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

Simulatietool geconventioneerde verhuur

Toepassing 2023

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

Inhoud

[**1** Inleiding 3](#_Toc142476671)

[**2** Invulvelden 3](#_Toc142476672)

[2.1 aanvangsmaand 3](#_Toc142476673)

[2.2 Statistische sector 3](#_Toc142476674)

[2.3 Woningkenmerken 4](#_Toc142476675)

[2.3.1 Bouwjaar 4](#_Toc142476676)

[2.3.2 Woningtype 4](#_Toc142476677)

[2.3.3 Bebouwingstype 4](#_Toc142476678)

[2.3.4 Parkeerplaats 5](#_Toc142476679)

[2.3.5 Terras 5](#_Toc142476680)

[2.3.6 Tuin 5](#_Toc142476681)

[2.3.7 Bouwlagen 6](#_Toc142476682)

[2.3.8 Verdieping 6](#_Toc142476683)

[2.3.9 Oppervlakte (m²) 6](#_Toc142476684)

[2.3.10 Slaapkamers 6](#_Toc142476685)

[2.3.11 Lift 6](#_Toc142476686)

[2.4 Energetische kwaliteit en interne staat 7](#_Toc142476687)

[2.4.1 Beglazing 7](#_Toc142476688)

[2.4.2 Dakisolatie 7](#_Toc142476689)

[2.4.3 Woningstaat 8](#_Toc142476690)

[2.4.4 Verwarming 9](#_Toc142476691)

[2.4.5 Sanitair 10](#_Toc142476692)

[2.4.6 Keuken 11](#_Toc142476693)

[2.4.7 EPC-label 13](#_Toc142476694)

# Inleiding

Deze handleiding helpt bij het invullen van het simulatiemodel in Excel.

Het systeem “geconventioneerde verhuur” wil een level playing field creëren voor woonmaatschappijen en private initiatiefnemers. De subsidie die men krijgt wanneer men bepaalde sociale of geconventioneerde woningen verhuurt, hangt af van de markthuurwaarde van de betrokken woningen.

Deze tool helpt om in de maand juni 2023 simulaties te maken, zodat u een **indicatieve** markthuurwaarde kan berekenen van projecten. De definitieve subsidieberekening gebeurt pas na het indienen van een definitieve subsidieaanvraag in het Projectportaal.

Meer informatie vindt u op de website van Wonen in Vlaanderen.

# Invulvelden

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

## aanvangsmaand

In de eerste kolom dient de aanvangsmaand van de verhuur te worden opgegeven. De berekende marktwaarde wordt vervolgens geïndexeerd op basis van de volgende formule :

Hedonische schatting \* GZI aanvangsmaand-1 / GZI december 2021

De weergegeven marktwaarde in de tool houdt reeds rekening met de geïndexeerde waarde.

In de tool wordt voor de periode mei-december rekening gehouden met de inflatieprognoses van het planbureau.

## Statistische sector

Om te weten in welke statistische sector de woning gelegen is, maak je gebruik van een aantal adresgegevens over de woning. Het gaat dan om de ‘straatnaam’, en de ‘gemeente’ waar het gelegen is. Bijkomend kan ook het huis(en bus)nummer en de postcode worden ingegeven, maar dat is voor de simulatie niet relevant.

Indien de statistische sector niet automatisch verschijnt bij het ingeven van de adresgegevens kan u die zelf toevoegen. Via de website [geopunt.be](https://www.geopunt.be/) vindt u de statische sector van de woningen terug. Voeg rechts

onderaan het scherm via de knop ‘Lagen’ de laag ‘Statistische sectoren van België, recentste

toestand’ toe en zoek het adres van de woningen op.

## Woningkenmerken

### Bouwjaar

Het bouwjaar is het jaar van voorlopige oplevering van de nieuwbouw. In lijn met de energieprestatieregelgeving wordt het bouwjaar ook gelijkgesteld met de voorlopige oplevering van een herbouw of ontmanteling. Een gewone renovatie staat niet gelijk aan een nieuw bouwjaar.

### Woningtype

#### Hier zijn twee mogelijkheden voorzien, ‘woning’ of ‘appartement’.

#### APP – Appartement

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

#### WON – Woning

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

### Bebouwingstype

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

Als het gaat om een appartement, dan speelt het bebouwingstype op zich geen rol in de berekening van de marktwaarde. We bevragen wel of het een dakappartement is of niet in kader van de woningkenmerk dakisolatie.

#### GB – Gesloten bebouwing

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

#### HOB – Half open bebouwing

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

#### OB – Open bebouwing

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

#### AD – Dakappartement

Het appartement bevindt zich onder het dak.

