



Brussels Studies

La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles /
Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over
Brussel / The Journal of Research on Brussels
Collection générale | 2025

Meting van de rente op basis van de onderhoudskosten

Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien

Measuring rent based on maintenance costs

Margot Dior Peelman et Hugo Périlleux

Traducteur : Annelies Verbiest (AV Translations)



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/brussels/8601>

DOI : 10.4000/14ip5

ISSN : 2031-0293

Cet article est une traduction de :

Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien - URL : <https://journals.openedition.org/brussels/8562> [fr]

Autre(s) traduction(s) de cet article :

Measuring rent based on maintenance costs - URL : <https://journals.openedition.org/brussels/8586> [en]

Éditeur

Université libre de Bruxelles - ULB

Référence électronique

Margot Dior Peelman en Hugo Périlleux, «Meting van de rente op basis van de onderhoudskosten », *Brussels Studies* [Online], Algemene collectie, nr 205, Online op 27 août 2025, geraadpleegd op 30 août 2025. URL: <http://journals.openedition.org/brussels/8601> ; DOI: <https://doi.org/10.4000/14ip5>

Ce document a été généré automatiquement le 30 août 2025.



The text only may be used under licence CC BY 4.0. All other elements (illustrations, imported files) are "All rights reserved", unless otherwise stated.

Meting van de rente op basis van de onderhoudskosten

Mesure de la rente locative à partir des frais d'entretien

Measuring rent based on maintenance costs

Margot Dior Peelman et Hugo Périlleux

Traduction : Annelies Verbiest (AV Translations)

NOTE DE L'ÉDITEUR

Om de figuren in een betere resolutie te bekijken, raadpleegt u het artikel online en klikt u op “Origineel” onder elke figuur.

Inleiding

- 1 Heel wat steden worden geconfronteerd met het probleem van de hoge huurprijzen. In België huurt ongeveer 35 % van de huishoudens een woning. Wanneer we echter enkel naar Brussel kijken, gaat het om 62 %¹ van de huishoudens, en in de centrumwijken zelfs stevast om meer dan 70 % (zie bijlage 1). Tussen 2010 en 2020 zijn de huurprijzen in Brussel met 20 % méér gestegen dan de gezondheidsindex, die onder andere gebruikt wordt om een verhoging van de huurprijs in te perken wanneer het huurcontract nog loopt². Voor de armste 25 % van de huishoudens vertegenwoordigt de huur meer dan 45 % van hun budget³. Gezien het aandeel van de huur in het budget van huishoudens hebben de hoge huurprijzen niet alleen een impact op het recht op huisvesting, maar ook op andere fundamentele rechten zoals het recht op gezondheidszorg. Een op de zes huishoudens verklaart dat ze omwille van financiële redenen gezondheidszorg hebben moeten uitstellen⁴. De armste huishoudens zien zich bovendien genoodzaakt om hun woning te overbezetten [Dessouroux *et al.*, 2016]. Tot slot werd onlangs aangetoond dat in Brussel elke dag elf gezinnen een uitzettingsbevel kregen van een vrederechter en

dat de meeste van die uithuiszettingen verband hielden met huurachterstand [Godart *et al.*, 2023].

- 2 Terwijl er over huurders wel al verschillende onderzoeken uitgevoerd zijn, is de kennis over eigenaars-verhuurders nog altijd zeer beperkt. Zo is er nog altijd niet veel gedocumenteerd over de omvang van de onderhouds- en herstelkosten om een huurwoning in goede staat te houden, en over de omvang van de rente die eigenaars-verhuurders halen uit een huurwoning.
- 3 Dat de overheid amper middelen inzet om de private huurmarkt te bestuderen, spreekt boekdelen over haar ambitie om de sector te reguleren. Het Observatiecentrum van de huurprijzen van het Brussels Gewest bevraagt bijvoorbeeld enkel huurders [De Keersmaecker, 2019]. Met dit onderzoek willen we dus bijdragen aan de kennis over de kostenstructuur van eigenaars-verhuurders. De focus ligt daarbij op de onderhoudskosten en de rente van eigenaars-verhuurders.
- 4 Er zijn twee interessante redenen om de omvang van de onderhoudskosten voor huurwoningen te meten. Enerzijds worden die kosten gebruikt om de belasting op vastgoed te berekenen via de bepaling van het kadastraal inkomen. In België dient het kadastraal inkomen als belastinggrondslag voor de onroerende voorheffing die alle eigenaars, verhuurders en bewoners moeten betalen [Bourgeois, 2021]. Deze belasting is een van de belangrijkste inkomstenbronnen van de Belgische gemeenten. In Brussel vertegenwoordigen de inkomsten uit de onroerende voorheffing ongeveer 30 % van de gewone begroting van de gemeenten, verplicht onderwijs buiten beschouwing gelaten⁵. Wanneer eigenaars de woning verhuren, wordt het kadastraal inkomen ook beschouwd als een belastbaar inkomen voor de personenbelasting⁶. De huurinkomsten worden dus niet op werkelijke basis belast, maar op basis van een raming, namelijk het kadastraal inkomen⁷. Dit kadastraal inkomen wordt berekend door een fictieve huurprijs te ramen. Daarvan worden de onderhouds- en herstelkosten afgetrokken, die de overheid vastgelegd heeft op 40 % van de huurprijs⁸. Een herwaardering van dit aandeel voor onderhoud zou de berekening van het kadastraal inkomen dus wijzigen en een impact kunnen hebben op de belastingen en de overheidsfinanciën.
- 5 Anderzijds biedt de raming van de onderhouds- en herstelkosten de mogelijkheid om dieper in te gaan op twee zeer actuele beleidskwesties die verband houden met het meten van de omvang van de rente, namelijk de regulering van de huurprijzen en de renovatie van woningen. De recente beleidsmaatregelen rond de regulering van de huurprijzen (invoering van een referentiehurprijs, oprichting van een paritair comité en beperking van de tijdelijke indexering in verband met energiecertificaten) hebben namelijk tot verhitte debatten geleid tussen onder andere het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat (NEMS) en de huurdersverenigingen⁹. De huurdersverenigingen hekelen de onbewoonbaarheid van heel wat woningen en de sociale problemen die gepaard gaan met de hoge huurprijzen. Daarbij komt nog de kwestie van de energierenovatie en vooral wie de kosten daarvoor moet dragen: de eigenaars-verhuurders, de huurders of de overheid. De uitgaven van eigenaars-verhuurders voor het onderhoud of de renovatie van hun huurwoning hebben echter een impact op de netto-inkomsten die ze uit de verhuur kunnen halen. Het lijkt dan ook interessant om de kosten van eigenaars-verhuurders te meten, en indirect dus ook de omvang van de nettorente voor eigenaars-verhuurders.
- 6 De bedoeling van dit artikel is bijgevolg om de rente te ramen in de Brusselse sector van de woningverhuur aan de hand van een verkennend onderzoek uitgevoerd bij een

twintigtal eigenaars-verhuurders. Daarvoor hebben we een steekproef van huurwoningen in Brussel bestudeerd. Een groot deel van de woningen in onze steekproef is gelegen in de oude wijken in de eerste stadskroon, die zich kenmerken door een hoog percentage huurders en oude gebouwen. De meeste huurwoningen in deze wijken dateren van voor de Eerste Wereldoorlog en zijn dus meer dan honderd jaar oud. Ter vergelijking: in het hele Brussels Gewest is 90 % van de huurwoningen ouder dan dertig jaar en dateert 50 % van voor de Tweede Wereldoorlog (zie bijlage 2).

