseren van nieuwe woningen**

Output:	N <sup>1</sup>	Gemiddelde efficiëntiegraad <sup>2</sup>	Mediaan efficiëntiegraad	Aandeel efficiënte SHM's	Aandeel super-efficiënte SHM's
Aantal gerealiseerde woningen (gem.5j)	83	0,67	0,63	9,6%	14,5%

<sup>1</sup> N=Aantal productie-eenheden.

<sup>2</sup> Inputgeoriënteerde relatieve efficiëntiegraden bij input = som van werkingskosten en onderhoudskosten.

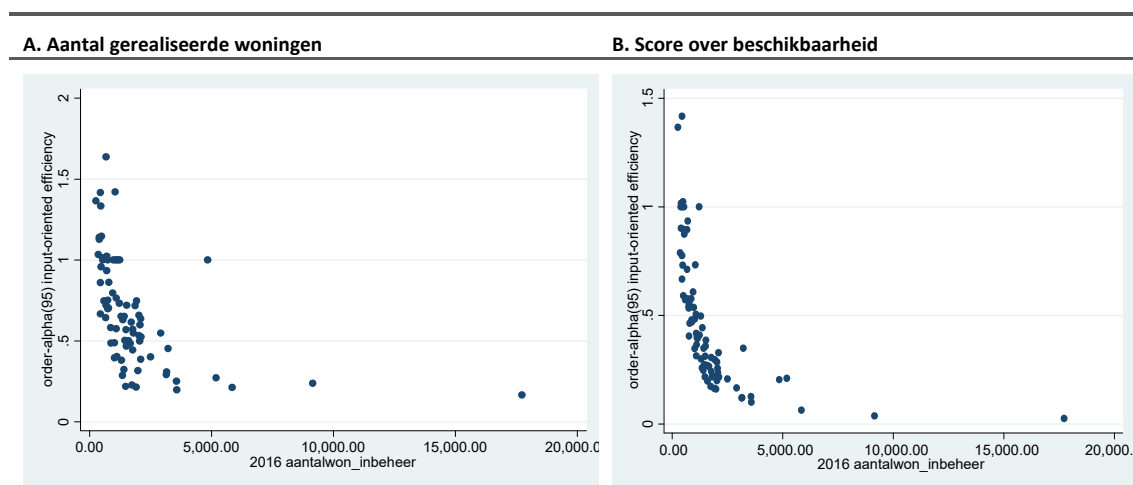
Bron: eigen berekeningen op basis van gegevens uit PDB 2016

We tonen ook reeds het bivariaat verband tussen de efficiëntiegraad en de grootte van de organisatie (zie figuur 39). De efficiëntie inzake het realiseren van nieuwe woningen lijkt gemiddeld hoger te zijn bij de kleinere SHM's. Dus een extra woning realiseren kan relatief efficiënter gebeuren door de kleinere SHM's. Het effect van de schaal lijkt dus negatief. In deze bivariaat analyse kunnen er wel nog andere factoren, die nauw verbonden kunnen zijn met de schaal, een rol spelen. Dit wordt later, tijdens de multivariate analyse, uitgewerkt.

Bij het realiseren van een hoge score tijdens de visitatie op het hele domein 'beschikbaarheid' lijken de kleinste SHM's ook een hogere efficiëntiegraad te behalen.

De efficiëntie in het analyseren van beide outputs inzake beschikbaarheid suggereert dus een negatief effect van schaal. We zullen in de multivariate analyse in stap 2, waar we voor een aantal contextvariabelen kunnen corrigeren, onderzoeken wat het effect van de schaal juist is.

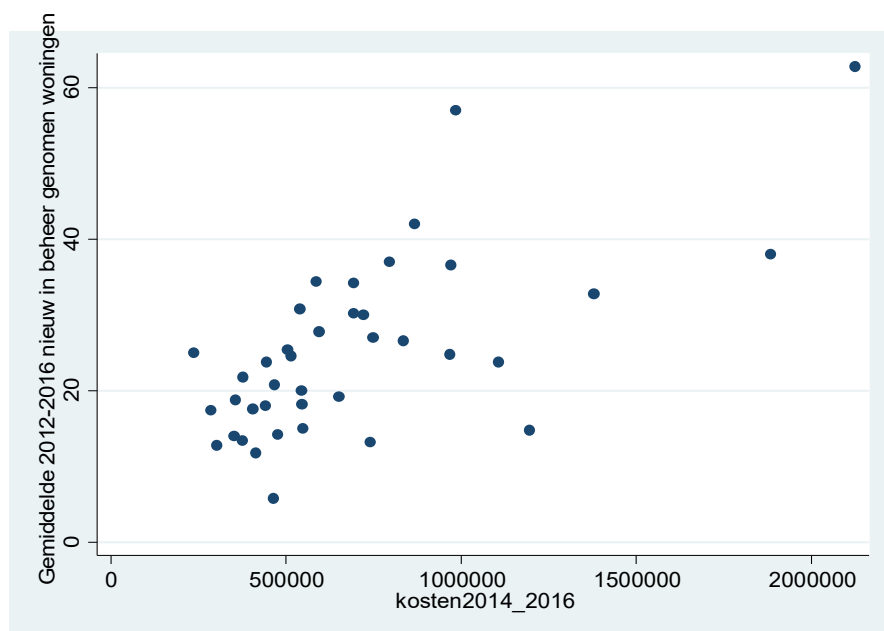
**Figuur 39 Efficiëntiegraden in het domein beschikbaarheid van woningen, volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

Voor de SVK's hebben we slechts 1 output in het kader van de beschikbaarheid van woningen, namelijk het aantal nieuw in beheer genomen woningen (waarvoor een gemiddelde werd genomen over de jaren 2012-2016). Indien we dit uitzetten tegenover de totale werkings- en onderhoudskosten samen, zien we de volgende vorm verschijnen (zie figuur 40): ook hier duikt het positieve verband op tussen de werkings- en onderhoudskosten (als 1 input) en de output, aantal nieuw in beheer genomen woningen. We zien ook de omhullende vorm goed verschijnen, met minder outliers dan bij de SHM's.

**Figuur 40** Verband tussen totale werkings- en onderhoudskosten en output aantal nieuw in beheer genomen woningen door SVK's



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

Bij de SVK's zien we in tabel 63 dat ze gemiddeld met een 75% van hun middelen dezelfde output zouden kunnen bereiken dan de referentie-SVK. Er zijn 31% efficiënte SVK's en geen superefficiënte SVK's.

**Tabel 63** Efficiëntiegraden SVK's voor outputs bij doelstelling beschikbaarheid

Output:	N	Gemiddelde efficiëntiegraad <sup>1</sup>	Mediaan efficiëntiegraad	Aandeel efficiënte SVK's	Aandeel super-efficiënte SVK's
Aantal nieuw in beheer genomen woningen (gem.5j)	39	0,755	0,805	30,8%	0

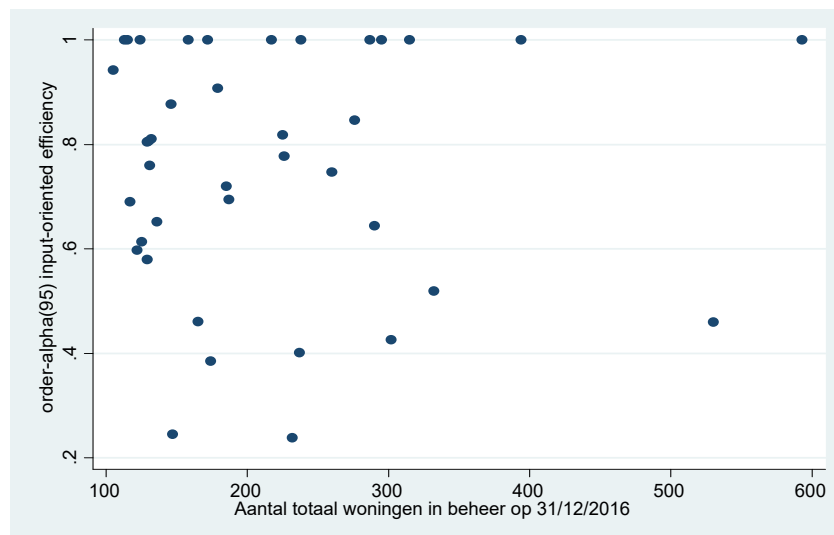
<sup>1</sup> Inputgeoriënteerde efficiëntiegraden bij input totale kosten (werking en onderhoud).

Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW



In figuur 41 zien we niet meteen een verband tussen de efficiëntiegraad en aantal woningen in beheer.

**Figuur 41** Efficiëntiegraden in het domein beschikbaarheid van woningen, volgens grootte van het SVK



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW

### 5.3.1.2 Kwaliteit

Inzake het bereiken van outputs onder de doelstelling ‘kwaliteit’ beschikken we over het aantal gerenoveerde huurwoningen (gemiddelde over 5 jaar voor de periode: 2012-2016). We gebruiken ook de puntenscore van de visitatiecommissie om algemeen voor de operationele doelstellingen onder kwaliteit een maat voor output te hebben.

**Tabel 64** Efficiëntiegraden SHM’s bij het renoveren van woningen

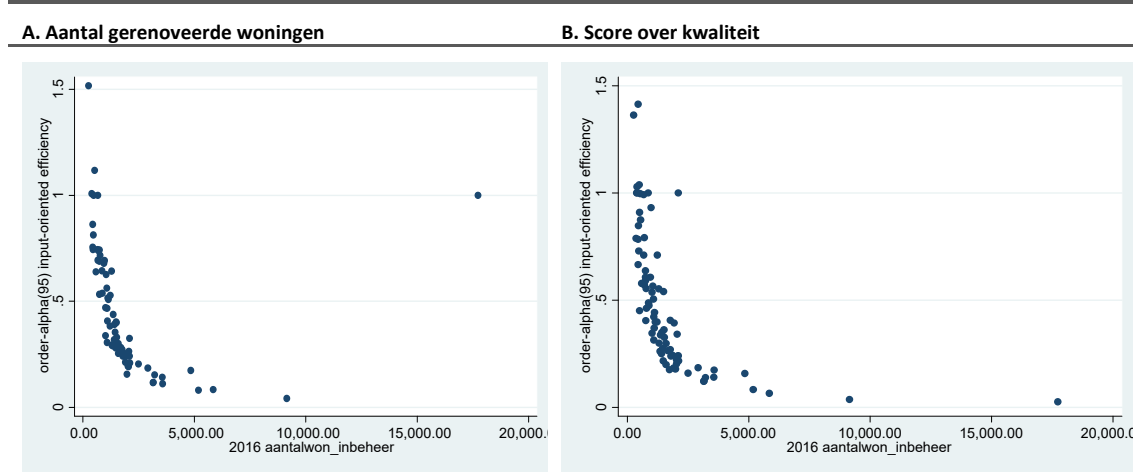
Output:	N	Gemiddelde efficiëntiegraad <sup>1</sup>	Mediaan efficiëntiegraad	Aandeel efficiënte SHMs	Aandeel super-efficiënte SHMs
Aantal gerenoveerde huurwoningen (gem.5j)	77	0,453	0,383	5,2%	3,9%

<sup>1</sup> Inputgeoriënteerde relatieve efficiëntiegraden bij input = som van werkingskosten en onderhoudskosten.

Bron: berekeningen op basis van data VMSW

We zien (in tabel 64) dat de gemiddelde efficiëntiegraad voor het aantal renovaties redelijk laag is in vergelijking met de efficiëntiegraad inzake het realiseren van nieuwe woningen. Ook het aandeel efficiënte en superefficiënte SHM’s is lager.

**Figuur 42 Efficiëntiegraden in het domein kwaliteit van woningen, volgens grootte van de SHM**



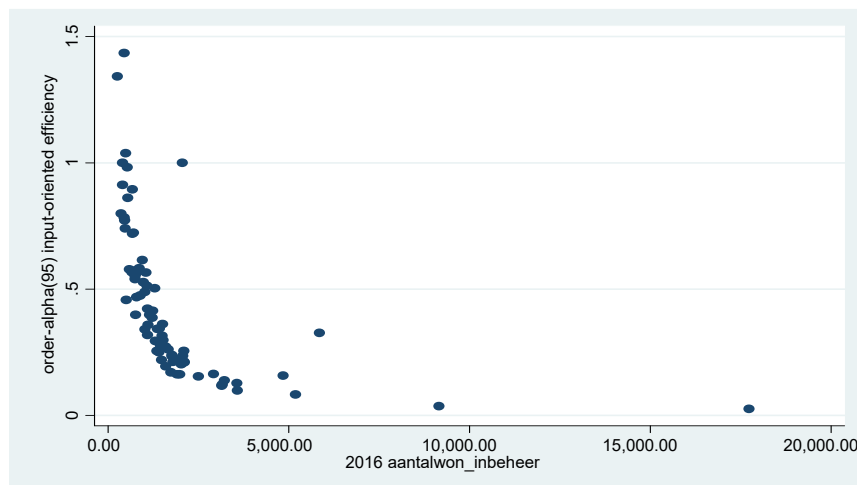
Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

Voor de output inzake gerenoveerde woningen zien we dat de efficiëntie afneemt volgens grootte van de SHM's (figuur 42, luik A). Hetzelfde geldt voor de kwaliteitsoutput gebaseerd op de oordelen van de visitatiecommissie (figuur 42, luik B). De grootste categorie SHM's zijn hier relatief minder efficiënt.

### 5.3.1.3 Betaalbaarheid

Bij het domein 'betaalbaarheid' zien we als enige gepresteerde output de beoordeling van de visitatiecommissie aangaande een aantal operationele doelstellingen over betaalbaarheid.

**Figuur 43 Efficiëntie in het domein betaalbaarheid van woningen, volgens grootte van de SHM**



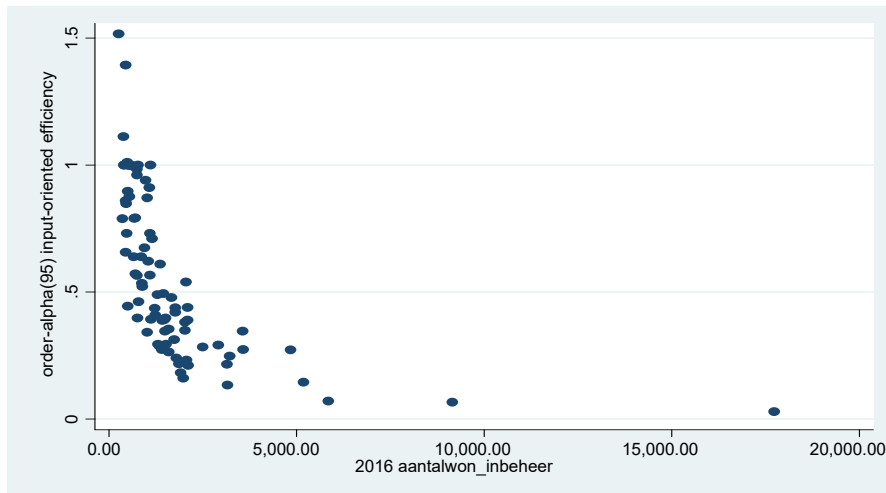
Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

Figuur 43 die het verband toont tussen de relatieve efficiëntiegraden en de grootte van de SHM suggereert weer een eerder negatief verband.

### 5.3.1.4 Sociaal beleid

Voor de ordinale output in het domein 'sociaal beleid', gebaseerd op de oordelen van de visitatiecommissie, vinden we ook een hogere relatieve efficiëntiegraad bij de kleinere SHM's (zie figuur 44).