#### GAD – Geen dakappartement

Het appartement bevindt zich niet onder het dak.

### Parkeerplaats

Er zijn drie mogelijkheden. ‘Geen eigen parkeerplaats’, een ‘eigen open parkeerplaats’, of een ‘gesloten garage’. Een carport valt onder ‘eigen open parkeerplaats’.

Een garage die apart van de woning staat, kan ook los van de woning verhuurd worden. In dat geval mag ze niet meegerekend worden in de markthuurwaarde.

Een gemeenschappelijke ondergrondse garage met eigen parkeerplaats valt onder ‘eigen open parkeerplaats’, tenzij deze parkeerplaatsen los van de woning verhuurd worden. In dat laatste geval mag het dus niet worden meegerekend.

### Terras

Indien de woning of het appartement een terras heeft, gelieve hier het aantal m2 op te geven.

De oppervlakte is een bruto-oppervlakte. U neemt leuningen of muren die geen buitenmuur van de woning zijn hierin mee. Gemene tuinmuren worden voor de helft meegerekend.

### Tuin

Indien de woning of het appartement een tuin heeft, gelieve hier dan het aantal m2 aan te duiden.

De oppervlakte van de tuin kan bekomen worden door ze:

* Ofwel effectief op te meten
* Ofwel de bebouwde oppervlakte op basis van de kadastrale gegevens en de oppervlakte van het terras af te trekken van de perceelgrootte.

Indien het om een collectieve tuin gaat, wordt het aantal m2 evenredig verdeeld over het aantal appartementen die er toegang tot hebben. Volgende voorwaarden zijn van kracht :

* De tuin is omheind (muur, haag, draad) en uitsluitend toegankelijk voor bewoners (niet voor derden)
* Elke woning heeft vrije toegang via de gemeenschappelijke delen of via de eigen woning (dus niet door de woning van een andere huurder moeten of uit een raam moeten klauteren)
* De tuin kan door iedereen gebruikt worden voor gezinsactiviteiten (spel, bbq, moestuin, …)

### Bouwlagen

Met bouwlagen wordt bedoeld het aantal niveaus van het volledige gebouw, ondergrondse lagen worden niet meegerekend. Gelijkvloers staat gelijk aan de eerste bouwlaag, enzovoort. er kunnen enkel gehele getallen gebruikt worden. Het gaat om het aantal bouwlagen aan de hoofdingang.

### Verdieping

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

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

### Oppervlakte (m²)

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

### Slaapkamers

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

### Lift

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

## Energetische kwaliteit en interne staat

### Beglazing

#### Score 1 - HR1.1 of 3D overwegend

* De U-waarde van het overwegend deel (>80%) van de beglazing in het beschermd volume van de woning is kleiner dan of gelijk aan 1.1 W/m²K, of,
* Het overwegend deel (>80%) van de ramen in het beschermd volume van de woning beschikt over HR-beglazing met een maximale U-waarde van 1.1 W/m²K of driedubbele beglazing

#### Score 2 - HR-glas overwegend

* De U-waarde van het overwegend deel (>80%) van de beglazing in het beschermd volume van de woning is groter dan 1.1 W/m²K, maar kleiner dan of gelijk aan 1.8 W/m²K, of,
* Het overwegend deel (>80%) van de ramen in het beschermd volume van de woning beschikt over HR-beglazing

#### Score 3 - gemengd dubbel – HR

* De U-waarde van het overwegend deel (>80%) van de beglazing in het beschermd volume van de woning is groter dan 1.8 W/m²K, maar kleiner dan of gelijk aan 2.5 W/m²K, of,
* De ramen in het beschermd volume van de woning beschikken over dubbele of HR-beglazing waarbij elk aandeel groter is dan 20%

#### Score 4 - dubbel - overwegend

* De U-waarde van het overwegend deel (>80%) van de beglazing in het beschermd volume van de woning is groter dan 2.5 W/m²K, maar kleiner dan of gelijk aan 3.5 W/m²K, of,
* Het overwegend deel (>80%) van de ramen in het beschermd volume van de woning beschikt over dubbele beglazing.

#### Score 5 - gemengd enkel - dubbel

* De U-waarde van één of meerdere ramen in de woonlokalen of de badkamer van de woning is groter dan 3.5 W/m²K, of,
* Één of meerdere ramen in de woonlokalen of de badkamer van de woning beschikken over enkele beglazing.

#### Score 6 - enkel - overwegend

* Alle ramen in de woonlokalen of de badkamer van de woning beschikken over enkele beglazing.