- 7 Tijdens de analyse van deze huurwoningen onderzoeken we de strategieën die eigenaars-verhuurders hanteren om hun huurwoning te laten renderen. De strategie van een eigenaar-verhuurder kan bijvoorbeeld zijn om heel weinig te investeren in onderhoud en op die manier de rente te maximaliseren, door de kosten te beperken en te profiteren van de gebondenheid van de huurder om een hoge huurprijs te vragen. Deze strategie wordt vooral gehanteerd in de lagere segmenten van de huurmarkt [Topalov, 1984; Bergerand, 2024]. Dat bepaalde segmenten van het woningbestand in zeer slechte staat verkeren, zou dan het gevolg zijn van rationele berekeningen van de eigenaars-verhuurders. De staat van de woningen is een belangrijk aandachtspunt bij de berekening van de omvang van de onderhoudskosten van de woningen. Wanneer er lange tijd niet geïnvesteerd werd in een woning, kunnen hoge onderhoudskosten nodig zijn om de achterstand in te halen.
- 8 Door de omvang van de onderhouds- en herstelkosten te onderzoeken, onderzoeken we eigenlijk de bredere kwestie van de omvang van de huurprijzen. Rekenen eigenaars-verhuurders hun kosten door in de huurprijzen omdat de woningen gepaard gaan met hoge kosten? Hoe zijn de huurprijzen opgebouwd en waarom zijn ze zo hoog?
- 9 Wanneer we kijken naar de elementen waaruit de huurprijzen bestaan, moeten we rekening houden met de economische theorieën over prijsvorming. De neoklassieke economen stapten af van de arbeidswaardeleer en verklaarden prijzen op basis van vraag- en aanbodmodellen. Voor de klassieke economen daarentegen is de waarde van een goed gelijk aan de hoeveelheid arbeid die nodig is om dat goed te produceren. We keren terug naar de klassieke hypothese van de arbeidswaarde, omdat ze een aanknopingspunt biedt om te meten hoezeer eigenaars-verhuurders zich verrijken dankzij de rente in de vorm van huurgelden die hun huurders betalen.

1. Theoretisch kader

- 10 Tijdens het debat over de “Corn Laws” in Engeland (1773-1815) stonden de aanhangers van de industriële bourgeoisie tegenover de grondbezittende adel over de import van tarwe uit Amerika. De aanhangers van de industriële bourgeoisie werd vertegenwoordigd door David Ricardo en pleitte voor de openstelling van de markt voor import, omdat de tarweprijzen op die manier laag zouden blijven en ze hun arbeiders dan minder moesten betalen. De adel, die de steun kreeg van Thomas Malthus, pleitte daarentegen voor de invoering van douanerechten om hoge prijzen te garanderen en op die manier hun inkomsten veilig te stellen. Malthus baseerde zich op de geschriften van de fysiocraten¹⁰: volgens hen creëerde alleen de grond rijkdom, die destijds als heilig beschouwd werd, als een “Weldaad van de Voorzienigheid”. Ricardo, een toonaangevende klassieke econoom en verdediger van de industriële bourgeoisie, stelde echter dat alleen arbeid waarde creëerde. Volgens hem kon de rente die eigenaars van landbouwgronden ontvingen enkel geïnterpreteerd worden als een rem

op de economische ontwikkeling, aangezien het nooit om nieuwe inkomstencreatie ging, maar om de toe-eigening van reeds bestaande inkomsten [Ricardo, 1815]. Daarom wordt Ricardo vaak geassocieerd met de beschrijving van grondbezitters als “parasieten” [Harvey, 1982: 425; Christophers, 2010: 96].

- 11 Later nam Karl Marx de klassieke hypothese van de arbeidswaarde over om de kapitalistische uitbuiting van de arbeidskracht aan te tonen [Boncoeur, 1997]. Ook voor hem was de waarde van een goed gelijk aan de hoeveelheid arbeid die nodig was om dat goed te produceren. Maar net als de kapitalisten voegde hij eraan toe dat de grondbezitters de arbeiders uitbuiten in die zin dat ze zich een deel van de meerarbeid¹¹ toe-eigenden. Hij nam ook de kritiek van Ricardo op de parasitaire aard van grondbezit over:

Deze rente wijst duidelijk op de volledige passiviteit van de grondeigenaar wiens hele activiteit bestaat in het uitbuiten van de vooruitgang van de sociale ontwikkeling waaraan hij helemaal niet bijdraagt en waarvoor hij niets riskeert, in tegenstelling tot de industriële kapitalist [Marx, 1894: 703].

- 12 In de praktijk lijkt de hypothese van de arbeidswaarde relevant om de prijsvorming te verklaren binnen een kader van kapitalistische productie van gestandaardiseerde goederen. Voor sommige goederen werden al empirische waarnemingen uitgevoerd. Zo heeft econoom Jean Fourastié verschillende studies van het economisch verleden uitgevoerd om aan de hand van feiten de werkelijke prijsbewegingen van heel wat goederen (tarwe, rogge en haver) vast te stellen [Fourastié en Bazil, 1984]. De curven met de prijsontwikkeling van deze goederen zijn parallel gebleven met een sterk dalende trend, ook al is de vraag naar deze goederen flink veranderd (daling van de vraag naar rogge en haver en stijging van de vraag naar tarwe). Deze parallelle ontwikkeling plaatst vraagtekens bij de eenvoudige voorspellingen van vraag- en aanbodmodellen. Deze modellen kunnen alleen rekening houden met bepaalde schommelingen op korte termijn. Op lange termijn lijkt de daling van de prijzen echter meer verband te houden met de stijging van de productiviteit in de landbouw. Het lijkt dus aannemelijk dat binnen een kapitalistisch kader de prijzen de neiging hebben om te convergeren naar de waarde, ofwel de hoeveelheid arbeid die nodig is voor de productie.
- 13 Maar wat als eigendom een belangrijke rol speelt en men afwijkt van het stramien van de kapitalistische productie die zich kenmerkt door onder andere een hoge concurrentiegraad? Dat is het geval voor grond, dat over het algemeen beschouwd wordt als een bijzonder goed: het heeft wel een prijs maar geen waarde, omdat het niet het resultaat van arbeid is. Als we de logica van de arbeidswaarde volgen, heeft een woning als goed het bijzondere kenmerk dat ze een waarde heeft, aangezien ze geproduceerd werd, maar de woning staat wel op een stuk grond waarvan ze niet weggehaald kan worden.
- 14 De “parasitaire” aard van grondbezit, zoals geschetst door Ricardo en overgenomen door Marx, vraagt om een herziening van de werkelijke bijdrage van eigenaars-verhuurders voor het onderhoud en het beheer van huurwoningen. Deze bijdrage kan direct geleverd worden door eigenaars-verhuurders, wanneer ze hun eigen baas zijn, of indirect, wanneer ze mensen betalen voor hun werk (beheerders of vastgoedmakelaars).
- 15 In dit artikel spreken we van rente in plaats van rendabiliteit. Terwijl het concept van rente aansluit op het klassieke begrip van economie, werd het concept van rendabiliteit

meer verspreid door de neoklassieke economen. Het concept van rente benadrukt het feit dat eigenaars-verhuurders zich verrijken met de huurgelden. Deze rente kan verdeeld worden onder de tussenpersonen (beheersmaatschappijen, banken, notarissen, verzekeringsmaatschappijen, enz.) en de mogelijke opeenvolgende eigenaars-verhuurders. De rendabiliteit daarentegen wordt berekend door de huur te delen door het geïnvesteerde bedrag (of door de verkoopwaarde, namelijk de prijs die de eigenaar-verhuurder zou kunnen krijgen als die de woning zou verkopen). Dit concept helpt om de keuzes van investeerders te begrijpen (die verondersteld worden rationeel te zijn en te investeren met het oog op maximale rendabiliteit), maar het normaliseert ook het idee dat geld nog meer geld opbrengt en het maskeert vormen van uitbuiting. Daarom zijn we dus vooral geïnteresseerd in de rente.