**Figuur 44** Efficiëntie in het domein sociaal beleid, volgens grootte van de SHM

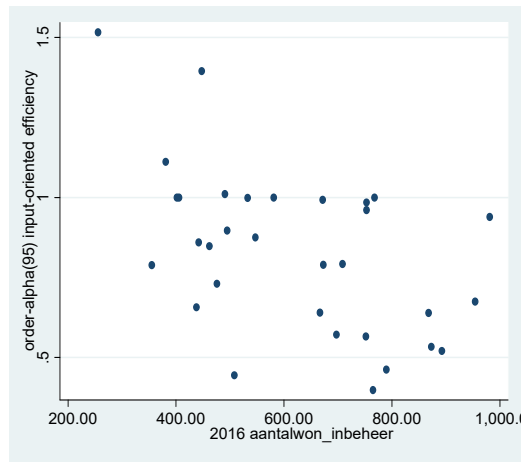


Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

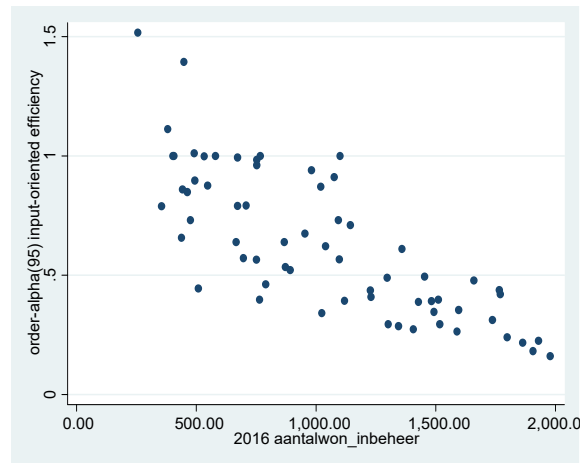
Wanneer we dit in close-up bekijken voor de SHM's met minder dan 1 000 woningen (figuur 45, luik A) en met minder dan 2 000 woningen (figuur 45, luik B) zien we dat er niet echt een negatief bivariaat verband lijkt te bestaan bij SHM's met minder dan 1 000 woningen maar dat het negatieve verband vanaf 1 000 woningen ontstaat.

**Figuur 45** Efficiëntiegraden in het domein sociaal beleid, close-up volgens grootte van de SHM

**A.** Uitvergroting efficiëntiegraden < 1 000 woningen



**B.** Uitvergroting efficiëntiegraden < 2 000 woningen

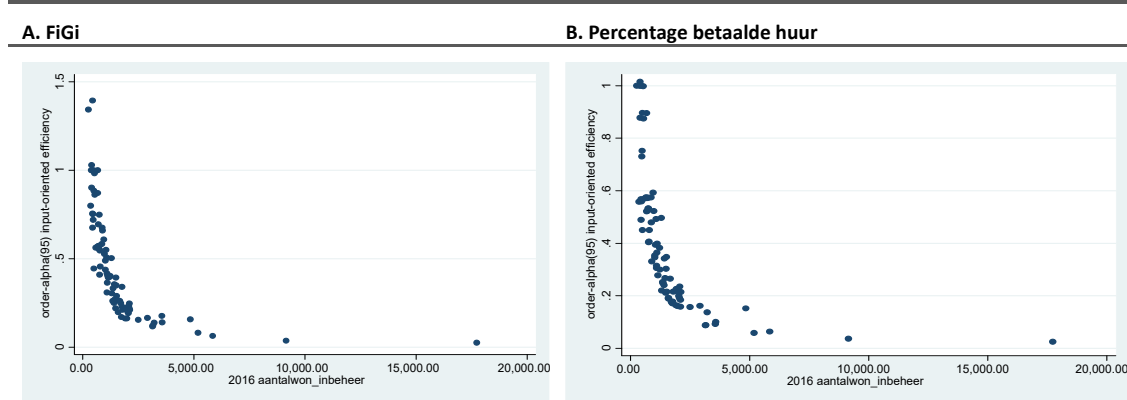


Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

### 5.3.1.5 Financiële leefbaarheid

In het kader van de doelstelling financieel leefbaar te zijn, gebruiken we als output ten eerste de Financiële Gezondheidsindex. Ten tweede gebruiken we het betalen van de huur als percentage van de gefactureerde bedragen (of het niet oplopen van huurdersachterstallen) als een output.

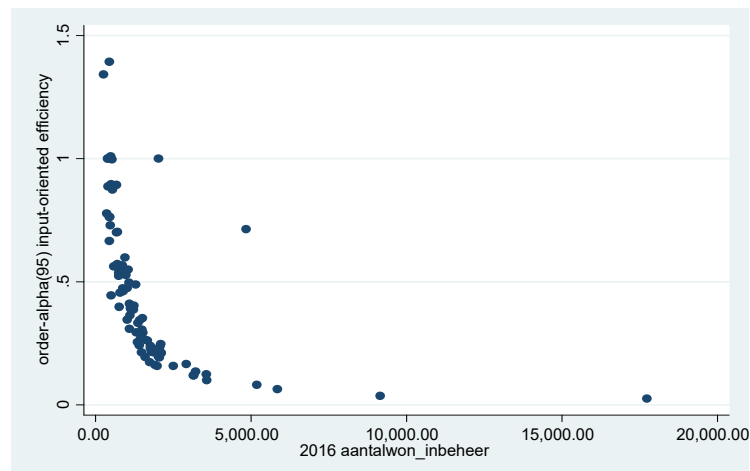
**Figuur 46 Efficiëntiegraden FiGi en % betaalde huur, volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW en PDB

Voor elke output in het domein 'financiële leefbaarheid' vinden we weerom dat de efficiëntiegraden dalen volgens de grootte van de SHM (zie figuur 46 en 47).

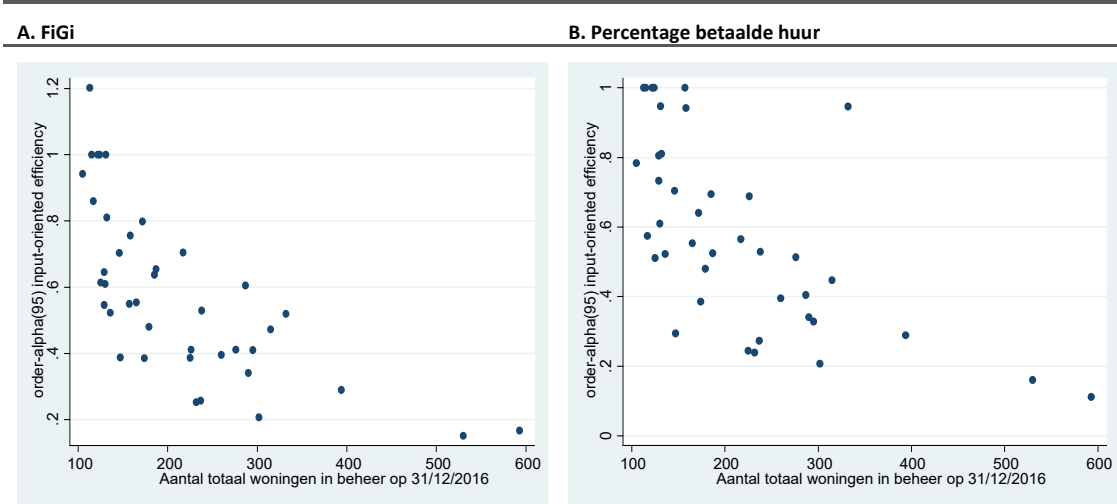
**Figuur 47 Efficiëntie in het domein financiële leefbaarheid, volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

De berekeningen van de efficiëntie inzake financiële leefbaarheid kunnen ook voor de SVK's uitgevoerd worden.

**Figuur 48** Efficiëntiegraden FiGi en % betaalde huur, volgens grootte van de SVK



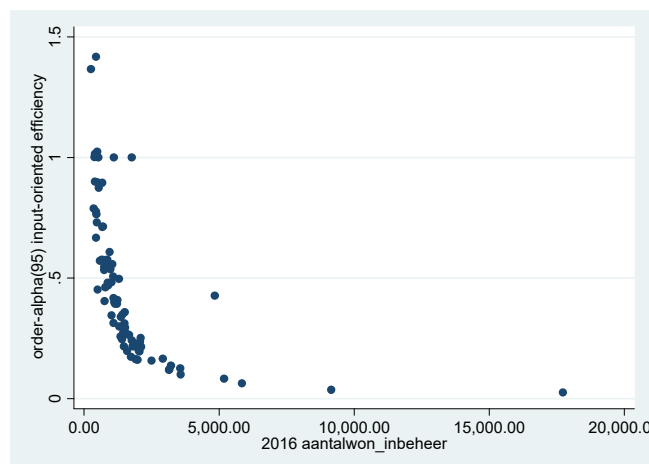
Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW

Voor elke output in het domein 'financiële leefbaarheid' vinden we ook bij de SVK's dat de relatieve efficiëntiegraden dalen volgens de grootte van de SVK (zie figuur 48).

### 5.3.1.6 Klantgerichtheid

Voor de output inzake klantgerichtheid op basis van de oordelen van de visitatiecommissie vinden we dat er weer een negatief verband lijkt te bestaan tussen de relatieve efficiëntiegraad en de grootte van de SHM (figuur 49).

**Figuur 49** Efficiëntie in het domein klantgerichtheid, volgens grootte van de SHM



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

### 5.3.1.7 Samengestelde output

Als laatste, berekenen we de efficiëntiegraad over een gebundelde output, namelijk het aantal gerealiseerde woningen en het aantal gerenoveerde woningen tegenover de input totale werkingskosten en onderhoudskosten.

**Tabel 65 Efficiëntiegraden SHM's voor gebundelde output gerealiseerde en gerenoveerde woningen**

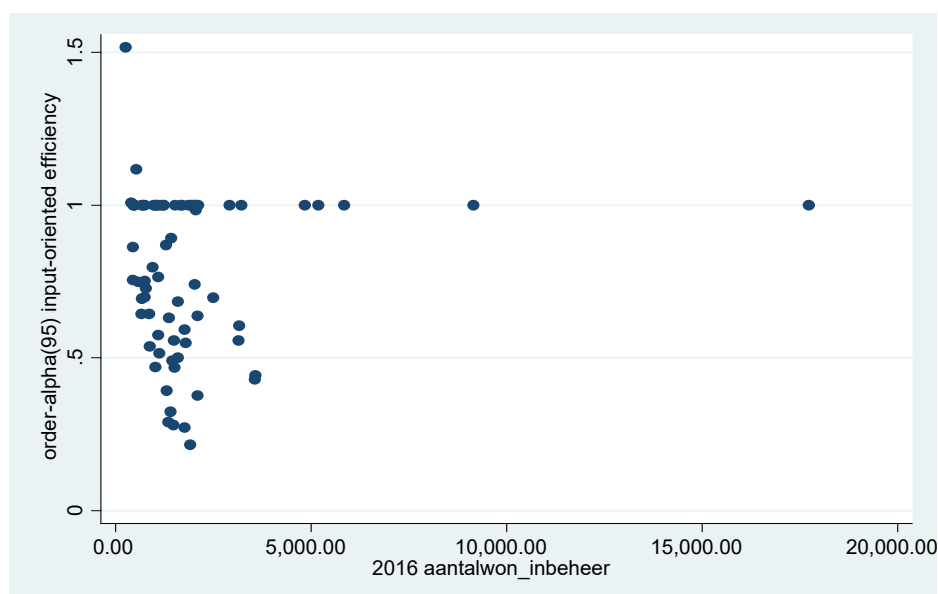
Output:	N	Gemiddelde efficiëntiegraad	Mediaan efficiëntiegraad	Aandeel efficiënte SHMs	Aandeel super-efficiënte SHMs
Aantal gerealiseerde en aantal gerenoveerde woningen	76	0,781	0,829	39,5%	5,3%

\* Inputgeoriënteerde efficiëntiegraden bij input = soms werkingskosten + onderhoudskosten.

Bron: berekeningen op basis van data VMSW en PDB

We vinden voor de bundel van 2 outputs dat een SHM gemiddeld met 78% van zijn middelen dezelfde output zou kunnen bereiken dan de referentie-SHM. Ongeveer 40% van de SHM's is efficiënt en 5% is superefficiënt (zie tabel 65). De curve in figuur 50 suggereert, op de superefficiënte SHM's na, dat het verband met de grootte van de SHM eerder positief is (dus de relatieve efficiëntie lijkt toe te nemen met de schaal, vanaf een bepaald moment is efficiëntie bereikt; de correlatie is echter niet significant).

**Figuur 50 Efficiëntie in het realiseren van nieuwe woningen en renovaties, volgens grootte van de SHM**



Bron: eigen berekeningen op basis van data VMSW & PDB

### 5.3.2 Stap 2: efficiëntiegraad verklaren

Hieronder tonen we de invloed van bepaalde variabelen op de efficiëntiegraden binnen de 6 doelstellingsdomeinen: beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid, sociaal beleid, financiële leefbaarheid en klantgerichtheid. We gebruiken hiervoor de multivariate aanpak waar niet alleen naar het verband met schaal gekeken wordt, maar waar wordt gecorrigeerd voor bepaalde contextfactoren zoals eerder besproken.

#### 5.3.2.1 SHM's

##### 5.3.2.1.1 Beschikbaarheid

In tabel 66 tonen we de regressies waarbij we de efficiëntiegraad inzake de outputs rond beschikbaarheid (aantal gerealiseerde woningen, score van de visitatiecommissie) proberen te verklaren aan de hand van een aantal voorheen besproken verklarende variabelen. Voor grote variabelen met grote

waarden in verhouding tot de efficiëntiegraad, wordt de variabele gedeeld door 1 000 (dit gebeurt bij schaal, grootte van het actieterrein, de mediaan verkoopprijzen en het mediaan inkomen).

De verklarende kracht van beide modellen ( $R^2$ ) bedraagt resp. 53% en 63%, wat op zich niet slecht is voor dergelijk model. Dit betekent dat resp. 47% en 37% van de variantie in de afhankelijke variabele niet wordt verklaard door de onafhankelijke variabelen die zijn opgenomen. Factoren waaraan te denken valt en die onmogelijk te meten zijn, betreffen bijvoorbeeld de deskundigheid en gedrevenheid van het personeel, of er al dan niet een goede samenwerking bestaat met de lokale besturen, hoe het beheer in het verleden is gevoerd, de werkdruk op het personeel, ... Daar tegenover staat dat het model blijkaar wel in staat is een groot deel van de variantie wel te verklaren. De significantietesten moeten duidelijk maken of de onafhankelijke variabelen een relatie vertonen met de te verklaren variabele. Enkel de variabelen waarvan de coëfficiënt significant verschillend is van nul (met sterretjes aangeduid) zijn relevant. Voor de anderen kan niet verworpen worden dat er geen verband bestaat met de relatieve efficiëntiegraad.

We zien dus dat voor het verklaren van verschillen in beide relatieve efficiëntiegraden het effect van schaal negatief is, maar wel afnemend negatief (de coëfficiënt bij de kwadratische term is positief). De functie is dus dalend maar wel met een minimum. Wanneer we het minimum berekenen voor de efficiëntie in het realiseren van nieuwe woningen (zie technische noot hieronder) valt die voor de schaal op 10 799 woningen. Nadien kan de efficiëntie mogelijks weer toenemen met groter wordende schaal. Dit is echter niet bewezen omdat er nauwelijks observaties voorbij dit punt vallen.

*Technische noot:* het minimum wordt gevonden door de afgeleide van de schaal gelijk te stellen aan 0 of  $schaal = -\alpha/(2\beta)$ , waarbij  $\alpha$  de coëfficiënt is bij de variabele *schaal* en  $\beta$  de coëfficiënt bij de variabele  $schaal^2$ . De schaal in het optimum (zijnde in dit geval een minimum) is dus  $0,224/(2 \times 0,010)=11,2$  (de coëfficiënten werden afgerond op 3 decimalen; het juiste getal is 10,799). De variabele *schaal* zoals in de regressie gebruikt staat voor 1 000 woningen dus we moeten deze waarde vermenigvuldigen met 1 000 = 10 799. Wanneer we de relatieve efficiëntiegraad regresseren enkel op het aantal woningen en het aantal woningen in het kwadraat, wordt het minimum bekomen bij 10 832 woningen.