### Dakisolatie

#### Score 1 - >16 cm

* De U-waarde van de dakconstructie is kleiner dan of gelijk aan 0.24 W/m²K, of,
* De R-waarde van de dakisolatie is groter dan of gelijk aan 4 m²K/WOF, of,
* De dikte van de dakisolatie is groter dan of gelijk aan 16 cm.

#### Score 2 - 10-16 cm

* De U-waarde van de dakconstructie is groter dan 0.24 W/m²K, maar kleiner dan of gelijk aan 0.4 W/m²K, of,
* De R-waarde van de dakisolatie is groter dan of gelijk aan 2.5 m²K/W maar kleiner dan 4 m²K/W, of,
* De dikte van de dakisolatie is groter dan of gelijk aan 10 cm, maar kleiner dan 16 cm.

#### Score 3 - 6-10 cm

* De U-waarde van de dakconstructie is groter dan 0.4 W/m²K maar kleiner dan of gelijk aan 0.6 W/m²K, of,
* De R-waarde van de dakisolatie is groter dan of gelijk aan 1.5 m²K/W maar kleiner dan 2.5 m²K/W, of,
* De dikte van de dakisolatie is groter dan of gelijk aan 6 cm maar kleiner dan 10 cm.

#### Score 4 - <6 cm

* De U-waarde van de dakconstructie is groter dan 0.6 W/m²K, maar kleiner dan of gelijk aan 1 W/m²K, of,
* De R-waarde van de dakisolatie is groter dan of gelijk aan 0.75 m²K/W, maar kleiner dan 1.5 m²K/W, of,
* De dikte van de dakisolatie is groter dan of gelijk aan 3 cm, maar kleiner dan 6 cm.

#### Score 5 - dikte onbekend

* De U-waarde van de dakconstructie is groter dan 1 W/m²K, maar kleiner dan of gelijk aan 2 W/m²K, of,
* De R-waarde van de dakisolatie is groter dan 0 m²K/W, maar kleiner dan 0.75 m²K/W, of,
* De dikte van de dakisolatie is onbekend of kleiner dan 3 cm.

#### Score 6 - geen isolatie

* de U-waarde van de dakconstructie is groter dan 2 W/m²K, of,
* er is geen isolatie aanwezig in de dakconstructie

### Woningstaat

#### Score 1 - uitstekende staat

* Schadebeeld:
  + zo goed als nieuwstaat, lichte accidentele, makkelijk herstelbare schade toegestaan
* Actie: geen nood aan onderhoud of herstellingen

#### Score 2 – goede staat

* Schadebeeld:
  + niet meer nieuwstaat, al sporen van sleet, maar nog zeer verzorgd
  + enkele kleine beschadigingen, maar niet in die mate dat herstel of onderhoud noodzakelijk is.
* Actie:
  + geen nood aan onderhoud of herstellingen

#### Score 3 – redelijke staat

* Schadebeeld:
  + plaatselijke schade, zoals enkele gebarsten tegels, enige voegschade, losgekomen plinten, …
  + nog in goede onderhoudsstaat gelet op de ouderdom
  + beperkt aantal sporen van slijtage, restindrukken van meubilair, vlekken, loskomende houten plinten, …
* Actie:
  + waar nodig klein onderhoud en herstel gevraagd bij een huurderswissel

#### Score 4 – matige staat

* Schadebeeld:
  + meer dan ‘redelijk’ onderhevig aan sleet, met meerdere kleine, maar storende beschadigingen
* Actie:
  + elementen die stilaan aan vervanging toe zijn

#### Score 5 – slechte staat

* Schadebeeld:
  + in hoge mate afgeleefd, onderhoud en herstel zijn zinloos, maar in afwachting van vervanging blijven de elementen nog bruikbaar.
* Actie:
  + elementen die dringend om vervanging vraagt, alleszins bij eerste huurderswissel!

#### Score 6 – zeer slechte staat

* Schadebeeld:
  + niet langer hygiënisch verantwoord, quasi onbewoonbaar, …
* Actie:
  + veralgemeend slechte staat van gehele woning, volledig te renoveren of woning in afwachting sloop.

### Verwarming

Hier zijn de volgende mogelijkheden voorzien.

#### Score 1

Hieronder wordt verstaan centrale verwarming via een condensatieketel, een warmtepomp, of woningen aangesloten op en warmtenet of die passief zijn.

#### Score 2

Hieronder wordt verstaan centrale verwarming via een hoogrendementsketel.

#### Score 3

Hieronder wordt verstaan verwarming via een ouder model gasketel of verwarming via stookolie. Stookolie wordt op dezelfde leest geschoeid als oudere gasketels en kan dus geen betere score krijgen.