- 16 De methode van de klassieke economen biedt een analysekader voor de hoeveelheid arbeid die nodig is om de woning als goed te produceren en te onderhouden (of eventueel te beheren). Op die manier kan er een methode voor de raming van de omvang van de rente voorgesteld worden, waarbij zij beschouwd worden als gelijk aan het verschil tussen prijs en waarde¹². In de praktijk zou het doel dus zijn om de nettorente bij benadering te berekenen door de onderhoudskosten, verzekeringskosten en belastingen af te trekken van de huurprijs, maar ook om een schatting te maken van het aantal woningen waarvoor een hypothecaire lening loopt.
- 17 Voor het meten van de rente volgen we de aanbeveling van Marx [1894], die vervolgens door Topalov [1984] overgenomen is, om geen rekening te houden met de aankoopprijs. De rente kan namelijk ontvangen worden ofwel via de huur, ofwel via de wederverkoopprijs¹³. We kunnen hieraan toevoegen dat er geen reden is om de omvang van de rente anders te meten voor een eigenaar-verhuurder die de woning net gekocht heeft, dan voor een eigenaar-verhuurder die de woning gekregen heeft (bijvoorbeeld door ze te erven).
- 18 In theorie moet er ten slotte rekening gehouden worden met de bouwkosten van de woningen, maar in de praktijk zijn die kosten erg laag als we naar de volledige levensduur van de gebouwen kijken. In Brussel zijn de woningen zeer oud, en we zouden redelijkerwijs kunnen aannemen dat de bouwkosten in de meeste gevallen afbetaald zijn. Met andere woorden, de geaccumuleerde huurgelden hebben de bouwkosten al minstens één keer terugbetaald.

2. Raming van de onderhoudskosten

- 19 Om een eerste idee te krijgen van de omvang van de onderhouds- en herstelkosten die gepaard gaan met huurwoningen, hebben we de grijze literatuur hieromtrent doorgenomen. Er zijn maar weinig studies die de omvang van de onderhouds- en herstelkosten echt kwantificeren. Vaak gaat het namelijk om kosten-batenanalyses [BCG, 2013], die prospectieve resultaten aanreiken, of om studies naar de determinanten van de onderhoudskosten [Acolin en Walter, 2025; Springer en Waller, 1996]. Tabel 1 geeft een overzicht van een aantal studies naar de onderhouds- en herstelkosten van woningen, voor publieke en private actoren. Deze kosten worden gedeeld door de overeenkomstige huur om verhoudingen te verkrijgen tussen de omvang van de kosten en de huur. De gepresenteerde cijfers hebben betrekking op verschillende soorten werkzaamheden en voor verschillende soorten woningen. Het is

bijgevolg moeilijk om ze als zodanig te vergelijken, maar ze geven wel een idee van de grootteorde van de kosten in de literatuur¹⁴.

Tabel 1. Vergelijking van enkele cijfers voor onderhouds- en herstelkosten in België en Frankrijk

Kosten Huur	Type woning	Beschrijving, opmerkingen en hypothesen	Bron
20 % (= $\frac{75}{375}$)	Franse sociale woning (Toulouse)	"Onderhoudsinspanning" opgenomen in de raming van de break-evenhuur waarmee de entiteiten al hun lopende uitgaven zouden moeten kunnen verrichten. Cijfer verkregen uit de grafiek in het document. Maandelijks cijfer (€).	Tutin, 2017
21 % (= $\frac{47\,999}{224\,002}$)	Franse sociale woning (Frankrijk)	In de bestudeerde kosten zijn de "werken voor verbetering en groot onderhoud (met inbegrip van de bijbehorende kosten en vergoedingen)" opgenomen. De geregistreerde kosten en huren hebben betrekking op het volledige bestand van gewone sociale woningen in Frankrijk (alle sociale woningen behalve collectieve woningen), namelijk 34 193 miljoen woningen. Jaarlijkse cijfers van 2012 (miljoen €).	Commissariat général au développement durable, 2014
15,8 % (= $\frac{5\,263\,316}{33\,180\,490}$)	Franse sociale woning (Charente)	"Onderhoudsuitgaven" voor gewoon en groot onderhoud. Cijfers verkregen op basis van de financiële rekeningen voor alle door de entiteit beheerde woningen. Jaarlijkse cijfers van 2017 (€).	Office Public d'Habitation Logelia, 2019
19,8 % (= $\frac{93}{470}$)	Franse sociale woning (Île-de-France)	Maandelijkse "onderhoudskosten" voor een gemiddelde sociale woning van 65 m ² "vlak bij Parijs". Deze kosten omvatten het gewone onderhoud (verwarming, lift en gemeenschappelijke delen) en grotere werkzaamheden (groot onderhoud en grote herstellingen). We hebben rekening gehouden met de huur exclusief steunmaatregelen (nationaal gemiddelde in €).	BCG, 2013
4,3 % (= $\frac{885}{20\,294}$)	Belgische privéwoning: woningbestand van Home Invest Belgium (Brussel)	"Technical costs" (waaronder herstellingen, verzekeringspremies, grote herstelwerkzaamheden en vergoedingen door verzekeraars) in verhouding tot het "net rental result". Cijfers uit het jaarverslag van 2023 (miljoen €).	Home Invest Belgium, 2023

- 20 Met een maximum van 21 % (sociale woning in Frankrijk) liggen de cijfers in dit overzicht ver onder de 40 % van de huurinkomsten zoals vastgelegd in de berekening van het kadastraal inkomen in België. Het minimum is 4,3 % en heeft waarschijnlijk betrekking op recentere woningen, aangezien ze verhuurd worden door de vastgoedmaatschappij Home Invest Belgium waarvan de huurwoningen beschreven worden als "jong, duurzaam en kwaliteitsvol"¹⁵.