Om de robuustheid van het resultaat van de schaal te testen, doen we een aantal extra regressies (zie bijlage B4). Ten eerste testen we of de resultaten wijzigen indien we de 2 grootstedelijke SHM's niet mee opnemen in de regressieanalyse (zie bijlage B4 tabel B3). Het effect van de schaal blijft significant negatief en het effect van schaal in het kwadraat significant positief. De coëfficiënt van het schaaffect is zelfs nog groter dan voorheen. Verder testen we ook een andere regressie-techniek, namelijk de tobit-regressie die vaak wordt gebruikt bij begrensde observaties (we stellen een ondergrens van nul in omdat de efficiëntiegraad niet negatief kan zijn) (zie tabel B4). Dit heeft geen effect op de coëfficiënten of hun significantie, zowel wanneer deze met als zonder de grootstedelijke SHM's wordt gelopen (andere coëfficiënten zijn wel meer significant in de tobit-regressies).

We vinden ook een negatief effect van de grootte van het actieterrein. Het lijkt dus zo dat hoe groter het actieterrein, hoe minder efficiënt er woningen gerealiseerd kunnen worden (of in het algemeen ook hoe minder efficiënt een goede score over beschikbaarheid kan gerealiseerd worden). De volgende redenen kunnen hier misschien een rol in spelen: hoe groter het actieterrein, hoe minder contact er bestaat met de lokale beleidsmakers en hoe minder kennis er is van de gemeente(n) en potentiële verkopers. Ook kan de efficiëntie lager zijn wanneer er grotere afstanden moeten afgelegd worden voor het contact met de klanten, voor onderhoud etc. Er zou misschien een verband kunnen zijn met het landelijke karakter. In landelijke gebieden is het doorgaans gemakkelijker werken en is men mogelijks minder gedwongen om efficiënt te beheren. De variabele voor het actief zijn in een centrumstad of niet heeft geen significant effect op de relatieve efficiëntie maar mogelijk vangt die niet genoeg variatie op. Wanneer de regressie zonder de grootstedelijke SHM's wordt gelopen, wordt de coëfficiënt van de grootte van het actieterrein zelfs meer significant (5% of zelfs 1%, zie bijlage B4) en groter.

Bij het verklaren van de verschillen in relatieve efficiëntiegraad, zowel in het realiseren van nieuwe woningen als in het bereiken van een zo goed mogelijke score op beschikbaarheid, vinden we ook dat het inkomen van de huurders een effect heeft. Men kan aannemen dat SHM's met huurders met lagere inkomens hogere werkings- en onderhoudskosten hebben. Maar dit betekent echter niet dat ze ook een lagere efficiëntie hebben. De analyses wijzen uit dat de variabele een negatief effect heeft: hoe hoger de mediaan inkomens van de huurders, hoe lager de relatieve efficiëntie. Mogelijk zijn SHM's met huurders met hogere inkomens minder gedwongen een zuinig beheer te voeren dan SHM's met huurders met lagere inkomens.

Verder bestaat er ook een nadeel van het actief zijn in meerdere gemeenten inzake het bereiken van een zo goed mogelijke puntenscore op beschikbaarheid, doch dit verband is niet significant wanneer het over meer dan 9 gemeenten gaat. De verklaring kan hier gelijkaardig zijn als voor de grootte van het actieterrein. Wanneer de grootstedelijke SHM's niet mee opgenomen worden (zie bijlage B4) bestaat dit effect niet.

**Tabel 66 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake beschikbaarheid (OLS)**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'Aantal gerealiseerde woningen'	Significantie	Coëfficiënt voor 'Puntenscore beschikbaarheid'	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,224	***	-0,241	***
Schaal <sup>2</sup>	0,010	***	0,012	***
% appartementen & studio's SHM	-0,001		-0,002	
Grootte actieterrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,195	*	-0,140	*
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	0,009		0,046	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,139		-0,185	**
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,096		-0,179	**
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	-0,016		-0,115	
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,001		0,001	
Aandeel gemeenten BSO behaald	0,039		0,043	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,018		-0,023	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	-0,006		-0,002	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,089	***	-0,043	*
Constante	2,564	***	1,784	**
R <sup>2</sup>	0,531		0,634	
N	78		83	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1.

Bron: schattingen auteurs



#### 5.3.2.1.2 *Kwaliteit*

Hieronder gaan we verder met het verklaren van de efficiëntiegraden inzake kwaliteit. Hier gaat het over het aantal gerenoveerde woningen en over de puntenscore van de visitatiecommissie. In het produceren van gerenoveerde woningen lijken ook de kleinere SHM's meer efficiënt te zijn (zie tabel 67). De coëfficiënt bij de variabele 'schaal' is namelijk negatief. Inzake de efficiëntie in het realiseren van een oordeel van de visitatiecommissie, vinden we hetzelfde resultaat voor de schaal. Er lijken ook negatieve effecten te bestaan van het werkzaam zijn in meerdere gemeenten en in het werkzaam zijn in een groter actieterrein. We verwijzen hier naar een eerder gemaakte opmerking namelijk dat het aantal renovaties ook ingrepen kan bevatten die niet noodzakelijkerwijs de energie- of kwaliteitskenmerken van de woningen verbeteren. Het aantal renovaties is echter wel een output, een tussenstap, naar het beoogde effect over energie- en kwaliteitskenmerken (dat in hoofdstuk 3 besproken werd). In dit deel doen we dus geen uitspraak over de mate waarin de output tot de beoogde effecten leidt. Met het oog op de link naar de effecten had het beter geweest om bijvoorbeeld enkel het aantal woningen te gebruiken met energetische renovaties of renovaties met als doel het voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. We gaan er wel van uit dat het aantal renovaties zoals hier gebruikt wel een benadering hiervan is en dat er geen consistentie bestaat in het soort van renovaties dat hierin mee opgenomen wordt, dat er dus zogenaamd een toevallige verdeling bestaat van het aantal renovaties dat niet direct verband houdt met het verbeteren van de energie- en kwaliteitsnormen.

**Tabel 67 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake kwaliteit (OLS)**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'Aantal gerenoveerde woningen'	Significantie	Coëfficiënt voor 'Puntenscore kwaliteit'	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,243	***	-0,236	***
Schaal <sup>2</sup>	0,015	***	0,012	***
% appartementen & studio's SHM	-0,002		-0,001	
Groote actierrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,130	*	-0,174	**
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	0,042		0,052	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,198	***	-0,187	**
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,261	***	-0,201	**
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	-0,271	***	-0,169	*
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,001	**	0,001	
Aandeel gemeenten BSO behaald	-0,025		0,040	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,032	**	-0,023	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	0,002		-0,003	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,035	*	-0,039	*
Constante	1,617	***	1,732	***
R <sup>2</sup>	0,783		0,637	
N	72		83	

\*\*\* significant op 1% p<0,01; \*\* significant op 5% p<0,05; \* significant op 10% p<0,1.

Bron: schattingen auteurs

Ook hier werd de analyse overgedaan zonder de grootstedelijke SHM's. De effecten van schaal blijven dezelfde significantie en hetzelfde teken behouden en de coëfficiënten zijn groter.

#### 5.3.2.1.3 Betaalbaarheid en sociaal beleid

Bij het verklaren van de efficiëntie in het behalen van een bepaald oordeel van de visitatiecommissie over betaalbaarheid (tabel 68) en over sociaal beleid (tabel 69), zien we het negatieve effect van de schaal en het positieve effect van de kwadratische term terugkomen. SHM's met meer woningen zijn minder relatief efficiënt in het realiseren van een bepaald oordeel. Het dalende effect neemt wel steeds af en bereikt een minimum waarna er weer mogelijkheid is om toe te nemen. We vinden ook weer dat het actief zijn in meerdere gemeenten een negatief effect heeft op de efficiëntie.

Wanneer de regressie wordt gelopen zonder de grootstedelijke SHM's blijven de effecten bewaard. Er gebeurt bij het verklaren van efficiëntieverschillen inzake betaalbaarheid wel het volgende dat niet het aantal gemeenten maar de grootte van het actierrein significant negatief is (op 5%).

**Tabel 68 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake betaalbaarheid (OLS)**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'Puntenscore betaalbaarheid'	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,199	***
Schaal <sup>2</sup>	0,010	***
% appartementen & studio's SHM	-0,002	
Groote actieterrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,091	
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	0,068	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,189	**
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,164	*
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	-0,223	**
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,001	
Aandeel gemeenten BSO behaald	0,076	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,025	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	-0,003	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,029	
Constante	1,467	***
R <sup>2</sup>	0,572	
N	78	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1.

**Tabel 69 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake sociaal beleid (OLS)**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'Puntenscore sociaal beleid'	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,190	***
Schaal <sup>2</sup>	0,009	***
% appartementen & studio's SHM	-0,001	
Groote actieterrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,046	
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	-0,021	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,191	**
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,236	***
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	-0,320	***
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,001	
Aandeel gemeenten BSO behaald	-0,002	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,021	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	-0,005	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,035	
Constante	1,612	***
R <sup>2</sup>	0,629	
N	83	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1.

#### 5.3.2.1.4 Financiële leefbaarheid

Inzake het produceren van een goede financiële leefbaarheid (zie tabel 70) vinden we het negatieve effect van de schaal terug alsook de negatieve effecten van actief zijn in meerdere gemeenten. Bij de analyses zonder de grootstedelijke SHM's is het hier weer de grootte van het actieterrein dat een sterker significant negatief effect krijgt (significant op 1% of 5%, zie bijlage B4 tabel B5) in plaats van het aantal gemeenten.

Een hogere gemiddelde werkloosheidsgraad in het werkingsgebied heeft ook een negatief effect op de efficiëntie inzake financiële leefbaarheid. Dit effect is moeilijk te verklaren maar de verschillen in werkloosheidsgraden kunnen bijvoorbeeld een benadering zijn van een werkomgeving die het moeilijker maakt financieel efficiënt te kunnen werken. Dit kan te maken hebben met de (groot)stedelijke problematiek. Wanneer we de grootstedelijke SHM's uit de analyse weglaten, is dit negatieve effect van werkloosheid in het werkgebied namelijk in geen van de 3 gevallen nog significant (zie bijlage B4 tabel B5).

**Tabel 70 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake financiële leefbaarheid (OLS)**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'FiGi'	Significantie	Coëfficiënt voor 'niet-huurders-achterstal'	Significantie	Coëfficiënt voor 'Puntenscore financiële leefbaarheid'	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,211	***	-0,185	***	-0,187	***
Schaal <sup>2</sup>	0,011	***	0,009	***	0,009	***
% appartementen & studio's SHM	-0,003		-0,001		-0,002	
Grootte actieterrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,105		-0,068		-0,145	*
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	0,051		0,015		0,044	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,101		-0,114	*	-0,138	*
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,173	**	-0,156	**	-0,151	*
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	-0,216	**	-0,191	**	-0,204	**
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,001		0,000		0,001	
Aandeel gemeenten BSO behaald	0,072		0,035		0,099	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,039	**	-0,035	**	-0,044	**
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	-0,001		0,000		0,001	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,017		-0,025		-0,024	
Constante	1,384	***	1,363	***	1,537	***
R <sup>2</sup>	0,667		0,649		0,571	
N	84		84		83	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1.

Bron: schattingen auteurs

#### 5.3.2.1.5 Klantgerichtheid

Voor het verklaren van de verschillen in relatieve efficiëntie inzake klantgerichtheid (zie tabel 71) vinden we ook weer het negatieve effect van schaal en het positieve van zijn kwadratische term terug. Daarenboven lijkt het ook tot minder hoge efficiëntie te leiden wanneer een SHM actief is in meerdere gemeenten, waarbij ook hier weer het verband niet significant is voor SHM's actief in 9 of meer gemeenten.

**Tabel 71 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake klantgerichtheid (OLS)**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'Puntenscore klantgerichtheid'	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,209	***
Schaal <sup>2</sup>	0,010	***
% appartementen & studio's SHM	0,000	
Groote actieterrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,057	
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	-0,004	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,148	*
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,192	**
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	-0,156	
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,000	
Aandeel gemeenten BSO behaald	0,057	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,037	*
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	-0,002	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,015	
Constante	1,309	***
R <sup>2</sup>	0,573	
N	83	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1.

Bron: schattingen auteurs

### 5.3.2.1.6 Samengestelde output

Als laatste analyseren we ook de effecten van de schaal en contextvariabelen op de samengestelde output (bundel van 2 outputs): aantal gerealiseerde woningen en aantal gerenoveerde woningen (zie tabel 72).

Tabel 72 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake de bundel outputs (OLS)

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'aantal gerealiseerde en aantal gerenoveerde woningen'	Significantie	Coëfficiënt voor 'aantal gerealiseerde en aantal gerenoveerde woningen' Zonder grootstedelijke SHM's	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,072		-0,346	***
Schaal <sup>2</sup>	0,004		0,052	***
% appartementen & studio's SHM	0,002		0,003	
Grootte actierrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,014		-0,054	
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	0,020		-0,003	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,145		-0,086	
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,135		-0,011	
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	0,032		0,162	
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,002		0,001	
Aandeel gemeenten BSO behaald	0,062		0,009	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,021		-0,001	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	0,001		0,004	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,068	**	-0,047	
Constante	1,633	***	1,496	***
R <sup>2</sup>	0,245		0,325	
N	71		69	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1

Bron: schattingen auteurs

We vinden in tabel 72 geen significant effect van de schaal. In het algemeen is de verklaringskracht van dit model zeer laag (R<sup>2</sup>=0,245).

Wel duikt weer het negatieve effect van de werkloosheidsgraad op wat doet vermoeden dat het grootstedelijk effect hier kan spelen. We nemen daarom ook de resultaten zonder de 2 grootstedelijke SHM's op. De verklaringskracht wordt groter (R<sup>2</sup>=0,325). Hier blijkt dat het effect van werkloosheid weer verdwijnt (het is dus een variabele die de effecten van de grootstedelijkheid hier mee opnam) en de schaal heeft een negatief effect en zijn kwadraat een positief effect.

### 5.3.2.2 SVK's

Hieronder gaan we verder met het verklaren van de efficiëntiegraden voor de SVK's. Hier gaat het enkel over het aantal nieuw in beheer genomen woningen (beschikbaarheid, tabel 69) en over de output inzake financiële leefbaarheid (tabel 70).

#### 5.3.2.2.1 *Beschikbaarheid*

In tabel 73 zien we dat er geen significant verband is vast te stellen voor de schaal van de SVK's bij het verklaren van de relatieve input-georiënteerde efficiëntiegraad voor beschikbaarheid. De efficiëntie in het nieuw in beheer nemen van woningen neemt wel toe indien het SVK actief is in meerdere gemeenten. Het effect wordt vooral groot vanaf een actierrein met 9 gemeenten of meer.

We vinden ook een positief effect van het percentage huurders met niet-Belgisch gezinshoofd. Hoe hoger dit percentage, hoe hoger de efficiëntie. Het kan zijn dat dit gelinkt is aan kenmerken van de actiegemeenten of aan de nood aan wonen van de (kandidaat-) huurders. Indien een SVK actief is in gemeenten met veel inwoners met grotere woonneed (bv. veel gezinnen die asiel hebben gekregen) dit grotere druk op een SVK legt om nieuwe woningen in beheer te kunnen nemen.

De verklarende kracht van het model is wel minder groot dan bij de analyses voor de SHM's. Dit wijst op een groter belang van andere factoren die hier niet mee in rekening zijn gebracht.

**Tabel 73 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake aantal nieuw in beheer genomen woningen (OLS)**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'aantal nieuw in beheer genomen woningen'	Significantie
Schaal van de SVK (in 100 woningen)	-0,130	
Schaal <sup>2</sup>	0,016	
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	-0,084	
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1-3 gemeenten)	0,001	**
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1-3 gemeenten)	0,235	*
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1000€)	0,257	
Aandeel gemeenten BSO behaald	0,001	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,010	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	0,009	*
% huurders nieuw in 2016 met inkomen net boven leefloon	0,875	
Constante	-0,430	
R <sup>2</sup>	0,302	
N	39	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1.

Bron: schattingen auteurs

#### 5.3.2.2.2 Financiële leefbaarheid

Wanneer we verder kijken naar de efficiëntie inzake financiële leefbaarheid (zie tabel 74), vinden we wel zoals bij de SHM's een significant negatief effect van de schaal, zowel in het bereiken van een hogere relatieve efficiëntiegraad van een goede financiële gezondheid als in het percentage huur dat betaald werd. Dit laatste kan te verklaren zijn indien kleinere SVK's een meer persoonlijke opvolging kunnen doen wat tot betere betalingen leidt. De andere opgenomen factoren lijken niet relevant.