#### Score 4

Hieronder wordt verstaan verwarming via elektrische of gasconvectoren,

#### Score 5

Hieronder wordt verstaan woningen waarbij de kamers verwarmd worden via kachels of waarbij de huurder zelf instaat voor verwarming.

### Sanitair

#### Score 1 - uitstekende staat

* Voorzieningen:
  + intern toilet en verwarmde badkamer (lavabo + ligbad / douche) met dubbele lavabo en extra WC-nacht vanaf 3 slaapkamers / geaarde stopcontacten
  + veilige aansluiting wasmachine aanwezig, ventilatievoorziening
* Schadebeeld: geen, bijna nieuwstaat

#### Score 2 - goede staat

* Voorzieningen:
  + intern toilet en verwarmde badkamer (lavabo + ligbad / douche)
  + geaarde stopcontacten / veilige aansluiting wasmachine aanwezig
  + ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
* Schadebeeld:
  + lichte slijtage sporen / incidentele gebreken toegestaan, bv. gebroken tablet, loszittende bril,…

#### Score 3 - redelijke staat

* Voorzieningen:
  + intern toilet en verwarmde badkamer (lavabo + ligbad / douche)
  + geaarde stopcontacten/veilige aansluiting wasmachine aanwezig
  + ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
* Schadebeeld:
  + enigszins verouderd met zichtbare slijtagesporen, maar hygiënische en verzorgde indruk, functioneel en bouwfysisch gezond, …
* Actie:
  + klein onderhoud of herstellingen kunnen nodig zijn (bv. kitten)

#### Score 4 - matige staat

* Voorzieningen:
  + intern toilet en verwarmde badkamer (lavabo + ligbad / douche)
  + geaarde stopcontacten/veilige aansluiting wasmachine aanwezig
  + ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
* Schadebeeld:
  + sterk verouderd, maar nog functioneel, duidelijke sporen van slijtage sanitaire toestellen, kraanwerk, vloer- en wandafwerkingen (faience, …), kitten, …
* Actie :
  + Badkamer heeft minstens een grondig nazicht en opknapbeurt nodig bij eerste huurderswissel (bv. wandbekleding, kitten, kraanwerk, …), volledige renovatie reeds te overwegen.

#### Score 5 - slecht

* Voorzieningen:
  + intern toilet en verwarmbaar (eventueel elektrisch verwarmd op geaard stopcontact)
  + geaarde stopcontacten/veilige aansluiting wasmachine aanwezig
  + ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
* Schadebeeld:
  + Verouderde en uitgeleefde staat (veralgemeende slijtage toestellen, kraanwerk, vloer- en wandafwerkingen) of minimaal comfort (bv. gelijkvloerse aanbouw / elektrisch verwarmd / …)
* Actie:
  + badkamer is aan volledige vervanging/renovatie toe, alleszins bij eerste huurderswissel

#### Score 6 – zeer slecht

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

### Keuken

#### Score 1 - uitstekende staat

* Voorzieningen:
  + recente inbouwkeuken (dubbele spoelbak (uitgezonderd .studio's ) / mengkraan warm en koud / aansluitingen fornuis (elektro of gas) / / min 180 cm vrij werkvlak met min. 3 geaarde stopcontacten
  + ventilatiesysteem A, C, D …
* Schadebeeld:
  + geen, bijna nieuwstaat

#### Score 2 - goede staat

* Voorzieningen:
  + licht verouderde inbouwkeuken, maar volledig qua uitrusting en comfort (enkele of dubbele spoeltafel / warm en koud water / aansluiting fornuis (elektrisch of gas) / mogelijkheid tot aansluiting voor een dampkap/ frigo min. 120 cm vrij werkvlak met min 1 geaard stopcontact
  + ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
* Schadebeeld:
  + gebruikssporen, lichte plaatselijke schade

#### Score 3 – Redelijke staat

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

#### Score 4 - matige staat

* Schadebeeld:
  + algemene slijtage meubilair, toestellen, vloer- en wandafwerkingen (faience, …), kitten, …
  + beschadigingen laminaat op meerdere plaatsen, storend, maar nog niet onhygiënisch, …
  + ventilatiemogelijkheid (via raam of koker)
* Actie:
  + keuken heeft minstens een grondig nazicht en opknapbeurt nodig bij eerste huurderswissel, volledige renovatie reeds te overwegen

#### Score 5 - slechte staat

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

#### Score 6 - zeer slechte staat

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

### EPC-label

Woningen met een EPC-label A+ hebben recht op een verhoging van de geschatte markthuurwaarde met 5%. Deze woningen zijn zeer energiezuinig, een factor dat momenteel door te weinig observaties in het model nog niet goed wordt ondervangen. De verhoging wordt echter begrensd op maximaal 50 euro.