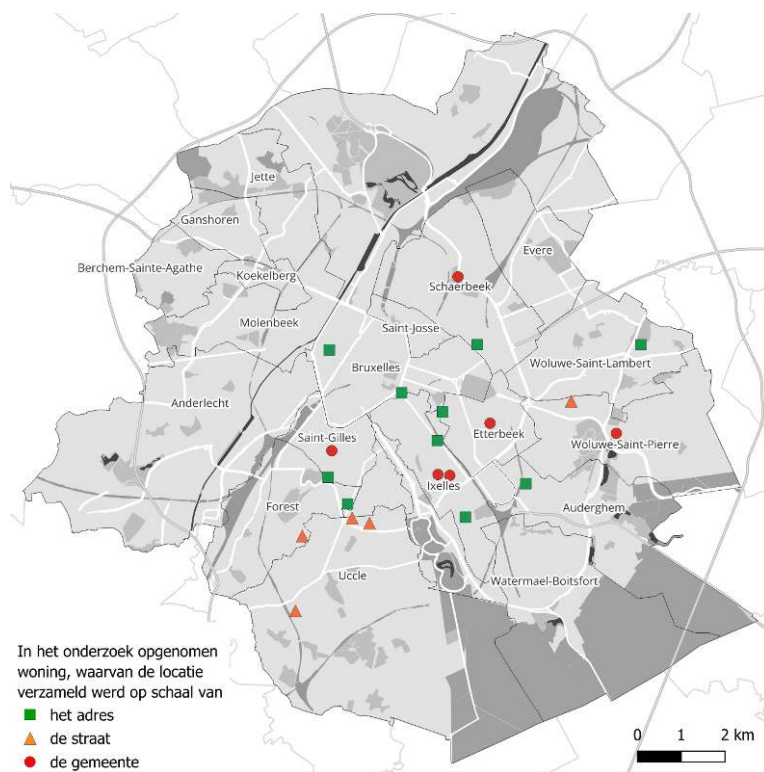
3. Methodologie

- 21 Voor dit verkennende onderzoek hebben we interviews afgenomen met natuurlijke personen¹⁶ die al minstens vijf jaar minstens één huurwoning bezitten. Het idee was om de onderhouds- en herstelkosten te documenteren, waarbij we voldoende terugkijken in de tijd. Gezien de variabele nomenclatuur om aan te duiden wat onder onderhouds- en herstelkosten valt, hebben we cijfers verzameld omtrent de uitgaven voor grote onderhoudswerken: werkzaamheden als gevolg van normale of structurele slijtage (met inbegrip van structurele werken): herstelling van het dak, verwarmingsketel, lift, isolatie, enz.¹⁷ Deze uitgaven kunnen rechtstreeks (bijvoorbeeld renovatie van de badkamer) of onrechtstreeks (onderhoud van de lift in mede-eigendom) verband houden met het pand.
- 22 In totaal hebben we de onderhouds- en herstelkosten voor 22 woningen kunnen registreren via de 15 eigenaars-verhuurders die we geïnterviewd hebben. Sommige van

deze eigenaars-verhuurders bezitten meerdere huurwoningen. We hebben dan de onderhouds- en herstelkosten voor twee van hun panden gedocumenteerd.

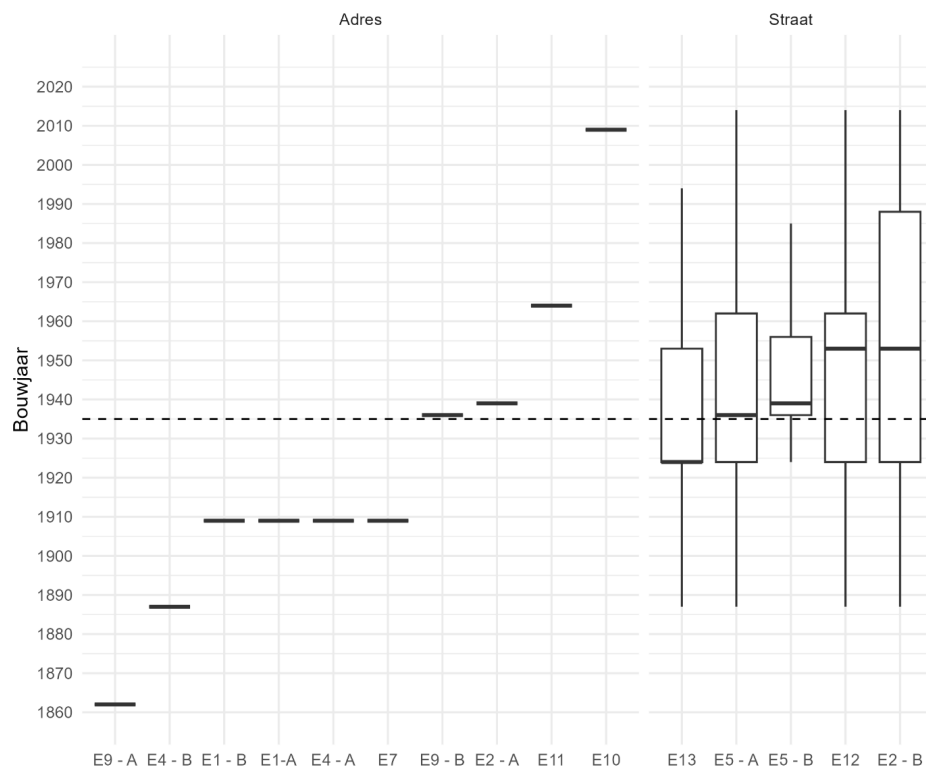
- 23 Naast de kosten hebben we ook de huurprijzen van de bestudeerde woningen genoteerd om de verhoudingen tussen de kosten en de huurinkomsten te kunnen berekenen. Voor elke woning hebben we de huidige huurprijs geregistreerd, zodat we de kosten door deze huurprijs konden delen. Dit geeft een kleine vertekening, omdat de huurprijzen ieder jaar doorgaans stijgen. Voor twee woningen hebben we deze vertekening echter kunnen meten, omdat we voor die woningen de precieze jaarlijkse ontwikkeling van de huurprijzen konden registreren, en die vertekening was bijna verwaarloosbaar (bijlage 6).
- 24 Het was moeilijk om gegevens over een periode van meer dan vijf jaar te verzamelen. Voor slechts 12 van de 22 woningen konden we de onderhouds- en herstelkosten voor één, vijf en vijftien jaar terug verzamelen; voor de resterende 10 woningen alleen voor één en vijf jaar terug.
- 25 Voor de interviews hebben we de deelnemers geselecteerd op basis van twee criteria: de woningen moesten in Brussel gelegen zijn en verhuurd worden door een natuurlijke persoon die de woning al minstens vijf jaar verhuurt. We namen contact op met een aantal belangrijke actoren, zoals vastgoedbeheerders en verenigingen van eigenaars, en hebben onze eigen sociale netwerken aangesproken. We hebben met een vijftigtal eigenaars-verhuurders contact opgenomen. Uiteindelijk gingen maar vijftien van hen akkoord met een interview. Bovendien hebben we niet het hele Brusselse grondgebied kunnen dekken. We willen benadrukken dat de betrokkenen vrijwillig deelgenomen hebben aan het interview. De kans is zeer klein dat eigenaars-verhuurders die hun pand niet goed onderhouden, het daarover met ons zouden willen hebben. Daarnaast is er een vertekening omdat de gebruikte gegevens afhankelijk zijn van het geheugen en de goede wil van de mensen die we geïnterviewd hebben. Als voorbereiding op het interview hebben we de betrokken eigenaars-verhuurders gevraagd om eventuele facturen of cijfers waarover ze beschikten mee te nemen en om de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden naar boven in te schatten. Voor zes casestudy's hadden we toegang tot een volledig en zeer nauwkeurig overzicht van de uitgaven voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden, omdat de huurwoningen door een externe partij beheerd werden. Voor zeven andere casestudy's hadden de betrokken eigenaars-verhuurders al hun facturen bij zich tijdens het interview. Voor de overige negen casestudy's herinnerden de eigenaars-verhuurders zich de kosten in de loop van het interview, waarbij ze soms een paar aantekeningen maakten of hun archief snel raadpleegden.

Figuur 1. Verdeling van de steekproef



- 26 Figuur 1 geeft de ruimtelijke verdeling van de steekproef weer. De bestudeerde panden bevinden zich vooral in het meer welgestelde zuidoostelijke kwadrant (bijlage 3), met een oververtegenwoordiging in de wijken dicht bij het stadscentrum (eerste stadskroon), die zich kenmerken door een hoog percentage huurders (bijlage 1) en door een ouder gebouwenbestand (voornamelijk van voor de Eerste Wereldoorlog, bijlage 2).
- 27 De meeste woningen in de steekproef zijn bijgevolg oud (figuur 1). Van de tien woningen waarvoor we het precieze adres meekregen, dateren er negen van voor de Tweede Wereldoorlog (meer dan 85 jaar voor het onderzoek). Voor de woningen waarvoor enkel de straatnaam meegedeeld werd, werden alle woningen in de straat in aanmerking genomen en geïllustreerd aan de hand van doosdiagrammen (figuur 2). Samengevat is het mediane bouwjaar voor de woningen in de steekproef¹⁸ 1935 (89 jaar voor het onderzoek). Dit verklaart waarom we de waarde bij benadering bepalen zonder rekening te houden met de arbeid die nodig was om de woning te produceren, in de veronderstelling dat deze arbeid afbetaald is.