**Tabel 74 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake financiële leefbaarheid SVK's (OLS)**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'FIGi'	Significantie	Coëfficiënt voor 'betaalde huur in % gefactureerd'	Significantie
Schaal van de SVK (in 100 woningen)	-0,484	***	-0,290	*
Schaal <sup>2</sup>	0,050	**	0,024	
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	0,414		0,289	
Actief in 5-8 gemeenten (basis: 1-4 gemeenten)	-0,059		-0,130	
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1-4 gemeenten)	0,108		0,054	
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,138		0,015	
Aandeel gemeenten BSO behaald	0,000		-0,001	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	0,213		0,166	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	-0,029		-0,020	
% huurders nieuw in 2016 met inkomen net boven leefloon	0,178		0,160	
Constante	-0,174	***	0,000	**
R <sup>2</sup>	0,705		0,571	
N	39		39	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1.

Bron: schattingen auteurs

### 5.3.2.3 Samenvatting verklaring relatieve efficiëntie: schaal- en gebiedseffecten

Hieronder geven we in een samenvattende tabel (tabel 75) een overzicht van de variabelen die te maken hebben met de grootte van de sociale verhuurder zowel naar aantal woningen als naar het actiegebied.



**Tabel 75** Overzicht effecten in verband met grootte en gebied van de sociale verhuurder

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad inzake...	Schaal	Schaal kwadraat	Km actieterrein	Aantal gemeenten		
				2-3	4-8	9+
<b>SHM's</b>						
Realiseren van nieuwe woningen	- (***)	+ (***)	- (*)			
Renoveren van woningen	- (***)	+ (***)	- (*)	- (***)	- (***)	- (***)
FIGi	- (***)	+ (***)			- (**)	- (**)
Betaalde huur (% van gefactureerd)	- (***)	+ (***)		- (*)	- (**)	- (**)
Puntenscore beschikbaarheid	- (***)	+ (***)	- (*)	- (**)	- (**)	
Puntenscore kwaliteit	- (***)	+ (***)	- (**)	- (**)	- (**)	
Puntenscore betaalbaarheid	- (***)	+ (***)		- (**)	- (*)	- (**)
Puntenscore sociaal beleid	- (***)	+ (***)		- (**)	- (***)	- (***)
Puntenscore financiële leefbaarheid	- (***)	+ (***)	- (*)	- (*)	- (*)	- (***)
Puntenscore klantgerichtheid	- (***)	+ (***)		- (*)	- (**)	
Bundel: nieuwe en gerenoveerde woningen						
<b>SVK's</b>						
Nieuw in beheer nemen van woningen				n.b.	+ (**)	+ (*)
FIGi	- (***)	+ (**)				
Betaalde huur (% van gefactureerd)	- (*)					

Bron: schattingen auteurs

We vinden steeds, op de gebundelde output na, een negatief effect van schaal dat afnemend is bij alle outputs van de SHM's. Er bestaat dus een minimale efficiëntie bij een bepaalde schaal. Voor het realiseren van nieuwe woningen van SHM's hadden we berekend dat de schaal waarbij het minimum aan efficiëntie wordt bereikt meer dan 10 000 woningen betreft. Nadien zouden positieve effecten van schaal kunnen optreden. Dit effect bestaat niet alleen bij de continue outputs maar ook bij de ordinale outputs.

Voor de SVK's vinden we een dergelijk significant negatief effect van schaal niet terug bij het in beheer nemen van nieuwe woningen maar wel bij de financiële outputs.

Verder heeft ook de grootte van het actieterrein van de SHM's een negatief effect op hun efficiëntie.

Indien een SHM actief is in meer dan 1 gemeente heeft dit ook meestal negatieve effecten op de efficiëntie. Dit is niet het geval voor de SVK's: actief zijn in meer gemeenten heeft eerder een positief effect op het in beheer nemen van nieuwe woningen (en geen effect op de financiële outputs).

## 5.4 Besluit efficiëntie

In dit hoofdstuk werd de efficiëntie van de SHM's en SVK's bestudeerd. De efficiëntiegraden werden geschat in een eerste stap volgens een methode die toelaat dat er bepaalde outliers bestaan. Als outputs werden een aantal operationele doelstellingen voor de sociale verhuurders geselecteerd binnen de 6 strategische doelstellingen (beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid, sociaal beleid, financiële leefbaarheid en klantgerichtheid). Bij de SVK's was dit beperkter omwille van minder beschikbare data. Als input werd voor de SHM's de som van de werkingskosten en onderhoudskosten als 1 input gebruikt. Het gemiddelde over 3 jaren werd genomen. Bij de SVK's werden de werkings- en onderhoudskosten ook samen als 1 totale input gebruikt en gemiddeld over 3 jaren. Voor elke sociale verhuurder kon zo een (relatieve) input-georiënteerde efficiëntiegraad berekend worden voor een reeks outputs.

In een tweede stap werden de relatieve efficiëntiegraden verklaard aan de hand van een aantal variabelen die kenmerkend zijn voor de sociale verhuurder, waaronder zijn schaal. Er werden ook variabelen opgenomen die een weergave zijn van de context waarin de sociale verhuurder actief is en die de efficiëntie mogelijks kunnen beïnvloeden, waaronder variabelen die het aantal gemeenten weergeven waarin de verhuurder actief is. Ook enkele gegevens op niveau van de huurders werden opgenomen. De resultaten werden ook op hun robuustheid getest via het gebruik van een andere regressievorm en het weglaten van 2 grootstedelijke SHM's in de analyse. Het zou namelijk kunnen dat deze SHM's omwille van een andere context waarin ze werken, de resultaten vertekenen.

Binnen het domein 'beschikbaarheid', waar we de outputs aantal gerealiseerde woningen (voor SHM's) en aantal nieuw in beheer genomen woningen (voor SVK's) gebruikten, vonden we voor SHM's in de multivariate analyse dat de grootte van de organisatie een significant negatief effect heeft op de relatieve efficiëntie inzake de productie van bijkomende woningen. Daarbovenop vonden we dat de grootte van het actieterrein een negatieve factor is voor de efficiëntie van de SHM's in het realiseren van nieuwe woningen. Deze resultaten zijn robuust. Bij de SVK's vonden we niet een dergelijk significant schaaffect maar wel dat het actief zijn in meerdere gemeenten een positief effect heeft op de efficiëntie inzake het creëren van een grotere beschikbaarheid.

Ook wat de efficiëntie betreft in het renoveren van woningen vinden we een negatief effect van de schaal van de SHM.

Voor de outputs die gebaseerd zijn op de oordelen van de visitatiecommissie voor de SHM's, in de domeinen beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid, sociaal beleid, financiële leefbaarheid en klantgerichtheid vinden we een negatief effect van schaal. Bovendien komt het negatieve effect van de grootte van het actieterrein een paar keer terug en vinden we steeds negatieve effecten van het actief zijn in meer dan 1 gemeente.

Voor de financiële outputs vinden we steeds een negatief effect van schaal op de relatieve efficiëntie, zowel voor SHM's als voor SVK's. Voor SHM's keert ook het negatief effect van actief zijn in meer dan 1 gemeente terug.

We vinden dus op basis van de beschikbare data dat er een negatief effect wordt gesuggereerd van de schaal en de grootte van het actieterrein van SHM's op de efficiëntie. Doorheen de tekst hebben we enkele mogelijke verklaringen aangedragen voor dit negatief schaaffect. Wat betreft beschikbaarheid wezen we er bijvoorbeeld op dat kleinere SHM's mogelijk hun werkingsgebied beter kennen, nauwere contacten onderhouden met de lokale besturen, sneller op de hoogte zijn als er gronden of panden beschikbaar zijn voor het realiseren van nieuwe projecten, meer contacten hebben met eigenaars die potentiële verkopers zijn. Voor kwaliteit is het misschien mogelijk dat de kleinere SHM's meer maatwerk kunnen bieden. Gaat het over sociaal beleid, dan hebben kleinere SHM's doorgaans een veel kleinere of zelfs geen sociale dienst, maar is de afstand van de medewerkers tot de huurders mogelijk minder groot en kan er een meer persoonlijke aanpak worden gevolgd. Wat bij dit alles ook kan meespelen is bijvoorbeeld een verschil in werkdruk tussen de kleinere en grotere SHM's of het verschil in verloning (de barema's hangen af van de grootte van de SHM). Zo ook kan de efficiëntie als keerzijde een hogere werkdruk hebben. Mogelijk beschikken de kleinere SHM's over minder personeel om hetzelfde werk te doen.

Ondanks de verschillende verklaringen zullen deze bevindingen mogelijk ingaan tegen de intuïtie en tegen het beleid van de afgelopen jaren dat zowel de SVK's als de SHM's heeft aangezet tot schaalvergroting. Hierbij dient opgemerkt te worden dat die wens tot schaalvergroting niet enkel is ingegeven vanuit efficiëntie-overwegingen, maar ook door beweegredenen die niet rechtsreeks met de intrinsieke werking van een SHM te maken hebben. Een SHM maakt immers deel uit van een breder veld van gemeentelijke actoren om tot een afgestemd beleid te komen. Zo werd door een lid van de Begeleidingsgroep gesteld dat het één op één bespreken tussen stad en SHM - bijvoorbeeld over de wijze van participatie in stadsontwikkelingsprojecten of over de rolverdeling in het sociaal beleid - ,

door de aandeelhouders van enkele stedelijke maatschappijen gezien werd als een doorslaggevend element om tot een fusie van SHM's te komen. De verwachting daarbij was dat de sterkere betrokkenheid leidde tot krachtigere verwevenheid van het lokaal bestuur met de raad van bestuur en dat zo de invloed van de gemeente in de beleidsvoering van de SHM zou stijgen. .

Daarnaast zijn de initiatieven tot schaalvergroting voor de SVK's vooral ingegeven door de wens om meer woningen te realiseren. Dit lijkt een logische keuze, maar de analyses wijzen uit dat dit niet noodzakelijk een vooruitgang betekent in termen van efficiëntie, althans niet als gekeken wordt naar de input- en outputindicatoren die we hier hebben gebruikt. Voor de SHM's is dit beleid mogelijk mede ingegeven vanuit bovenstaande redenen en de vaststelling dat grotere SHM's een bredere waaier aan diensten aanbieden. De efficiëntie-analyses spreken niet tegen dat dit op zich mogelijk wel positieve resultaten heeft, maar wijzen erop dat in verhouding tot de kosten de bijkomende output relatief veel middelen vraagt. Op deze manier brengt dit onderzoek een nieuw element in de beleidsdiscussie over de minimale of optimale schaal van SHM's.

Voor de SHM's heeft ook het actief zijn in meerdere gemeenten of de grootte van het werkgebied (in oppervlakte) negatieve efficiëntie-effecten. Sommige van deze effecten kunnen misschien op eenzelfde verklaring rusten als het schaaffect. Bij SVK's zien we dan weer dat actief zijn in meerdere gemeenten een positief effect heeft op de efficiëntie van nieuwe woningen in beheer nemen. In vergelijking met het realiseren van bijkomende woningen door SHM's hebben de SVK's mogelijk minder nood aan contacten met lokale besturen. Het in beheer nemen van nieuwe woningen vraagt mogelijk een aanpak waar wel het schaalvoordeel kan benut worden.

Verder willen we ter nuancering nog meegeven dat de gebruikte input-, output- en omgevingsindicatoren zeker niet de meest verfijnde meetinstrumenten zijn. Beter indicatoren zouden de verklaringskracht van de modellen nog kunnen verbeteren en het is niet uitgesloten dat dit dan ook tot andere conclusies zou leiden. Een andere beperking van de door ons gebruikte methode is dat de input gebruikt in de analyse steeds dezelfde is, ongeacht in functie van welke output hij wordt gebruikt. Er werd geoordeeld dat enkel het totaal van werkings- en onderhoudskosten een betrouwbaar gegeven was en dat elke graad van verder detail minder betrouwbaar was. Het kan dus enerzijds zijn dat voor een bepaalde output niet het geheel van de gebruikte input relevant is en anderzijds kunnen er met deze input outputs gerealiseerd worden die niet in de analyse opgenomen zijn zoals daar zijn tevredenheid van de huurders, de (kwaliteit van) begeleiding van de huurders.

Er wordt vastgesteld dat de verschillende analyses zeer sterk een zelfde conclusie suggereren. De resultaten bleken ook zeer robuust indien licht verschillende indicatoren werden gebruikt of indien bepaalde verklarende variabelen werden toegevoegd of weggelaten. Zo leverde bijvoorbeeld ook een andere schaal voor het omzetten van de ordinale variabelen zeer gelijkaardige resultaten. Verder wensen we nogmaals te onderlijnen dat de onvolkomenheid van de data zeker een zwak punt is als het er over gaat individuele organisaties te beoordelen, maar dat dit niet noodzakelijk een bezwaar hoeft te zijn voor statistische analyses die juist proberen verbanden te ontwaren doorheen de variatie die er in data zit. Enkel indien er consistent dezelfde soort 'fout' in de data zit, kan dit effecten op het resultaat hebben. Dit is niet zo als de fout een toevalsfout is waarachter geen systematiek schuilgaat.

We besluiten door te stellen dat het efficiëntie-aspect een nieuw element kan vormen in de discussies over schaal. De discussie over schaalvergroting mag niet verengd worden tot een discussie over efficiëntie, maar het is het toch waard dit verband verder te onderzoeken, omdat de resultaten gebaseerd op de data zoals op heden beschikbaar, suggereren dat dit verband mogelijks ook een andere kijk levert op de mogelijke effecten van schaalvergroting.

## 6. SAMENVATTING EN BELEIDSAANBEVELINGEN

Dit rapport gaat over de kosteneffectiviteit en efficiëntie van SHM's en SVK's. We vatten hierna de voornaamste bevindingen samen en formuleren een aantal vragen en aanbevelingen voor het beleid. We bespreken eerst de kosteneffectiviteit, vervolgens de efficiëntie en ten slotte de beleidskwesties.

### 6.1 Kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's

'Kosteneffectiviteit' definiëren we als de mate waarin de kosten voor de overheid in verhouding staan tot het effect voor de samenleving (de outcome). We beoordelen dit op niveau van de beide sectoren. Anders geformuleerd is de vraag die hier centraal staat of gegeven een beschikbaar overheidsbudget het resultaat voor de samenleving het grootst is indien de middelen worden ingezet voor een sociale woning aangeboden door een SHM of door een SVK. Om de kosteneffectiviteit te beoordelen is er eerst nood aan een goede berekening van de kosten. Om die kost te berekenen gebruikten we in dit rapport twee verschillende methoden, waarvan de resultaten (voor het jaar 2016) in dezelfde richting wijzen. Vervolgens plaatsten we die kosten tegenover de outcome.

#### 6.1.1 De kost voor de overheid van SHM- en SVK-woningen

##### 6.1.1.1 Gebruikskostenbenadering

Bij de eerste methode berekenden we de totale kost van een sociale woning vertrekkend van de marktwaarde van dezelfde woning op de private huurmarkt, waarna we deze corrigeerden om rekening te houden met verschillen tussen private en sociale verhuur. Vervolgens hebben we nagegaan hoe deze kost wordt verdeeld tussen huurder, verhuurder en overheid. De berekening leert dat de gebruikskost van een SVK-woning (692,5 euro per maand) een stuk hoger ligt dan de gebruikskost van een SHM-woning (584,5 euro). De voornaamste verklaring voor dit grote verschil is dat voor SVK-woningen een grotere personeelsomkadering is voorzien dan voor SHM-woningen. De markthuurprijs van de woningen zelf ligt voor de SHM-woningen (575 euro) zelfs iets hoger dan voor de SVK-woningen (544 euro) wat vermoedelijk te maken heeft met een verschil in grootte en overige kenmerken van de woningen.