Figuur 2. Bouwjaar van de woningen in de steekproef naargelang de locatie verzameld kon worden op schaal van het adres of enkel de straat



Mediaan = 1935

Voor de locaties die op schaal van de straat verzameld werden, vertegenwoordigen de doosdiagrammen de verdeling van de bouwjaar van alle woningen in de straat.

Bron: kadaste 2015

- 28 De casestudy's werden ingedeeld volgens de algemene staat van het pand. De nodige onderhouds- en herstelwerken om een woning in goede staat te houden, zullen immers hoger of lager liggen naargelang de staat van het pand. Deze indeling is gebaseerd op wat de geïnterviewde eigenaars-verhuurders ons meegedeeld hebben, en bestaat uit vier categorieën: "Slecht-renovatie op til", "Normaal", "Inhaalbeweging" en "Gerenoveerd" (bijlage 4).
- 29 Om de fictieve lonen te berekenen en het verband te leggen met het begrip arbeidswaarde, hebben we tot slot ook gekeken naar de arbeidstijd die de geïnterviewde eigenaars-verhuurders besteden aan het beheer van hun huurwoning. In deze arbeidstijd is de nodige tijd voor het beheer om de woning in goede staat te houden inbegrepen. Dit was ook een van de vragen die gesteld werden tijdens de interviews.
- 30 Om dit hoofdstuk over onze werkmethode af te sluiten, geeft tabel 2 een overzicht van de verschillende verzamelde gegevens. We hebben deze gegevens gebruikt voor de verschillende resultaten die we in het volgende hoofdstuk presenteren.

Tabel 2. Verzamelde ruwe gegevens

ID	Maandhu ur (€)	Jaarhuu r (€)	Kosten van het voorbije jaar (€)	Kosten over 5 jaar (€)	Kosten over 15 jaar (€)	Staat van het pand (categorie)	Verwerving	Jaarlijks geïndexee rd KI (€)	Werklast (u/maand)	Maandelijke uitbestedingsko sten (€)
E1-A	2 600	31 200	900	14 000	15 000	normaal	Erfenis	1 933	4	-
E1-B	1 800	21 600	4 000	4 000	14 000	normaal	Erfenis	4 467	4	-
E2-A	3 300	39 600	9 642	9 642	12 642	inhaalbeweging	Erfenis	9 554	uitbesteding	230,5
E2-B	1 200	14 400	1 130	2 130	7 130	normaal	IP & RP – lening	3 574	uitbesteding	97,17
E3	1 100	13 200	9 500	9 500	10 500	normaal	IP & RP – lening	1 162	1	-
E4-A	4 328	51 941	8 076	55 259	-	normaal	IP – lening	3 047	uitbesteding	372,17
E4-B	2 650	31 800	1 908	17 326	-	slecht – renovatie op til	IP – lening	3 173	uitbesteding	246,5
E5-A	1 655	19 860	1 000	4 000	19 000	normaal	Erfenis	3 231	3	-
E5-B	2 330	27 960	2 500	8 500	-	normaal	Erfenis	5 243	3	-
E6-A	1 300	15 600	2 400	2 400	-	slecht – renovatie op til	IP	3 169	2	-
E6-B	1 600	19 200	1 000	5 400	-	normaal	IP	2 971	2	-
E7	2 700	32 400	0	150 000	-	gerenoveerd	IP & RP – lening	5 574	28	-
E8-A	715	8 580	0	4 800	13 300	inhaalbeweging	IP – lening	1 100	uitbesteding	69,5
E8-B	5 800	69 600	0	1 000	-	gerenoveerd	IP	6 207	uitbesteding	513,6
E9-A	1 300	15 600	3 542	5 934	6 934	normaal	RP – lening	2 830	8,33	-
E9-B	1 230	14 760	2 033	2 283	-	normaal	RP – lening	1 963	1	-
E10	1 180	14 160	1 200	4 200	5 200	normaal	IP	3 128	1	-
E11	3 256	39 072	500	289 690	-	gerenoveerd	Erfenis & IP	9 584	1	-
E12	1 000	12 000	100	10 000	-	gerenoveerd	IP – lening	1 508	2	-
E13	1 000	12 000	0	1 300	3 300	normaal	IP	1 205	1	-
E14	2 750	33 000	500	15 000	115 000	gerenoveerd	IP	3 479	4	-
E15	1 175	14 100	1 500	2 300	10 300	normaal	IP	4 135	6	-

IP =

investeringsproject

RP = residentieel project

KI = kadastraal inkomen

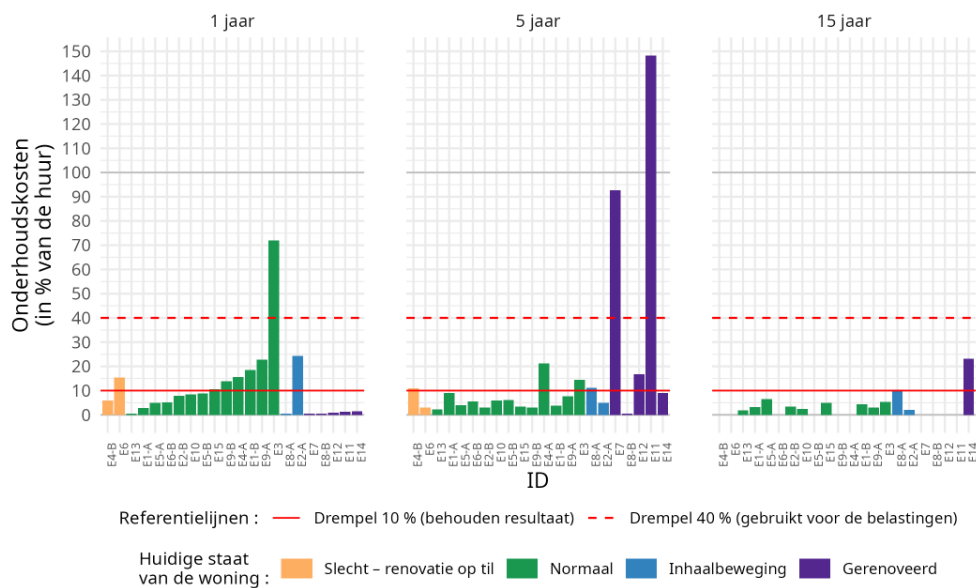
4. Resultaten

- 31 In dit hoofdstuk presenteren we de resultaten voor de kwantificering van de onderhouds- en herstelkosten over de verschillende bestudeerde periodes (één jaar, vijfjaar en vijftienjaar) en voor het uurloon van de geïnterviewde eigenaars-verhuurders.

4.1. Onderhouds- en herstelkosten

- 32 In figuur 3 geven we een overzicht van alle verhoudingen tussen kosten en huur. We hebben ze ingedeeld volgens de staat van de woning en opgemaakt voor de 22 casestudy's voor het afgelopen jaar, voor een periode van vijf jaar en – zij het voor een beperkte steekproef – voor een periode van vijftien jaar.
- 33 Voor de grote meerderheid van de bestudeerde woningen (figuur 3) vertegenwoordigen de onderhouds- en herstelkosten veel minder dan het percentage van 40 % van de huurinkomsten dat toegepast wordt bij de berekening van het kadastraal inkomen. Het afgelopen jaar was er van de 22 onderzochte woningen maar één pand waarvoor de eigenaar-verhuurder meer dan 40 % van zijn huurinkomsten uitgegeven heeft aan het onderhoud van de woning. En de afgelopen vijf jaar hebben maar twee eigenaars-verhuurders meer dan 40 % van hun huurinkomsten besteed aan het onderhoud van de woning.

Figuur 3. Onderhouds- en herstelkosten in percentage van de huur, volgens de vergelijkingsperiode (1, 5 of 15 jaar) en de huidige staat van de woning



- 34 In de helft van de casestudy's hebben de geïnterviewde personen het afgelopen jaar minder dan 6,9 % van de huurinkomsten uitgegeven aan het onderhoud van de woning, wat hier overeenstemt met minder dan 1 165 euro (mediaan, zie bijlage 5). In drie van de vier gevallen zijn de onderhoudskosten goed voor minder dan 15 % van de huurinkomsten. Sommige eigenaars-verhuurders hebben het afgelopen jaar niets uitgegeven aan het onderhoud van hun pand (E8-A, E8-B en E7), terwijl andere (zoals E3) veel meer uitgegeven hebben dan het gemiddelde.
- 35 De afgelopen vijf jaar vertegenwoordigden de uitgaven voor de helft van de bestudeerde woningen minder dan 6 % van de huurinkomsten, ofwel minder dan 5 667 euro (mediaan, zie bijlage 5). Bovendien gaat voor een op de vier woningen in onze steekproef minder dan 3,4 % van de huurinkomsten naar onderhoud; voor drie van de vier panden gaat het om 11,1 %. We zien een kleine afwijking wanneer we een langere periode in beschouwing nemen, maar verkrijgen nog altijd min of meer dezelfde grootteordes, die heel wat lager zijn dan die in de grijze literatuur (circa 20 %) of dan het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van het kadastraal inkomen (40 %). Bovendien, of we nu terugblikken over een periode van één of vijf jaar, in de gevallen waarbij de onderhouds- en herstelkosten aanzienlijk hoger liggen (meer dan 40 % van de huurinkomsten) kan dat verklaard worden door eenmalige investeringen, waarvan de bedragen eigenlijk toegeschreven moeten worden aan een langere periode (E3), om een achterstand in de onderhoudswerken in te halen (E7) of om een totaalrenovatie uit te voeren (E11).
- We zouden nu voor een aantal jaar op ons gemak moeten zijn. We moesten sowieso renoveren. Dat brengt niets op, maar dat biedt perspectieven voor later. We denken op lange termijn, wanneer de lening terugbetaald is. Op dit moment is het een nuloperatie, maar ik weet dat we er goed aan gedaan hebben. (E11)
- 36 Gegevens die voor een deel van onze steekproef over een periode van vijftien jaar verzameld zijn, bevestigen onze eerste resultaten. We stellen weinig verschil vast tussen het deel van de huurinkomsten dat naar de kosten gaat over een periode van vijf jaar en van vijftien jaar (figuur 3). Slechts bij twee woningen is er een verschil van meer

dan 5 % tussen de twee periodes. Het gaat daarbij enerzijds om het eerder genoemde geval waarbij de eigenaar-verhuurder het afgelopen jaar moest investeren in het dak van zijn gebouw (E3), en anderzijds om een geval waarbij een zware renovatie plaatsvond toen het pand vijftien jaar geleden verhuurd werd (E14). In tien van de twaalf gevallen bedroegen de onderhoudskosten minder dan 10 % van de huurinkomsten voor de afgelopen vijftien jaar.

Onderhoud is een manier om de waarde van het pand te behouden. Zonder verhuizingen [van huurders] en wanneer de woning zich in goede staat bevindt, zijn de kosten zeer beperkt. (E14)

- 37 Naast het belang van naar de lange termijn te kijken, wilden we ook rekening houden met de staat van het pand. Het lijkt vanzelfsprekend dat een woning in minder goede staat meer onderhoudskosten zal vragen dan een woning die nieuw is of in goede staat verkeert. Toch is het in onze steekproef niet eenvoudig om specifieke conclusies te trekken voor de categorieën waarin we de woningen ingedeeld hebben volgens hun staat. De kosten variëren namelijk, zelfs binnen de categorieën waarin we de onderzochte woningen ingedeeld hebben volgens hun staat. Merk echter op dat in onze steekproef van 22 woningen de onderhoudskosten – ook al varieerden deze lichtjes – zelden meer dan 10 % van de huur bedroegen. Voor de rest van dit artikel zullen we deze voorzichtige verhouding hanteren. Dat in een paar casestudy's de kosten hoger lagen dan dit percentage, kan verklaard worden door hoge eenmalige investeringen in het kader van een langetermijninvesteringstrategie of een inhaalstrategie. Daarnaast wijzen we er nogmaals op dat de geïnterviewde eigenaars-verhuurders hun kosten vrijwillig gekwantificeerd hebben. Eigenaars-verhuurders die erg weinig investeren in onderhoud en herstel zouden ongetwijfeld niet zo open zijn over deze kosten. We hebben dus wellicht te maken krijgen met eigenaars-verhuurders die hun pand in goede staat houden, wat met hogere kosten gepaard gaat dan bij woningen waarin te weinig geïnvesteerd wordt.

Ik hanteer een bepaald beleid. Omdat ik het geluk heb gehad te mogen erven, probeer ik degelijke appartementen te verhuren en geen al te hoge huurprijs te vragen, ook om de huurders zo lang mogelijk te houden. De kosten in geval van huurdersverloop zijn hoog, net als de slijtage van de panden. Tien jaar geleden heb ik werken uitgevoerd en sindsdien heb ik niet veel kosten gehad. Maar met de alsmaar strengere wetgeving maak ik me toch wel wat zorgen [...]. Daarnaast zijn er ook kosten ten laste van de huurder. (E5)

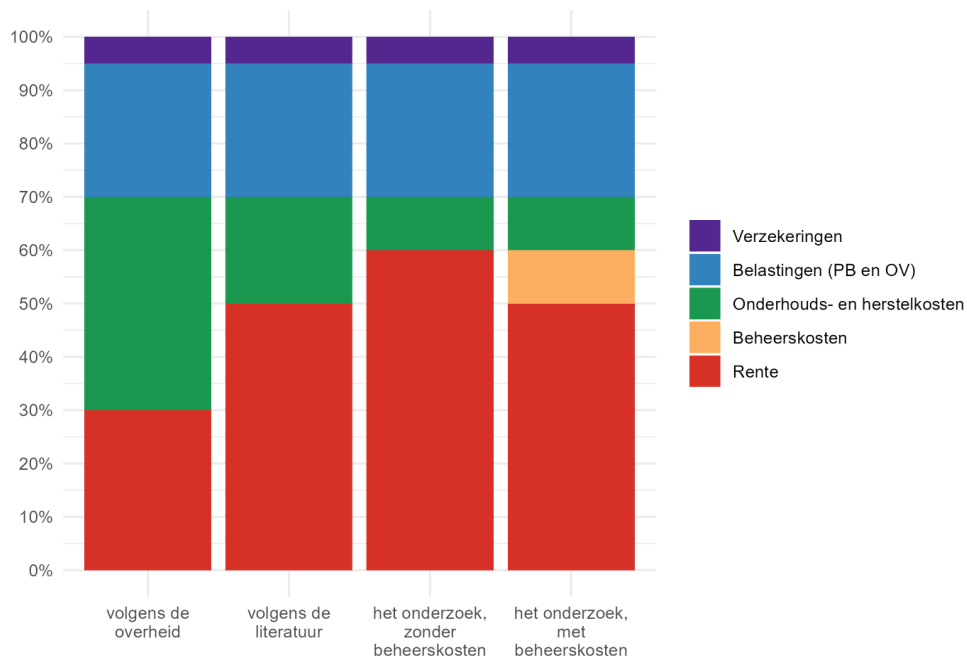
4.2. Meting van de rente

- 38 Op basis van de onderhoudskosten kunnen we de rente ramen die eigenaars-verhuurders uit de verhuur van hun woning halen (figuur 4). Daarvoor trekken we van de huur alle kosten af die gepaard gaan met de verhuur van een woning (onderhoudskosten, belastingen op onroerend goed en verzekeringen). Voor de belasting op vastgoed, geraamd op 25 % van de huur, hebben we ramingen gebruikt die gebaseerd zijn op de toetsing van de gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen aan die van het kadaster [Périlleux, 2024: 11-13].
- 39 Het resultaat van deze berekening, rekening houdend met onderhouds- en herstellkosten van 10 %, levert een geraamde rente van ongeveer 60 % van de huur op voor onze steekproef. Dat is meer dan de geraamde rente door de onderhouds- en herstellkosten over te nemen zoals ze voorzien zijn voor de berekening van het

kadastraal inkomen door de overheid (40 % kosten en 30 % rente), maar ook zoals ze geraamd worden in de grijze literatuur (20 % kosten en 50 % rente)¹⁹.