De gebruikskost van een SHM-woning ligt lichtjes boven de markthuurprijs. Dit is zo omdat een SHM-woning meer dienstverlening inhoudt voor de klant en omdat er kosten verbonden zijn aan de regels die de overheid oplegt bijvoorbeeld op vlak van woningtoewijzing. Daar staat echter tegenover dat de kost anderzijds lager is dan voor een private huurwoning omdat een SHM een zeker schaalvoordeel geniet en omdat ze geen winst maakt. Voor een SVK-woning ligt de gebruikskost nog hoger dan voor een SHM-woning. Dit is vooral het gevolg van de nog sterkere personeelsomkadering dan bij SHM's, die voor een stuk samenhangt met het verschil in doelgroep en toewijzingsstelsel.

De kost voor de overheid blijkt volgens de gebruikskostenbenadering voor een SHM-woning 252 euro per maand te bedragen, wat ongeveer 20% beneden de kost is voor de overheid voor een SVK-woning (312 euro). Het grootste deel van de overheidskost voor de SVK-woning is de werkingssubsidie die een SVK ontvangt. Deze bedraagt gemiddeld 178 euro per woning per maand. Daarnaast is er gemiddeld een huurtoelage van 104 euro per maand (151 euro voor wie een huurtoelage ontvangt, 0 euro voor wie die niet krijgt) en zijn er nog enkele kleinere bedragen voor renovatiepremies en kortingen op de onroerende voorheffing. Voor een SHM-woning is het grootste deel van de overheidskost de subsidie die vervat zit in de leningfinanciering. Bij de hier gevolgde methode mag deze raming van de overheidskost gezien worden als het resultaat van de subsidies die vervat zitten in niet alleen de huidige maar ook de vroegere financieringsstelsels. Het voordeel van de gebruikskostenbenadering is dat we deze kost hebben kunnen berekenen via indirecte weg, zonder dit complexe mechanisme in zijn detail te moeten ontleden.

De kost die de huurder draagt, is gemiddeld gezien een stuk hoger voor de SVK-woningen (359 euro) dan voor de SHM-woningen (295 euro). Voor de SVK's is er daarbij een groot verschil tussen huurders die wel en niet een huurtoelage ontvangen: voor de eersten is de eigen bijdrage in de huur 312 euro, voor de laatsten is dit 463 euro.

Zowel in het SHM- als in het SVK-systeem doet ook de verhuurder een duit in het zakje. Bij de SHM's ramen we die inbreng van de verhuurder op 39 euro, waarvan iets minder dan de helft het gevolg is van het afzien van een rendement op de verhuring en het resterende deel gebeurt onder de vorm van het interen op eigen vermogen. Dit eigen vermogen werd opgebouwd bijvoorbeeld door strategische grondaankopen te doen, door woningen te verkopen of kan nog het gevolg zijn van vroegere voordelige subsidiestelsels. SVK-verhuurders genieten een voordeel in natura omdat het SVK het beheer van de woning overneemt. Daarnaast krijgen ze ook subsidies en fiscale voordelen. Hier tegenover staat dat ze hun woning gemiddeld voor 17% onder de markthuursprijs verhuren aan het SVK. Netto betekent dit voor een SVK-verhuurder dat hij per maand 21 euro minder ontvangt dan wanneer de woning privé zou zijn verhuurd.

#### 6.1.1.2 De geactualiseerde stroom van overheidsuitgaven

In de tweede benadering hebben we in beeld gebracht wat bij een investering op een bepaald moment de te verwachten uitgaven zijn voor de overheid over de gehele levensloop van de woning. Daarbij worden zowel de expliciete uitgaven (rechtstreekse subsidies) als de impliciete uitgaven (bv. afwijkingen van de fiscale regels) in rekening gebracht. Uitgaven in de toekomst werden via een discontovoet geactualiseerd naar het moment van de investering. Om deze berekening te maken, moesten tal van aannames gebeuren en vele daarvan bepalen in sterke mate het resultaat van de berekening. Daarom is in dit rapport gewerkt met een basisscenario dat is aangevuld met een aantal alternatieven voor deze aannames. Verder zijn we uitgegaan van de huidige subsidiestelsels. Voor de SHM-woningen betekent dit dat we FS3 als vertrekpunt hebben gekozen.

Ook volgens deze methode ligt (in het basisscenario) de kost voor de overheid van een SVK-woning hoger dan van een SHM-woning. Voor een SVK-woning bedraagt de kost voor de overheid over de volledige levenscyclus van de woning (40 jaar) 86 539 euro, waarbij er opnieuw een groot verschil is tussen woningen met (99 576 euro) en zonder huursubsidie (57 692 euro). Voor de SHM-woningen bedraagt die kost in het basisscenario 86 292 euro. De verschillen tussen beide sociale huisvestingsmodellen worden groter of kleiner als er gesleuteld wordt aan de aannames. SVK-woningen worden in verhouding duurder voor de overheid wanneer de levensduur van de woning verlengd wordt en wanneer een lagere discontovoet wordt gebruikt. Indien SHM's aan voordeligere voorwaarden zouden kunnen lenen bij de overheid of indien de rente voor de overheid zou stijgen zonder dat het financieringssysteem voor de SHM's wijzigt, worden de SHM-woningen duurder voor de overheid. Omgekeerd, als de huurtoelage zou stijgen of alle SVK-huurders een huurtoelage zouden ontvangen, zou de kost voor de overheid van de SVK-woning stijgen. Bij elk van deze resultaten moet echter voor ogen worden gehouden dat in het SHM-systeem de grond op het einde van de levenscyclus eigendom is van de SHM. Er gebeurt dus via de overheidsfinanciering een vermogensopbouw in sociale huisvesting, die normaliter ter beschikking blijft voor sociale huisvesting en dus voor publieke doeleinden kan worden ingezet. In een volgende levenscyclus zal de kost voor de grondverwerving dan niet meer in de kost voor de overheid zitten. Bij SVK's daarentegen gebeurt geen vermogensopbouw die publieke doeleinden kan dienen. Dit verschil heeft tot gevolg dat de twee uitkomsten niet echt vergelijkbaar zijn. Bij de gebruikskostenbenadering is dit verschil wel in rekening gebracht, wat ten dele mee verklaart waarom volgens deze methode het verschil in de kost voor de overheid tussen SHM's en SVK's groter is.

### 6.1.2 Kosten afgewogen aan de effecten

Bij het vergelijken van beide modellen van sociale huisvesting zou het geen juiste benadering zijn enkel de kosten voor de overheid te vergelijken. Daarbij moet steeds ook gekeken naar wat het effect is van deze inzet van overheidsmiddelen. Dat de finaliteit van de verhuur van SVK- en SHM-woningen niet helemaal dezelfde is, bemoeilijkt die vergelijking. Een ander probleem is dat er onvoldoende kwantitatieve gegevens zijn die toelaten een goede vergelijking te maken. Daarom hebben we de kwantitatieve gegevens aangevuld met kwalitatieve informatie. Wat bij dergelijke vergelijking ook speelt, is dat meningen over die doelen kunnen verschillen. Zo zullen sommigen in vergelijking met anderen een groter gewicht toekennen aan het bieden van een betaalbare goede woning terwijl voor anderen de ondersteuning en begeleiding van de huurder relatief belangrijk zijn. Om die reden bespreken we hierna enkel de afzonderlijke doelen en onthouden we ons van een eindoordeel. De lezer kan zelf gewichten toekennen aan bepaalde doelstellingen en van hieruit eigen conclusies trekken.

Bij de beoordeling van de effecten zijn we vertrokken van de doelstellingen van SHM's en SVK's zoals we die vinden in de Vlaamse Wooncode, het Kaderbesluit sociale huur en het Ministerieel Besluit over de 'Basisbegeleidingstaken'. Het raamwerk van de prestatiebeoordeling namen we als vertrekpunt en vertaalden we naar de SVK's, maar stuurden we ook lichtjes bij. We onderscheidde zo 6 doelen en bespreken hieronder kort de overeenstemmende effecten. Bij die bespreking is het belangrijk voor ogen te houden dat we die effecten altijd bekijken voor een identieke inzet van middelen. Dit betekent dat bijvoorbeeld voor de doelstelling beschikbaarheid de veel grotere woningvoorraad van SHM's dan van SVK's geen invloed heeft op de beoordeling van de effecten, maar dat we nagaan wat het verschillende effect is van een SHM- en een SVK-woning.

Op vlak van beschikbaarheid krijgen SVK-woningen een betere beoordeling dan SHM-woningen wat betreft het bereiken van groepen die zich in een moeilijkere sociaaleconomische situatie bevinden. SVK's hebben zich van bij hun oprichting gericht op een meer kwetsbare doelgroep en het beleid heeft deze specifieke aanpak overgenomen in de toewijzingsregels. Daartegenover staat dat met het financieren van SHM-woningen vermogen wordt opgebouwd dat binnen de sector blijft en dus ook in de toekomst publieke doelen kan blijven dienen.

Wat betreft kwaliteit van de woningen zijn er weinig aantoonbare verschillen tussen SHM- en SVK-woningen. Het voornaamste verschil lijkt de energiezuinigheid van de woningen te zijn, die beter is voor de SHM-woningen. Huurders van SVK-woningen lijken ook minder tevreden over hun woning dan huurders van SHM-woningen, maar deze conclusie is gebaseerd op een klein aantal steekproefheden in het GWO2013, zodat dit geen statistisch significant resultaat is.

De SHM-woningen zijn voor de huurders beter betaalbaar dan de SVK-woningen. Hoewel niet statistisch significant (kleine steekproef), wijzen de resultaten voor de drie betaalbaarheidsindicatoren in het GWO2013 in dezelfde richting. De verklaring hiervoor is dat de netto-huurprijs die SVK-huurders betalen een pak hoger ligt dan de huurprijs voor SHM-woningen terwijl anderzijds de inkomens van de SVK-huurders lager zijn dan de inkomens van de SHM-huurders. Ook simulaties waarbij de betaalbaarheid wordt beoordeeld voor een gelijk gezin onder de twee verschillende modellen, bevestigen dat de betaalbaarheid van SHM-woningen voor de huurders duidelijk beter is.

De SHM's kunnen ook meer woonzekerheid bieden dan de SVK's. Dit is zo omdat de woningen langdurig in eigendom zijn van de sociale huisvesting, terwijl de huurcontracten van SVK's met verhuurders altijd maar tijdelijk zijn. Bovendien is er minder sprake van uithuiszetting door SHM's dan door SVK's.

Op vlak van sociale doelen hebben SHM's en SVK's elk hun eigenheid. SVK's leggen zich meer toe op individuele begeleiding, terwijl bij SHM's de sociale benadering bijvoorbeeld terug te vinden is in de realisatie van nieuwe woningen die worden verhuurd in samenwerking met welzijnsorganisaties.

Tot slot mag in de afweging worden meegenomen dat SHM's meer mogelijkheden hebben om bij te dragen tot de doelen van het ruimtelijk beleid, doordat zij eigenaar zijn van woningen en gronden en

bij nieuwe realisaties kunnen werken aan slimme verdichting en een kwaliteitsvol publiek domein. Vandaag zijn SVK-woningen nog hoofdzakelijk bestaande woningen van individuele eigenaars en zijn die mogelijkheden er veel minder. Als in de toekomst SVK-woningen gerealiseerd zullen worden door private ontwikkelaars, komen er daartoe wel meer kansen. Maar een private ontwikkelaar zal altijd minder drijfveren hebben om bij te dragen tot publieke doelen dan een organisatie met een maatschappelijk doel.

Bij dit alles merken we op dat de verschillen tussen de twee modellen voornamelijk voortspuiten uit de verschillen in opdrachten die de overheid aan deze organisaties heeft toegekend. Het bovenstaande mag dus niet gelezen worden als een vergelijking van de mate waarin SHM's en SVK's zich inspinnen om resultaten te boeken, van de werklust of daadkracht van de organisaties en hun medewerkers of de schaal van de organisaties. Dit is eerder een kwestie van efficiëntie. Ook dit was onderwerp van dit onderzoek. De resultaten worden hierna besproken.

## 6.2 Efficiëntie van SHM's en SVK's

Waar kosteneffectiviteit gaat over de relatie tussen kosten en effecten van deze kosten voor de samenleving (en we dit bekeken op niveau van de sector), gaat efficiëntie over de verhouding tussen kosten en outputs en bekijken we dit op niveau van de individuele organisaties. Het aantal gerealiseerde sociale woningen is bijvoorbeeld een output. Voor SHM's gaat het dan over nieuw gerealiseerde woningen, voor SVK's over nieuw in huur genomen woningen. De efficiëntie van een organisatie is de verhouding tussen de kost voor een output en de gerealiseerde output. Sommige organisaties kunnen eenzelfde output leveren voor minder kosten dan andere. We kunnen zo organisaties vergelijken wat betreft hun efficiëntie en nagaan of die efficiëntie samenhangt met factoren waarop het beleid van invloed is. In die zin zijn efficiëntie-analyses niet alleen leerzaam voor de betrokken organisaties, maar ook voor het beleid. Eén van de factoren die we met deze efficiëntie-analyses wilden onderzoeken, is de schaal van SHM's en SVK's.

Daartoe hebben we in een eerste stap efficiëntiegraden berekend van SHM's en SVK's met behulp van een Partial Frontier Analyse. Als output gebruikten we enkele kwantitatieve variabelen (o.a. aantal door SHM's nieuw gerealiseerde woningen, aantal door SVK's nieuw in beheer genomen woningen, de Financiële Gezondheidsindex) en voor de SHM's ook de resultaten van de prestatiebeoordeling.<sup>49</sup> Als input namen we het totaal aan werkings- en onderhoudskosten. Zo kon voor elke sociale verhuurder een efficiëntiegraad worden berekend voor een reeks van outputs. In de tweede stap verklaarden we de efficiëntiegraden via een regressieanalyse. Bij de verklarende variabelen namen we zowel variabelen op waarvan we de invloed wilden meten (o.a. schaal) als variabelen die weergeven in welke context de sociale verhuurder actief is.

De analyses voor de verschillende doelstellingen wijzen voor de SHM's allemaal zeer sterk in dezelfde richting, namelijk dat de schaal en de grootte van het actieterrein van SHM's een eerder negatief (en meestal ook statistisch significant) effect hebben op de efficiëntie. Wat betreft beschikbaarheid zien we als mogelijke verklaring dat kleinere SHM's mogelijk hun werkingsgebied beter kennen, nauwere contacten onderhouden met de lokale besturen, sneller op de hoogte zijn als er gronden of panden beschikbaar zijn voor het realiseren van nieuwe projecten, meer contacten hebben met eigenaars die potentiële verkopers zijn. Voor kwaliteit is het misschien mogelijk dat de kleinere SHM's meer maatwerk kunnen bieden. Gaat het over sociaal beleid, dan hebben kleinere SHM's doorgaans een veel kleinere of zelfs geen sociale dienst, maar is de afstand van de medewerkers tot de huurders mogelijk minder groot en kan een meer persoonlijke aanpak worden gevolgd. Wat bij dit alles ook kan meespelen is een verschil in werkdruk tussen de kleinere en grotere SHM's of het verschil in verloning (de

---

<sup>49</sup> Hier gaat het over een kwalitatieve beoordeling. We hebben deze omgezet in een kwantitatieve score via het toekennen van een kwantitatieve waarde aan een oordeel.

barema's hangen af van de grootte van de SHM). Zo ook kan de efficiëntie als keerzijde een hogere werkdruk hebben. Mogelijk beschikken de kleinere SHM's over minder personeel om hetzelfde werk te doen.

Voor de SVK's was het negatieve schaaffect aanwezig, maar niet significant, voor beschikbaarheid, maar wel significant voor financiële gezondheid. In tegenstelling tot voor de SHM's bleek voor de SVK's het actief zijn in meerdere gemeenten een positief effect te hebben op de efficiëntie van het nieuw in huur nemen van woningen. In vergelijking met het realiseren van bijkomende woningen door SHM's hebben de SVK's (voor deze doelstelling) mogelijk minder nood aan contacten met lokale besturen. Het in huur nemen van nieuwe woningen vraagt mogelijk een aanpak waar wel het schaalvoordeel kan benut worden. Al deze verklaringen blijven echter louter hypothetisch.

Ondanks de mogelijke verklaringen gaan deze bevindingen in tegen de overtuiging van velen dat een grotere schaal voordelen biedt. Deze overtuiging vindt vermoedelijk mede zijn basis in de vaststelling dat de gemiddelde werkingskosten van een SHM of SVK dalen naarmate de schaal groter is. Dit (bivariate) verband bleek echter niet significant. Bovendien is het niet omdat de werkingskosten gemiddeld dalen met de schaal, dat ook de efficiëntie verbetert. Bij efficiëntie wordt immers de relatie gelegd tussen inputs en outputs. Het afnemend schaaffect w.b. efficiëntie wijst er dus op dat naarmate een organisatie groter wordt, de bijkomende output wordt gerealiseerd aan een relatief hogere kost. Of nog anders gesteld: voor een bijkomende eenheid output hebben grotere organisaties een relatief hogere kost dan kleinere organisaties.

Ter nuancering van deze vaststelling geven we nog mee dat de gebruikte input-, output- en omgevings-indicatoren zeker niet de meest verfijnde meetinstrumenten zijn. Beter indicatoren zouden de verklaringskracht van de modellen nog kunnen verbeteren en het is niet uitgesloten dat dit dan ook tot andere conclusies zou leiden (zie ook 6.4). Dit geldt ook voor een mogelijke alternatieve benadering waarbij vertrokken wordt van een opdeling van de kosten en de kosten die zijn toe te wijzen aan specifieke onderdelen van de werking te relateren aan specifieke outputs. Zo zouden dan bijvoorbeeld de kosten voor financieel personeel kunnen gerelateerd worden aan de financiële leefbaarheid of de kosten voor medewerkers van de sociale dienst aan outputs inzake sociaal beheer. Er is echter onvoldoende eenvormigheid tussen de boekhoudingen van de SHM's om van dergelijke detaillering te trekken.

De beperkingen van data en methode zijn volgens ons echter niet van die aard dat de resultaten op losse schroeven staan. We stellen ook vast dat de verschillende analyses zeer sterk eenzelfde conclusie suggereren. De resultaten bleken ook zeer robuust indien licht verschillende indicatoren werden gebruikt of indien bepaalde verklarende variabelen werden toegevoegd of weggelaten.

## 6.3 Beleidsdiscussie

De relevantie van deze bevindingen voor het beleid ligt volgens ons in de eerste plaats in het transparant maken van de implicaties van de beleidskeuzes. De financieringsmechanismen van de sociale huisvesting zijn zodanig complex dat het tot nu toe erg onduidelijk was wat de kostprijs is van een bijkomende sociale huurwoning. De bijzonder hoge investeringskost die verbonden is aan een bijkomende SHM-woning was dan soms ook een argument om de nood aan bijkomende sociale woningen te lenigen via het SVK-aanbod. De cijfers in dit rapport bevestigen de hoge kost van een SHM-woning, maar wijzen erop dat de kost van een SVK-woning nog hoger ligt. Dit heeft in belangrijke mate te maken met de hogere kosten die verbonden zijn aan de meer intensieve begeleiding die een SVK-verhuur inhoudt. Men kan dan ook verwachten dat tegenover deze hogere kost een beter resultaat staat voor sociale doelen. De evaluatie van de kosteneffectiviteit bevestigt dit, maar wijst ook op de minder goede resultaten van het SVK-systeem voor andere doelen.



Dit is o.a. het geval wat betreft het verschil in betaalbaarheid voor de huurder. Dit verschil hoeft echter niet noodzakelijk te blijven bestaan en zegt daarmee niet echt iets over de eigenheid van beide systemen. Een meer gelijke behandeling tussen SVK- en SHM-huurders zou kunnen bereikt worden ofwel door de huursubsidie voor de SVK-huurders tot op het niveau van de impliciete huursubsidie bij SHM's te brengen, ofwel door deze laatste evenredig te verminderen. Hoe de hoogte van dergelijke impliciete of expliciete subsidie kan worden bepaald, hebben we uitgewerkt in een eerder rapport (Van den Broeck e.a., 2017). De principes die we hierin hebben voorgesteld, zijn zowel toepasbaar op SHM- als op SVK-verhuur en het zou omwille van de gelijke behandeling van huurders goed zijn als beide systemen op elkaar zouden afgestemd worden. Het wegwerken van de verschillen in betaalbaarheid zal dan echter wel bijdragen tot een nog groter verschil in de kost voor de overheid.

Het optimale niveau van subsidie blijft ook steeds een kwestie van beleidskeuzes. De kost van een woning zal altijd moeten gedragen worden door huurder, verhuurder en overheid samen. Als één van deze aandelen in de kost omhoog gaat, moet één van de andere aandelen naar beneden. Sommigen (die meer vanuit een huurdersstandpunt vertrekken) zullen ervoor pleiten de kost voor de huurder (verder) te verlagen. Dit kan enkel als de overheid een groter deel van de kost voor haar rekening neemt of als de verhuurder meer uit eigen reserves gaat putten om het gat te dichten. In de huidige situatie betalen SHM's reeds mee een stuk van de rekening door in te teren op hun vermogen. Deze situatie is houdbaar zolang dat vermogen niet opgeraakt, wat voor sommige SHM's nu al het geval zou kunnen zijn. In dit geval is het gevolg dat er niet langer zal worden geïnvesteerd in nieuwe woningen.

Een ander element in de discussie dat in dit rapport niet aan bod kwam, is de vergelijking met huurders op de private huurmarkt die geen ondersteuning krijgen. Gekend is dat hier nog zeer grote noden liggen op vlak van betaalbaarheid en kwaliteit. Ook de mate waarin men streeft naar gelijkheid tussen die private huurder en de sociale huurder zal van belang zijn voor het bepalen van de optimale hoogte van de subsidie. En verder is er natuurlijk ook altijd het budgettaire kader en zijn er de vele andere taken die de overheid heeft. Het is zoals met alle overheidstaken een kwestie de diverse noden tegen elkaar af te wegen.

Is de verdeling van de kosten tussen huurder, verhuurder en overheid niet inherent aan het verschil tussen de twee modellen van sociale huisvesting, dan is dit wel het geval voor twee andere elementen in de discussie. Zo is het verschil in woonzekerheid het gevolg van het verschil in eigendomsstatuut van de woning. Voor een woning die in (semi-)publieke eigendom is kan men zonder probleem aan de huurder een langdurig contract aanbieden. Voor woningen die worden ingehuurd op de private huurmarkt, is dat veel moeilijker. In het laatste geval hoeft dit niet te betekenen dat de huurder na afloop van het huurcontract tussen eigenaar en SVK ook op straat staat. Het SVK kan dan instaan voor het aanbieden van een andere woning. Maar de huurder dient dan in elk geval te verhuizen.

Een ander belangrijk verschil tussen beide systemen betreft de vermogensopbouw. De kost die de overheid draagt voor SHM-woningen bevat een gedeelte vermogensopbouw, wat niet het geval is bij de uitgaven voor SVK-woningen. Het door SHM's opgebouwde vermogen blijft in principe beschikbaar voor publieke doeleinden en betekent dus een verlaging van de kost voor toekomstige sociale woningen. Het is voor de overheid een vorm van 'sparen', net zoals eigendomsverwerving voor particuliere gezinnen ook een vorm van sparen is. Deze publieke spaarpot biedt op lange termijn ook meer garanties op het blijven bestaan van de sociale huisvesting. Zouden alle overheidsuitgaven voor sociale huisvesting rechtstreeks naar de huurder gaan onder de vorm van huursubsidies, dan valt deze vorm van collectief sociaal sparen weg. In eventuele toekomstige tijden van budgettaire schaarste zou het beleid dan kunnen beslissen alle uitgaven voor sociale huisvesting te schrappen. De publieke spaarpot aan sociale woningen vormt zo een bescherming tegen armoede- en woonproblemen in de toekomst. De vaststellingen in dit onderzoek verduidelijken daarmee de implicaties van de keuze die de overheid heeft tussen de sociale huisvesting financieren via een aanbod- en een vraagsubsidie. In principe zijn deze equivalent w.b. invloed op de gerealiseerde output en op de prijs (zie Winters, 2016), maar via

een objectsubsidie aan erkende en gecontroleerde organisaties met een sociaal doel (zoals SHM's) wordt dus wel aan publieke vermogensopbouw gedaan.

Het hoofdstuk over efficiëntie werpt een nieuw licht op de discussie over de schaal van SHM's en SVK's. De afgelopen jaren heeft het beleid diverse incentieven en verplichtingen ingebouwd om de SVK's en de SHM's aan te zetten tot schaalvergroting. Mogelijk lag aan de basis van dit beleid de overtuiging dat grotere organisaties beter zijn uitgerust om bijkomende woningen te realiseren, dat ze een bredere waaier van diensten kunnen aanbieden of dat ze sterker en meer professioneel georganiseerd zijn. De schaalvergroting (via fusies) in een stedelijke context was daarnaast ook bedoeld om tot een krachtigere verwevenheid van het lokaal bestuur met de raad van bestuur te komen. Eveneens kan de vaststelling hebben meegespeeld dat de gemiddelde werkingskosten dalen met de schaal van de organisatie. We spreken dit alles niet tegen, maar voegen een nieuw element toe, met name dat schaalvergroting (vooral voor SHM's) op basis van dit onderzoek niet bijdraagt tot de efficiëntie, waarmee we bedoelen dat de gegevens die in dit onderzoek werden gebruikt, uitwijzen dat voor grotere organisaties een bijkomende eenheid output genereren een relatief grotere kost heeft dan voor kleinere organisaties. Deze vaststelling kan mee in ogenschouw worden genomen bij toekomstige beleidsbeslissingen over de schaal.

## 6.4 Aanbevelingen voor data en onderzoek

We eindigen met aanbevelingen w.b. het verzamelen en bijhouden van gegevens. Doorheen het hele rapport werd duidelijk hoe sterk de beschikbaarheid en kwaliteit van data bepalen wat mogelijk is in beleidsevaluaties. Wat er aan data voorhanden is, blijkt vandaag nog in belangrijke mate te zijn ingegeven door administratieve noden en minder vanuit de nood aan beleidsevaluatie.

De prestatiebeoordeling voor SHM's heeft op dit vlak al verbetering gebracht. We beschikken voor SHM's over een uitgebreide set van gegevens over zowel inputs als outputs en zelfs effecten. In de loop van dit onderzoek formuleerden vertegenwoordigers van overheid en werkveld diverse kritische bemerkingen bij deze gegevens. Geargumenterd werd dat de methodiek van visitaties werd ingevoerd juist omdat de data uit de prestatiedatabank onvoldoende betrouwbaar werden geacht om enkel op die basis prestaties te beoordelen en dat deze gegevens niet kunnen gebruikt worden zonder de context in rekening te brengen. Dit is een terechte zorg als het gaat over de beoordeling van de individuele SHM, maar is een veel minder groot obstakel indien de data worden gebruikt voor statistische analyses over alle SHM's heen. Statistische technieken zoals we hier toepassen, hebben juist tot doel doorheen het ruis in de data toch algemene lijnen te zien, en brengen daarbij ook de context in rekening.

Anderzijds leidt dit onderzoek wel tot enkele aanbevelingen voor het registreren en bijhouden van data op niveau van SHM's. Zo bevat de prestatiedatabank geen tussen SHM's vergelijkbare informatie over woningkwaliteit (enkel gegevens over de mate waarin de woningen voldoen aan de ERP-normen). Sinds kort bestaat er een uniform meetinstrument om de kwaliteit van woningen te beoordelen, de 'scorecard conditiemeting', maar dit instrument wordt nog niet algemeen toegepast in de sector. Algemeen gebruik daarvan zou een grote stap vooruit betekenen. Dit zou in de eerste plaats bijzonder nuttig zijn voor het beleid (voor de beoordeling van de kwaliteit van de sociale woningvoorraad en de renovatienoden) en voor de prestatiebeoordeling van SHM's. Dat het ook zou bijdragen tot beter onderzoek, is dan meegenomen, maar uiteraard niet de eerste bekommernis.

Een ander zwak punt in de informatie over outputs en effecten betreft de bereikte doelgroep. De gegevens die daarover nu voorhanden zijn in de prestatiedatabank, blijven beperkt tot inkomen van de huurder en over het aandeel toewijzingen aan personen met niet-Belgische nationaliteit. Dit geeft uiteraard maar een zeer partieel beeld van de sociale situatie waarin de huurder zich bevindt. De SVK's beschikken op dit punt over meer informatie (zie verder), maar enkel voor de situatie op het moment dat de woning wordt toegewezen. Ook dit zou in de eerste plaats relevante beleidsinformatie zijn.

Indien deze informatie zou kunnen gerelateerd worden aan de noden in de regio waar de SHM werkzaam is, zou dit ook zeer zinvolle informatie opleveren voor de prestatiebeoordeling.

Mochten er vergelijkbare gegevens voorhanden zijn over de tevredenheid van de huurders, dan zou dit erg interessante informatie zijn voor de prestatiebeoordeling en voor efficiëntie-analyses. Ook dergelijke gegevens zouden een uniforme dataverzameling vragen. De kostprijs daarvan zou echter hoog zijn en moet worden afgewogen t.o.v. de meerwaarde.

Voor SVK's is veel minder informatie beschikbaar dan voor SHM's. Hiervoor bestaat nog geen prestatiebeoordeling en de data die voor SVK's beschikbaar zijn, komen nog vooral voort uit de registratie van gegevens die nodig zijn voor het opvolgen van de reglementering. Doordat SHM's en SVK's onder een verschillend toewijzingssysteem vallen, is de informatie over kandidaat-huurders en huurders ook niet vergelijkbaar. Als we bijvoorbeeld een beter zicht zouden willen krijgen op de effectief bereikte doelgroep van SVK's en SHM's en op de verschillen tussen beide, zouden vergelijkbare data over huurders een noodzakelijke voorwaarde zijn. Net zoals voor de SHM's is voor de SVK's een gebrek aan informatie over de woningkwaliteit een belangrijke tekortkoming en ook hier zou tevredenheidsmeting kunnen overwogen worden.

Dit onderzoek toont ook hoe in aanvulling op registratiegegevens survey-onderzoek de leemten in de kennis kan helpen vullen. Het GWO2013 bleek in dit opzicht een rijke databron. Daarbij zijn we wel gebotst op de beperkingen van de steekproef voor SHM- en vooral voor SVK-woningen. In de Woon-survey 2018 werd alvast de steekproef voor de SHM-woningen opgetrokken. Gezien het toenemend belang van SVK's in het woonbeleid, kan overwogen worden om bij toekomstige bevestigingen ook voor een oververtegenwoordiging van SVK-woningen te zorgen.

Tot slot merken we op dat in dit onderzoek geïnvesteerd is in de ontwikkeling van rekenmodellen die toelaten de kost te berekenen van woonmodellen waarin de overheid een sterke financiële inbreng heeft. Deze modellen maken duidelijk hoe de kost van het wonen (of van de investering) wordt verdeeld tussen eigenaar, huurder en overheid. Ze lenen zich daarbij ook tot simulaties waarmee berekend kan worden wat de gevolgen zouden zijn voor verschillende partijen indien zou worden gesleuteld aan de financiële voorwaarden van het model. Dit biedt interessante toepassingsmogelijkheden voor verder onderzoek. We denken daarbij o.a. aan toepassingen op nieuwe woonmodellen (Community Land Trust, formules van erfpacht en opstalrechten, collectieve woonvormen met door de overheid gefinancierde publieke ruimte, etc.).

# BIJLAGEN

# BIJLAGE 1 DOELEN SOCIALE WOONORGANISATIES

## B1.1 Vlaamse Wooncode

### B1.1.1 Gezamenlijke doelen

#### Artikel 3 Het recht op wonen

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

#### Artikel 4 Bijzondere doelstellingen

§ 1. Het Vlaamse woonbeleid schept, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door

- 1° huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;
- 2° de renovatie, verbetering of aanpassing van het woningbestand te bevorderen en zo nodig over te gaan tot vervanging ervan;
- 3° huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 4° initiatieven te ontwikkelen om
  - a) de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning;
  - b) groepen van woningen functioneel in te richten.
  - c) de woonsituatie te verbeteren van bewoners die gehuisvest zijn in een woonwagen.

Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

§ 2. Het woonbeleid is gericht op:

- 1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- 2° een optimale leefbaarheid van de wijken;
- 3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

§ 3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in § 2, kan de Vlaamse Regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op:

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;
- 4° de betaalbaarheid;
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

#### Artikel 25

De sociale woonorganisaties streven de realisatie van het recht op wonen na door hun activiteiten in te passen in de bijzondere doelstellingen, opgenomen in artikel 4.

Ze voeren alle verrichtingen uit die uitdrukkelijk verband houden met hun opdracht en met de andere aspecten van het sociale woonbeleid, waaraan ze krachtens een decreet of een besluit van de Vlaamse regering moeten of kunnen meewerken.

### B1.1.2 Doelen SHM's

#### Artikel 41. (21/07/2013- ...)

§ 1. De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren binnen hun werkgebied de volgende opdrachten uit:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

### B1.1.3 Doelen SVK's

#### Artikel 56. (23/06/2017- ...)

§ 2. De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privéhuurwoningmarkt.

[...]

De sociale verhuurkantoren hebben de volgende opdrachten:

1° op de private huurmarkt woningen of kamers huren of in erfpacht nemen om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

2° de huurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

3° met het oog op de verruiming van het woningaanbod toegankelijk zijn voor de kandidaat-verhuurders en voor de verhuurders en hen begeleiden en ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in art. 5;

4° met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren samenwerken en overleggen en, als dat wenselijk is, initiatieven nemen om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Het sociaal verhuurkantoor kan ter ondersteuning van de uitvoering van zijn opdrachten, bijkomende taken opnemen. De Vlaamse Regering kan daarvoor nadere regels bepalen.

## B1.2 Kaderbesluit sociale huur

Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Hoofdstuk Vbis (artikel 29bis)

Begeleiding van de kandidaat-huurder en huurder

De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken.

Die taken hebben betrekking op:

1° het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning;

2° het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen;

3° het organiseren van huurdersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverspreiding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

#### SVK

Naast de taken, vermeld in het eerste lid, besteedt het sociaal verhuurkantoor bijzondere aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurders, met het oog op het verbeteren van hun woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van hun zelfredzaamheid.

De minister bepaalt de nadere invulling van deze basisbegeleidingstaken.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst de verhuurder de huurder door naar het O.C.M.W.

## B1.3 Opdrachten SHM's

### B1.3.1 Vlaamse Wooncode

De opdrachten bepaald voor de SHM's omvatten de volgende (artikel 41, Vlaamse Wooncode): de woonvoorwaarden van (in het bijzonder de meest) woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren door:

- te zorgen voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen;
- met aandacht voor integratie in de lokale woonstructuur;
- een bijdrage te leveren om het woningbestand te herwaarderen (renoveren, sloop-en-nieuwbouw, aanpassen, verbeteren van woningen);
- gronden en panden te verwerven;
- expliciet moet een deel van de huurwoningen voorzien worden voor grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

Deze opdrachten situeren zich op het niveau van outputs.

### B1.3.2 Beleid huidige regering

Een regering kan specifieke accenten leggen via haar beleid. De strategische doelstelling 'leefbaarheid in de wijken bevorderen' krijgt speciale aandacht in de beleidsnota (2014-2019, p. 31) onder de doelstelling om de sociale huurmarkt te optimaliseren via het operationele doel 'Samenleven in sociale woonwijken'. Hier wordt het belang van bewonersparticipatie aangehaald welke als 1 van de voordelen heeft: de vermindering van leefbaarheidsproblemen (p. 31, Beleidsnota Wonen, 2014-2019). Deze doelstelling heeft enkel betrekking op de sociale huisvestingsmaatschappijen waar de sociale huurders in hetzelfde gebouw of wijk leven. Nog voor de sociale huisvestingsmaatschappijen worden initiatieven zoals 'huisbewaarders in de sociale huisvesting', waar tewerkstelling van doelgroepwerknemers uit de sociale huisvesting in de lokale diensteneconomie, aangemoedigd. Ook deze zouden voordeelachtig zijn voor de sociale cohesie en leefbaarheid in sociale wooncomplexen. Ook het aanpakken van overlast veroorzaakt door sociale huurders, waarbij de leefbaarheid voor de andere sociale huurders in het gedrang komt, staat genoteerd als doelstelling om het samenleven in sociale woonwijken te optimaliseren.

Ook onder de doelstelling om de woningkwaliteit en de energiezuinigheid te stimuleren vinden we een opdracht voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (Beleidsnota Wonen, 2014-2019, p. 37) om energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium door te voeren.

In de jaarlijkse beleidsbrieven<sup>50</sup> van de minister vinden we verdere specificaties. De meest recente beleidsbrief op het moment van dit schrijven is de beleidsbrief voor de periode 2017-2018 (Beleidsbrief Wonen, 2017). De reeds aangehaalde doelstellingen komen in de beleidsbrief 2017-2018 ter sprake. Maar expliciet in verband met de aangepastheid van de woning wordt er gewag gemaakt van het probleem van de onderbezetting van sociale huurwoningen. Om ook aan grotere gezinnen de kans te geven in een voldoende grote woning te wonen, zouden huurders die in een te grote woning wonen moeten verhuizen. Het is aan de sociale verhuurders om de onderbezetting in de door hen verhuurde woningen op te nemen (moet ook expliciet in het huurreglement worden opgenomen). De onderbezetting kan dus eigenlijk als een aspect van de (on)aangepastheid van de woning beschouwd worden.

<sup>50</sup> Beleidsbrief 2016: <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1213768>

Beleidsbrief 2017: <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1340389>

### B1.3.3 Kaderbesluit sociale huur: basisbegeleidingstaken

#### *Voor beide sociale verhuurders*

§ 1. Tot de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, van het besluit, die behoren tot de bevoegdheid van de verhuurder, worden de volgende taken gerekend:

- 1° personen die zich willen inschrijven, laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, hun ideologische, filosofische of godsdienstige overtuiging en hen begrijpelijk informeren over de mogelijkheden en de voorwaarden van het huren van een sociale woning en het gevolgde toewijzingssysteem;
- 2° personen die zich willen inschrijven, informeren over het woningpatrimonium ten einde hen te ondersteunen bij het maken van een woningkeuze;
- 3° personen die zich willen inschrijven, begeleiden en ondersteunen bij het in orde brengen van hun inschrijvingsdossier;
- 4° personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren over de rechten en plichten van de huurder en van de verhuurder;
- 5° kandidaat-huurders en huurders begrijpelijk informeren en hen vertrouwd maken met de bestaande klachtenprocedure;
- 6° kandidaat-huurders en huurders een toegankelijk en laagdrempelig aanspreekpunt bieden bij wie ze op een eenvoudige wijze terecht kunnen met hun vragen, problemen of klachten;
- 7° huurders die moeilijkheden ondervinden om aan hun huurdersverplichtingen te voldoen, hierover tijdig aanspreken en in overleg met de betrokkene zoeken naar een oplossing, en waar nodig doorverwijzen naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstantie;
- 8° huurders met huurachterstallen tijdig en nauwgezet opvolgen en zo nodig, in overleg met de betrokkene, naar het OCMW of een andere gespecialiseerde welzijnsinstanties voor budgetbegeleiding doorverwijzen;
- 9° huurders met specifieke ondersteunings- of begeleidingsnoden in overleg met de betrokkene doorverwijzen naar het OCMW of een gespecialiseerde welzijnsinstantie;
- 10° bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen;
- 11° huurdersvergaderingen organiseren waar ruimte wordt gecreëerd voor mogelijke problemen of bedenkingen van de huurders en waar samen met de betrokkenen gezocht wordt naar oplossingen;
- 12° huurdersvergaderingen organiseren om huurders te informeren over en nauw te betrekken bij noodzakelijke verhuisbewegingen omwille van renovaties of van andere, voor de bewoners ingrijpende veranderingen;
- 13° initiatieven nemen om het informeren van en communiceren met de huurders mogelijk te maken en te bevorderen;
- 14° constructieve huurdersinitiatieven ondersteunen en begeleiden in overleg met de betrokkenen.



# BIJLAGE 2 INVOER SVK-WONINGEN IN HUURSCATTER

## B2.1 Nota over het invoeren van SVK-woningen in de Huurschatter

Verspreiding via HUURpunt naar de leden.

Beste SVK-medewerker,

In opdracht van de minister van wonen onderzoekt het Steunpunt Wonen de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's. Dit onderzoek<sup>51</sup> wordt mee opgevolgd door een Begeleidingsgroep waarin ook HUURpunt vertegenwoordigd is.

Een van de ontbrekende gegevens om de kosteneffectiviteit van de SVK's te kunnen beoordelen, is wat het verschil is tussen de markthuurprijs van private huurwoningen en de prijs waaraan SVK's deze woningen verhuren. Om dit te kunnen meten en om tegelijkertijd ook een zicht te krijgen op de aard van de woningvoorraad verhuurd door de SVK's, willen we graag beroep doen op uw medewerking.

Informatie over de markthuurprijs (zijnde de huurprijs die een private huurder zou betalen voor de woning) is niet standaard beschikbaar (niet opgenomen in de jaarverslagen of administratieve data van de SVK's). Om deze gegevens toch te kunnen verzamelen, zouden we de webtool 'Huurschatter' willen gebruiken ([www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be)). Op dit moment bevinden zich reeds een aantal woningen die via een SVK worden verhuurd in dit databestand. Echter, het is daarbij niet geweten of de gegevens werden ingevoerd door het SVK zelf. Deze kunnen ingevoerd zijn door de huurder, de eigenaar van de woning of het SVK. Het zou beter zijn een eenduidige visie (met name deze het SVK) te gebruiken.

Daarom willen we u vragen een aantal door uw SVK verhuurde woningen in te voeren in de huurschatter. Daarbij is het belangrijk de vragen zo getrouw mogelijk in te vullen. Het systeem zal dan de markthuurprijs schatten (de markthuurprijs wordt geschat aan de hand van de ingevoerde woning- en omgevingskenmerken en adres).

### Welke woningen invoeren?

Het zou teveel gevraagd zijn om alle woningen in te voeren, maar het is wel de bedoeling dat de ingevoerde woningen een reële afspiegeling vormen van het hele bestand aan woningen dat wordt verhuurd. In 2016 waren er 9 143 SVK-woningen (zie <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken>). We zouden beogen een 500 woningen in te voeren zodat op basis van deze 500 een schatting van het geheel kan gemaakt worden. Dit betekent dat elk SVK 5% van zijn woningen zou moeten invoeren. Dit zou lukraak over alle woningen die in beheer zijn,<sup>52</sup> moeten gebeuren. Daarom vragen we om op volgende manier woningen te selecteren om in te voeren:

- rangschik alle woningen in beheer naar datum waarop de woning in beheer genomen werd;
- voer de gegevens in voor elke 20ste woning ingevoerd. Dus bij een SVK dat 100 woningen in beheer heeft, worden de 5 woningen ingevoerd die als 20ste, als 40ste, als 60ste, als 80ste en als 100ste werden in beheer genomen;

<sup>51</sup> [https://steunpuntwonen.be/Onderzoek\\_2016-2020/Ad\\_hoc\\_8\\_Kosteneffectiviteit\\_SVK\\_SHM](https://steunpuntwonen.be/Onderzoek_2016-2020/Ad_hoc_8_Kosteneffectiviteit_SVK_SHM)

<sup>52</sup> Enkel de woningen die op dit moment nog in beheer zijn, niet de woningen die ondertussen weer uit beheer zijn geraakt.

- indien u geen databestand hebt met de data waarop de woningen in beheer zijn genomen, maar wel de namen van de huurders, kan u ook de woningen rangschikken in volgorde van de namen van de huurders en vervolgens op dezelfde manier tewerk gaan.

### Welke gegevens invoeren over deze woningen?

- **Huurprijs.** Meer bepaald wordt bedoeld de huurprijs bij de aanvang van het huurcontract, dus niet de geïndexeerde huidige huurprijs. Er wordt ook naar de **datum** van aanvang van het huurcontract gevraagd. Bijkomend wordt aangeduid of deze huurprijs al dan niet andere kosten en lasten (bv. energie, ...) inhoudt.
- **Algemene informatie over de woning:** bouwjaar (zie puntje hieronder met meer uitleg over bouwjaar), aantal slaapkamers, bewoonbare oppervlakte, aanwezigheid van een terras, aanwezigheid van een tuin, parkeerplaats, aantal verdiepingen, type bebouwing (gesloten/halfopen of open), is het een dakverdieping, kelder.
- **Bouwjaar:** het bouwjaar is misschien niet altijd gekend maar is wel belangrijk voor de berekening die het systeem uitvoert om te komen tot een schatting van de markthuurgprijs. Daarom is het beter een schatting in te voeren dan geen bouwjaar in te voeren. Er treden geen grote verschillen op tussen een woning uit de jaren '50 dan wel '60 maar wel tussen deze oudere woningen en meer recente woningen van bijvoorbeeld minder dan 10 jaar geleden. Indien noch het bouwjaar noch het uitzicht van de woning gekend is bij de invoerder van de data kan een schatting op basis van het uitzicht van de woning op Google streetview (op basis van het adres van de woning) uitsluitel geven.
- **Algemeen comfort:** daglicht (zeer weinig tot zeer veel), geschikt voor mindervaliden (ja/nee), ruimtegevoel (zeer beperkt tot zeer ruim)
- **Uitrustingsniveau:** keuken (van primitief tot recente luxueuze inbouwkeuken), sanitair (van primitief tot recent en luxueus), warm water (aanwezig of niet), verwarming (centraal of in kamer), vochtproblemen (zie hieronder), schimmelvorming (zie hieronder).
- **Vochtproblemen/schimmelvorming:** in verband met vocht- en schimmelproblemen kan aangeduid worden of er geen zijn, in beperkte mate of uitgebreide. Wanneer de invoerder dit niet weet, kan aangeduid worden dat er geen zijn. Dit geeft geen grote verschillen in de schatting.
- **Bouwfysische kwaliteit:** beglazing (van enkele beglazing tot recente volledig dubbele beglazing), dakisolatie (te selecteren toestand of 'niet van toepassing'), EPC, staat van de binnenkant van de woning (van zeer slecht tot zeer goed), staat van de buitenkant van de woning (van zeer slecht tot zeer goed).
- **Omgeving en buurtkenmerken:** omgevingshinder (geen tot veel), leefbaarheid/veiligheid (zwak tot goed), uitzicht/omgevingskwaliteit (onaantrekkelijk tot aantrekkelijk), ligging (zeer slecht tot zeer goed).
- **Eigen inschatting van de huurprijs:** hier wordt gevraagd uw eigen inschatting te geven van de markthuurgprijs van deze woning, vooraleer deze door het systeem zal geschat worden op basis van de door u ingevoerde woningkenmerken. Met de eigen inschatting van de huurprijs wordt gepeild naar wat een private huurder volgens u voor deze woning zou moeten betalen.

### Feedback!

- Op het einde van de invoer wordt in een laatste stap feedback van de gebruiker gevraagd. Het is van zeer groot belang dat u hier de volgende code invult: **SVKINVOER2018**. Deze informatie zal ons toelaten de data die de SVK's zelf invoeren af te zonderen van alle andere data die worden ingegeven. Indien dit niet wordt ingevuld, zijn de gegevens dus niet bruikbaar voor dit onderzoek!
- Verder zouden we u ook willen vragen in dit veld in te geven of de woning die u ingegeven heeft, al dan niet een conformiteitsattest bezit (dus ook toevoegen aan dit feedbackveld '**CA ja**' indien er een conformiteitsattest voor de woning is, of '**CA nee**' indien er geen conformiteitsattest is).
- Als laatste invoer in dit feedbackveld zouden we willen vragen de naam van de SVK in te geven die deze woning beheert.
- Het laatste feedbackveld zou er dus als volgt kunnen uitzien:

**SVKINVOER2018**

**CA ja**

**SVK regioX**

Indien deze informatie niet duidelijk is of u hebt twijfels bij de wijze waarop u de data moet invoeren, raden we u aan contact te nemen met Katleen Van den Broeck (per e-mail: [katleen.vandenbroeck@kuleuven.be](mailto:katleen.vandenbroeck@kuleuven.be) of per telefoon: 016/32.31.24).