- 40 We stellen ook een berekening van de rente voor waarbij rekening gehouden wordt met het werk van de eigenaars-verhuurders door de beheerskosten op te nemen in onze berekening (laatste kolom, figuur 4). Om een vergoeding voor het werk van de eigenaars-verhuurders te ramen, hebben we namelijk gekeken naar de uitbestedingskosten die de eigenaars van zes panden in onze steekproef ons meegedeeld hebben en die het beheer van hun pand dus uitbesteden. Voor deze woningen gaat 7 % à 9 % van de huurinkomsten naar de uitbesteding van het beheer: in de rest van dit artikel hebben we dit percentage voor de zekerheid naar boven afgerond en ramen we dat 10 % van de huurinkomsten gaat naar de vergoeding voor het werk dat gepaard gaat met de verhuur van een woning. De geraamde rente bedraagt dan ongeveer 50 % in onze steekproef. Merk ook op dat de raming van de onderhouds- en herstellkosten, zoals gepresenteerd in de literatuur en bij de berekening van het kadastraal inkomen door de overheid, niet uitdrukkelijk rekening houdt met het werk dat het beheer van het pand vergt. Tot slot blijkt dat onze raming van de rente veel hoger is dan wat voorzien is in het belastingbeleid, zelfs als we rekening houden met het beheer.

Figuur 4. Omvang van de rente als percentage van de huur



- 41 Zoals hierboven vermeld, wordt in het kader van de voorgestelde raming²⁰ geen rekening gehouden met de aankoopprijs als kost. Toch rijst de vraag naar het deel van de rente dat gaat naar de banken die interesten verdienen op de lening die voor de aankoop van de woning aangegaan is. Volgens onze schattingen²¹ is voor ongeveer de helft van de woningen in het bezit van Brusselaars geen hypothecaire lening afgesloten. Een deel van de rente gaat dus naar banken, maar voor veel huurwoningen gaat de rente integraal naar de eigenaars-verhuurders. Daarnaast kan de rente verdeeld zijn onder verschillende opeenvolgende eigenaars-verhuurders, vooral als het pand doorverkocht wordt. Merk op dat onze raming van de rente geen eventuele

meerwaarde van het onroerend goed bij doorverkoop omvat, omdat we in eerste instantie geen rekening houden met de aankoopprijs.

4.3. Uurloon

- 42 De verhuur van een pand gaat gepaard met werk voor de eigenaars-verhuurders (bezoeken, contact met de huurders, onderhoud, beheer van de administratie, maar ook het contact met een eventuele vastgoedbeheerder, de overheid of spelers uit de bouwsector). Om dit aspect aan te kaarten, presenteren we hier een berekening van fictieve salarissen. De maandelijkse werklast die ons door de verschillende geïnterviewde personen meegedeeld werd, lijkt vrij laag: slechts drie eigenaars-verhuurders in onze steekproef zijn meer dan vier uur per maand bezig met de verhuur van hun woning. Als we het huurgeld beschouwen als een vergoeding voor het geleverde werk, is het uurloon in het overgrote deel van de casestudy's dus zeer hoog, zelfs rekening houdend met de onderhoudskosten (tabel 3). Met uitzondering van twee gevallen (E7 en E11²²) ligt het uurloon ruim boven het gemiddelde brutoloon in het Brussels Gewest. Voor een voltijdse betrekking van 38 uur per week (ofwel ongeveer 164 uur per maand) bedraagt het uurloon 25,5 euro voor werknemers met een bachelordiploma en 37,5 euro voor werknemers met een masterdiploma²³, terwijl het mediane fictieve uurloon in de steekproef ongeveer 400 euro bedraagt. Merk op dat we in tabel 3 fictieve uurlonen exclusief onderhouds- en herstelkosten berekend hebben, op basis van de kosten die we tijdens ons onderzoek bepaald hebben (10 %), maar ook in functie van wat eigenaars-verhuurders volgens de overheid aanrekenen als onderhoudskosten (40 %).
- 43 De verkregen resultaten over de kosten en de vergoeding van de arbeid die gepaard gaat met de verhuur van een woning suggereren dat de huurinkomsten niet alleen de arbeid vergoeden, maar wel degelijk een rente zijn. Bovendien, zoals daarnet al vermeld, bedraagt de vergoeding minder dan 10 % van de huurinkomsten wanneer het beheer van de huurwoning effectief als dusdanig vergoed wordt, dus wanneer het beheer uitbesteed wordt. Met andere woorden, zelfs als de eigenaars-verhuurders de arbeid die gepaard gaat met de verhuur van een woning aan een andere partij toevertrouwen, halen ze daar een rente uit zonder echt arbeid te produceren.

Tabel 3. Gegevens vergeleken met het concept van arbeidswaarde

ID	Maandelijkse werklust (u/maand)	Gemiddeld netto- uurloon (€/u) over 5 jaar volgens onze ramingen	Gemiddeld netto- uurloon (€/u) over 5 jaar volgens de overheid	% van de huurinkomsten dat naar uitbesteding gaat
E2 - A	uitbesteding	-	-	6,98
E2 - B	uitbesteding	-	-	8,10
E4 - A	uitbesteding	-	-	8,60
E8 - B	uitbesteding	-	-	8,86
E4 - B	uitbesteding	-	-	9,30
E8 - A	uitbesteding	-	-	9,72
E11	1	-1572,17	1953,60	-
E13	1	978,33	600,00	-
E3	1	941,67	660,00	-
E10	1	1110,00	708,00	-
E9 - B	1	1191,95	738,00	-
E12	2	416,67	300,00	-
E6 - A	2	630,00	390,00	-
E6 - B	2	755,00	480,00	-
E5 - A	3	529,44	331,00	-
E5 - B	3	729,44	466,00	-
E1 - B	4	433,33	270,00	-
E1-A	4	591,67	390,00	-
E14	4	625,00	412,50	-
E15	6	189,44	117,50	-
E9 - A	8	144,13	93,60	-
E7	28	7,14	57,86	-