De deadline voor het invoeren van de woningen is 19 maart 2018 maar indien dit eerder zou lukken, is dit zeer welkom!

Heel hartelijk bedankt voor uw tijd om de woningen in de huurschatter in te voeren!

## B2.2 Analyse van de representativiteit van ingevoerde SVK-woningen

**Tabel B1** Vergelijking resultaten huurschatter (2018) en administratieve gegevens (2016)

	Administratieve data	Huurschatter		
		%/gemiddelde	95% betrouwbaarheidsinterval	
<b>Woningtype (in %)</b>				
Appartement (studio/kamer)	65,43	62,59	57,84	67,16
Eéngzinswoning	34,57	37,41	32,84	42,16
<b>Aantal slaapkamers (in %)</b>				
0	9,05	6,7	4,53	9,48
1	29,03	29,1	24,86	33,63
2	39,01	40,88	36,21	45,67
3	18,23	18,48	14,93	22,46
4	4,25	4,16	2,48	6,49
5	0,36	0,46	0,06	1,66
6	0,07	-	-	-
7	-	0,23	0,01	1,28
<b>Verhuurprijs (gemiddeld in euro; geïndexeerd naar 2016)</b>	<b>462,75</b>	<b>464,06</b>	<b>452,94</b>	<b>475,18</b>

Bron: huurschatter: woningen ingevoerd door SVK's januari-april 2018; VMSW: woningen in beheer bij SVK's december 2016

## BIJLAGE 3 OVERHEIDSUITGAVEN SHM-WONING

In deze bijlage wordt de methode om de geactualiseerde kosten te berekenen van de overheid inzake het subsidiëren van de lening voor een SHM-huurwoning, geïllustreerd met een voorbeeld (gemiddelde subsidiabele projectkost, kosten 2017 gedesindexeerd naar 2016 zijnde: 165 943 euro).

**Tabel B2** Jaarlijkse afbetaling leningen en kost voor overheid voor gemiddelde subsidieerbare nieuwbouwkost van woningen toegewezen op jaarbudget 2017, in euro

Gemiddelde projectkost 2016 = 165 943 euro	Overheid afbetalingen  (1)	SHM afbetalingen  (2)	Kost overheid gesubsidieerde lening (3)=(1)-(2)	Kost overheid gecorrigeerd voor inflatie (2%)
Jaar 1	7 101,17	2 951,88	4 149,29	4 067,93
Jaar 2	7 101,17	3 010,92	4 090,25	3 931,42
Jaar 3	7 101,17	3 071,14	4 030,03	3 797,59
Jaar 4	7 101,17	3 132,56	3 968,61	3 666,38
Jaar 5	7 101,17	3 195,21	3 905,96	3 537,75
Jaar 6	7 101,17	3 259,12	3 842,06	3 411,64
Jaar 7	7 101,17	3 324,30	3 776,87	3 288,00
Jaar 8	7 101,17	3 390,78	3 710,39	3 166,78
Jaar 9	7 101,17	3 458,60	3 642,57	3 047,94
Jaar 10	7 101,17	3 527,77	3 573,40	2 931,43
Jaar 11	7 101,17	3 598,33	3 502,84	2 817,21
Jaar 12	7 101,17	3 670,29	3 430,88	2 705,22
Jaar 13	7 101,17	3 743,70	3 357,47	2 595,43
Jaar 14	7 101,17	3 818,57	3 282,60	2 487,80
Jaar 15	7 101,17	3 894,94	3 206,23	2 382,27
Jaar 16	7 101,17	3 972,84	3 128,33	2 278,82
Jaar 17	7 101,17	4 052,30	3 048,87	2 177,39
Jaar 18	7 101,17	4 133,35	2 967,82	2 077,95
Jaar 19	7 101,17	4 216,01	2 885,16	1 980,46
Jaar 20	7 101,17	4 300,33	2 800,84	1 884,88
Jaar 21	7 101,17	4 386,34	2 714,83	1 791,18
Jaar 22	7 101,17	4 474,07	2 627,10	1 699,31
Jaar 23	7 101,17	4 563,55	2 537,62	1 609,25
Jaar 30	7 101,17	5 242,08	1 859,09	1 026,35
Jaar 33	7 101,17	5 562,94	1 538,23	800,23
<b>Geactualiseerd</b>			66 205,5	52 716,97

(1) Onder bepaalde parameters: overheid leent aan 2,21% (OLO 30 jaar 31/01/2018=1,71% + marge);

(2) SHM leent aan -1% (FS3) en betaalt progressief af afbetalingen stijgend met 2%;

(3) Sociale discontovoet voor actualisatie = 3%.

Bron: eigen berekeningen

## BIJLAGE 4 ROBUUSTHEID SHAALEFFECT

**Tabel B3** Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake beschikbaarheid, OLS regressies zonder grootstedelijke SHM's

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'Aantal gerealiseerde woningen'	Significantie	Coëfficiënt voor 'Puntenscore beschikbaarheid'	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,559	***	-0,614	***
Schaal <sup>2</sup>	0,070	***	0,079	***
% appartementen & studio's SHM	0,000		-0,002	
Grootte actieterrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,244	**	-0,206	***
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	-0,016		0,009	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,074		-0,091	
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	0,028		-0,013	
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	0,128		0,059	
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,001		0,000	
Aandeel gemeenten BSO behaald	-0,043		-0,040	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	0,005		0,002	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	-0,002		0,004	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,069	***	-0,019	
Constante	2,442	***	1,598	***
R <sup>2</sup>	0,610		0,775	
N (zonder 2 grootstedelijke SHM's)	76		81	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1

Bron: schattingen auteurs

**Tabel B4 Verband in het verklaren van de efficiëntiegraad inzake beschikbaarheid, tobit regressies**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'Aantal gerealiseerde woningen' Tobit met grootstedelijke SHM's	Significantie	Coëfficiënt voor 'Aantal gerealiseerde woningen' Tobit zonder grootstedelijke SHM's	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,224	***	-0,559	***
Schaal <sup>2</sup>	0,010	***	0,070	***
% appartementen & studio's SHM	-0,001		0,000	
Grootte actierrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,195	**	-0,244	***
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	0,009		-0,016	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,139	*	-0,074	
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,096		0,028	
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	-0,016		0,128	
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,001		0,001	
Aandeel gemeenten BSO behaald	0,039		-0,043	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,018		0,005	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	-0,006		-0,002	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	-0,089	***	-0,069	***
Constante	2,564	***	2,442	***
LR chi <sup>2</sup>	59,11		71,59	
<b>N</b>	<b>78</b>		<b>76</b>	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1

Bron: schattingen auteurs

**Tabel B5 Verband inzake het verklaren van de efficiëntiegraad voor financiële leefbaarheid, OLS zonder grootstedelijke SHM's**

Afhankelijke variabele: efficiëntiegraad	Coëfficiënt voor 'FIGI'	Significantie	Coëfficiënt voor 'niet-huurders-achterstal'	Significantie	Coëfficiënt voor 'Puntenscore financiële leefbaarheid'	Significantie
Schaal van de SHM (in 1 000 woningen)	-0,582	***	-0,513	***	-0,556	***
Schaal <sup>2</sup>	0,077	***	0,068	***	0,077	***
% appartementen & studio's SHM	-0,002	**	-0,001		-0,002	
Grootte actierrein 2012 (in 1 000 km <sup>2</sup> )	-0,175	***	-0,130	**	-0,207	***
Actief in centrumstad (1) of niet (0)	0,021		-0,011		0,006	
Actief in 2-3 gemeenten (basis: 1 gemeente)	-0,020		-0,043		-0,051	
Actief in 4-8 gemeenten (basis: 1)	-0,016		-0,019		0,007	
Actief in >=9 gemeenten (basis: 1)	-0,046		-0,043		-0,042	
Gemiddelde mediaan prijzen (van huizen) over actiegemeenten (in 1 000 euro)	0,001		0,000		0,001	
Aandeel gemeenten BSO behaald	-0,025		-0,049		0,024	
Werkloosheidsgraad (gemiddeld % over actiegemeenten)	-0,012		-0,011		-0,017	
% huurders met niet-Belgisch gezinshoofd	0,005		0,005		0,005	
Mediaan equivalent netto belastbaar inkomen (huurders) (in 1 000 euro)	0,006		-0,005		-0,003	
Constante	1,220	***	1,221	***	1,366	***
R <sup>2</sup>	0,815		0,802		0,708	
N	82		82		81	

\*\*\*p<0,01; \*\* p<0,05; \* p<0,1

Bron: schattingen auteurs



## REFERENTIES

- Agentschap Wonen-Vlaanderen** (2018), *Wegwijs in het sociaal huurstelsel*, Geactualiseerde versie 1.10, Brussel: Wonen-Vlaanderen, p. 167.
- Agentschap Wonen Vlaanderen** (2017), *Draaiboek voor de prestatiebeoordeling van SHM's*, Brussel: Wonen Vlaanderen, p. 250.
- Aigner, D., Lovell, C.A. & Schmidt, P.** (1977), Formulation and estimation of stochastic frontier function models, *Journal of Econometrics*, Vol.6, pp. 21-37.
- Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers** (2018), **Middelenbegroting voor het begrotingsjaar 2018 Bijlage: Inventaris 2016 van de vrijstellingen, aftrekken en verminderingen die de ontvangsten van de staat beïnvloeden, Doc 54 2689/007, Brussel, p.71.**
- Blackley, D.M. & Follain, J.R.** (1996), In search of empirical evidence that links rent and user cost, *Regional Science and Urban Economics*, Vol.26, pp. 409-431.
- Cherchye, L., Kuosmanen, T. & Post, T.** (2000), What is the economic meaning of FDH? A reply to Thrall, *Journal of Productivity Analysis*, Vol.13, Nr.3, pp. 263-267.
- Cook, W.D., Kress, M. & Seiford, L. M.** (1993) On the Use of Ordinal Data in Data Envelopment Analysis, *The Journal of the Operational Research Society*, Vol. 44, No. 2, pp. 133-140
- Conijn & Elsinga** (1998), Kopen of huren: hoe financieel vergelijken? *DGVH/NETHUR Partnerschip*, nr. 3, Utrecht, 53 p.
- Dehnokhalaji, A., Korhonen, P.J., Köksalan, M., Nasrabadi, N. & Wallenius, J.** (2010), Efficiency analysis to incorporate interval-scale data, *European Journal of Operational Research*, 207, pp. 1116-1121.
- Depriens, D., Simar, L. & Tulkens, H.** (1984), Measuring labor-efficiency in post offices, In: M. Marchand, P. Pestieau and H. Tulkens (eds.), *The Performance of Public Enterprises: Concepts and Measurement*. Amsterdam, North-Holland, 243-267, 1984.
- Doms K., Van Damme B., Winters S., Bilsen V. & Buyst E.** (2001), *Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen*, HIVA - KU Leuven, Leuven.
- European Commission**, (2014), *Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects: Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020*, Directorate-General for Regional and Urban policy, Brussels, p. 364.
- Federaal Planbureau** (2017), Het Belgische energielandschap tegen 2050 Een projectie bij ongewijzigd beleid, *Vooruitzichten*, oktober 2017.
- Garner, T.I. & Verbrugge, R.** (2009), Reconciling user costs and rental equivalence: Evidence from the US consumer expenditure survey, *Journal of Housing Economics*, Vol.18, pp. 172-193.
- Goeyvaerts, G. & Buyst, E.** (te verschijnen), Do market rents reflect user costs? p. 42
- Gruis V. (red.), van Bortel G., Dankert R., van Halteren S., Heemskerk M., Hoofs G., van der Kuij R., van Overmeeren A. & Zijlstra S.** (2009), *Doen of regelen?* TU Delft, Delft.
- Haffner M.** (1999), Kosten en uitgaven van eigenaars-bewoners. Een fiscaal-economische vergelijking tussen West-Europese landen. *Volkshuisvesting en woningmarkt*, nr. 29, Delft University Press, Delft.
- Haffner M. & Oxley M.J.** (1999), Housing subsidies: definitions and comparisons, *Housing Studies*, Vol. 14(2), pp. 145-162.

- Haffner M.E.A. & Winters S.** (2016), *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 2: Internationale verkenning*, Steunpunt Wonen, Leuven, 96 p.
- Heylen, K.** (2013), *Subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 49 p.
- Heylen K., Haffner M. & Winters S.** (2010), *Globaal kader voor ex post evaluatie van beleidsmaatregelen voor wonen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 37 p.
- Heylen K. & Winters S.** (2012), *De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 95 p.
- Heylen K. & Winters S.** (2017), *Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 93 p.
- Home Invest Belgium (2018), Financieel jaarverslag 2017, Brussel, p.89.**
- Mallants, B.** (2016), Uithuiszettingen door sociale huisvestingsmaatschappijen: focus op preventie, *Gids op Maatschappelijk Gebied*, september 2016, pp. 60-64.
- Mallants, B.** (2017), *Het hellend vlak: voorstellen om het verstoorde evenwicht in de financiering van sociaal wonen te herstellen*. Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Antwerpen, 14-11-2017.
- Pawson, H., Milligan, V., Phibbs, P. & Rowley, S.** (2014), Assessing management costs and tenant outcomes in social housing: developing a framework, AHURI Positioning Paper No.160. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute. Beschikbaar via: <http://www.ahuri.edu.au/publications/projects/p71025>.
- Tauchman, H.** (2012), Partial frontier efficiency analysis, *Stata Journal*, Vol. 12. Nr. 3, pp. 461–478.
- Thrall, R.M.,** (1999), What is the economic meaning of FDH? *Journal of Productivity Analysis*, Vol.11, Nr.3, pp. 243-250.
- Van den Broeck, K., Haffner, M., & Winters, S.** (2016), *An evaluation framework for moving towards more cost-effective housing policies*, HIVA KU Leuven, p. 166.
- Vanderstraeten L., Vastmans F. & Ryckewaert M.** (2016), *Leegstand in Vlaanderen. Mogelijkheden en beperkingen van de verschillende databanken*, Steunpunt Wonen, Leuven, 50 p.
- Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M.** (2016), *Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013*, Steunpunt Wonen, Leuven, 81 p.
- Van Dooren, W., Bouckaert, G., & Halligan, J. M.** (2015), *Performance management in the public sector*, Routledge, London and New York, p. 230.
- Vastmans F.** (2016), *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 3: Een economische analyse van de huurmarkt*, Steunpunt Wonen, Leuven, 58 p.
- Vastmans, F., & Damen, S.** (2018). *Schattingstool voor sociale huur. Kan de Huurschatter gebruikt worden om de markthuurswaarden voor sociale huur te schatten?* Leuven: Steunpunt Wonen, p. 60.
- Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen** (2017), Glossarium. Een toelichting bij de Prestatiedatabank van Sociale Huisvestingsmaatschappijen. Versie 2.1. Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen, Brussel.
- VMSW** (2017) Jaarverslag 2016
- Winters S., De Coninck A., Tratsaert K. & Heylen K.** (2011), *De uitvoering van de basisbegeleidings-taken in de sociale huisvesting*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 139 p.
- Winters, S., van Bortel, G., Van Dooren, W. & Smets, L.** (2010), *De prestaties van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen meten en beoordelen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 215p.

**Winters S., Vermeir D., Van Dooren W. & Hubeau B. (2017).** *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*, Leuven, Steunpunt Wonen, p. 178.

**Winters S., Buyst E., Ceulemans W., Elsinga M., Heylen K., Ryckewaert M., Van den Broeck K., Vanderstraeten L., Vastmans F., & Verbeeck G. (2018),** *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - versie 2018*, Steunpunt Wonen, Leuven, 86 p.

**Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015),** *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Garant, Apeldoorn-Antwerpen, 124 p.

**Winters S., Elsinga M., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G. & Van Damme B. (2007),** *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 240 p.

**KU LEUVEN**

**VUB** VRIJE  
UNIVERSITEIT  
BRUSSEL

**U** Universiteit  
Antwerpen

**TU**Delft

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.