Conclusie

- 44 Deze verkennende analyse, uitgevoerd bij de eigenaars-verhuurders van een twintigtal woningen, toont aan dat hun onderhouds- en herstelkosten veel lager liggen dan de geraamde kosten van circa 20 % in de grijze literatuur en dan de 40 % zoals voorzien in de berekening van de belasting op vastgoed in België [Bourgeois, 2021]. Volgens onze voorzichtige berekeningen bedragen deze onderhoudskosten ongeveer 10 % van de huur.
- 45 Om de omvang van de rente uit de verhuur van woningen te berekenen, hebben we de redenering van de klassieke economen overgenomen. Volgens hen is de rente gelijk aan het verschil tussen de prijs (huur) en de waarde (de hoeveelheid arbeid die nodig is om het goed te produceren) [Das, 2023]. We hebben bij de berekening van de rente rekening gehouden met het feit dat de meeste woningen in Brussel oud en dus al lang afbetaald zijn. Uit ons onderzoek blijkt dat de rente voor de beschouwde steekproef geraamd wordt op ongeveer 50 % à 60 % van de huur.
- 46 Bovendien zou de arbeidstijd voor de verhuur (administratieve procedures, contact met de huurders, enz.) ongeveer vier uur per maand per eigenaar-verhuurder en per bestudeerde woning bedragen. Dit beperkte aantal uren in verhouding tot de huurinkomsten levert fictieve lonen op die veel hoger zijn dan het gemiddelde loon. Het wijst erop dat er anders naar huurinkomsten gekeken moet worden dan als een vergoeding voor arbeid.
- 47 Dat we moeilijkheden ondervonden om de analyse geografisch uit te breiden, per subsegment van de markt of zelfs rekening houdend met het vermogen van de

eigenaar-verhuurder, valt voornamelijk te verklaren door de grootte van de steekproef. Bovendien was het niet evident om zo'n onderzoek uit te voeren bij eigenaars-verhuurders. Ze zijn vaak wantrouwig en staan er niet voor te springen om de omvang van hun kosten en inkomsten toe te lichten. Wij vinden echter dat dit onderzoek op een veel grotere schaal opnieuw uitgevoerd zou moeten worden, waarbij er beter rekening gehouden wordt met de verschillende reeds vastgestelde variabelen (staat van de woning, locatie, type pand dat gekocht werd, enz.), maar er ook andere variabelen over de woning (locatie, bouwjaar, enz.) en over de eigenaars-verhuurders (grootte van het vermogen, inkomen, nabijheid van de huurwoning, enz.) toegevoegd worden.

- 48 Een aantal landen, zoals Duitsland, Frankrijk en België, voeren objectieve referentiehuurprijzen op basis van de marktprijs in en verspreiden het idee dat dit “eerlijke” huurprijzen zouden zijn. De toepassing van een methode zoals degene die in dit artikel uiteengezet wordt, gebaseerd op de effectief vastgestelde onderhoudskosten, zou veel lagere referentiehuurprijzen opleveren en duidelijk maken dat eigenaars-verhuurders hoge rente ontvangen dankzij het huurgeld dat hun huurders betalen.
- 49 Tot slot zouden onze resultaten gebruikt kunnen worden om de belasting op vastgoed te herzien, net nu de begrotingen van het Brussels Gewest en de gemeenten tot hevige discussies leiden. Er werd al op gewezen [Bourgeois, 2021; Périlleux, 2023] dat de huidige vastgoedbelasting gebaseerd is op kadastrale inkomens waarvoor sinds 1980 al geen perequatie meer uitgevoerd werd (op basis van gegevens uit 1975). Onze resultaten plaatsen vraagtekens bij de berekening van deze kadastrale inkomens, die opgevat worden als fictieve huurprijzen na aftrek van de onderhoudskosten. Terwijl volgens de berekening 40 % van de fictieve huurprijs toegeschreven wordt aan onderhoudskosten, wijzen onze resultaten op een zekere discrepantie in de vastgestelde kosten en op een mediaanwaarde van ongeveer 10 % van de huurprijs. Het maakt duidelijk dat de belasting op vastgoed herzien moet worden. We denken dan bijvoorbeeld aan een belasting op basis van de werkelijke huurinkomsten, waarvan alleen de effectief gemaakte kosten afgetrokken kunnen worden.

BIBLIOGRAPHIE

ACOLIN, Arthur en WALTER, Rebecca J., 2025. Magnitude and variation of maintenance expenditures in rental properties in the United States. In: *Journal of Housing and the Built Environment*. 10/03/2025. Vroegtijdige online publicatie.

BCG (Boston Consulting Group), 2013. *Coût global du logement social*. Parijs: Action Tank Entreprise Pauvreté. Beschikbaar op het adres: <https://www.at-entreprise-pauvrete.org/at-content/uploads/2016/07/ATK-2012-Etude-co%C3%BBt-global-du-logement-social.pdf>

BERGERAND, Margot, 2024. L’habitat social de fait : un habitat sans valeur(s) ? Dynamiques résidentielles, patrimoniales et de régulation dans le marché locatif précaire des quartiers centraux marseillais. Doctoraatsthesis in ruimtelijke planning, stedenbouw. Parijs: Université Paris 10.

- BONCOEUR, Jean, 1997. L'économie classique. In: *Les cahiers français*. 03/1997. Nr 280.
- BOURGEOIS, Marc, 2021. Le revenu cadastral en tant que base imposable du précompte immobilier : examen descriptif et évaluation critique. In: *Revue de Fiscalité Régionale et Locale*. 2021. Nr. 2021/4, pp. 349-371.
- CHRISTOPHERS, Brett, 2010. On voodoo economics: theorising relations of property, value and contemporary capitalism: Theorising relations of property, value and contemporary capitalism. In: *Transactions of the Institute of British Geographers*. 01/2010. Vol. 35, nr. 1, pp. 94-108.
- COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE (Service de l'Observation et des statistiques), 2014. Rapport de la Commission des comptes du logement. Compte du logement 2012. Premiers résultats 2013. In: *Références*. 02/2014. Beschikbaar op het adres: <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2018-10/references-compte-logement2012-premiers-resultats2013-ed2014.pdf>
- DAS, Debarshi, 2023. Marxist Rent Theory and Its Applications in Developing Countries. In : *Science & Society*. 10/2023. Vol. 87, nr. 4, pp. 531-555.
- DE KEERSMAECKER, Marie-Laurence, 2019. *Observatoire des loyers. Enquête 2018*. Bruxelles : Observatoire régional de l'habitat, Service d'étude de la SLRB. Beschikbaar op het adres: <https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/media/publication/documents/slrbs-obsloyer-enquete2018-fr-web.pdf>
- DESSOUROUX, Christian, BENSLIMAN, Rachida, BERNARD, Nicolas, DE LAET, Sarah, DEMONTY, François, MARISSAL, Pierre en SURKYN, Johan, 2016. Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. In: *Brussels Studies*, BSI synthesesnota. 06/06/2016. Nr. 99. Beschikbaar op het adres: <https://journals.openedition.org/brussels/1352>
- FOURASTIÉ, Jean en BAZIL, Béatrice, 1984. *Pourquoi les prix baissent*. Parijs: Hachette, Collection Pluriel.
- GODART Pernelle, SWYNGEDOUW, Eva, VAN CRIEKENGEN, Mathieu en VAN HEUR, Bas, 2023. Uithuiszettingen in Brussel: hoeveel, wie en waar? In: *Brussels Studies*. 06/06/2016. Nr. 176. Beschikbaar op het adres: <https://journals.openedition.org/brussels/6519>
- GUIGOU, Jean-Louis, 1982. *La rente foncière. Les théories et leur évolution depuis 1650*. Paris: Economica.
- HARVEY, David, 1982 [2020]. *Les limites du capital*. Vertaling: VIEILLESCHAZES, Nicolas Paris: Editions Amsterdam.
- HOME INVEST BELGIUM, 2023. Annual Financial Report 2023. Brussel: Home Invest Belgium.
- MARX, Karl, 1894 [1976]. *Le capital, tome III*. Vertaling: COHEN-SOLAL en BADIA, Gilbert. Paris: Éditions Sociale.
- OFFICE PUBLIC D'HABITATION LOGELIA (Département de la Charente), 2019. *Rapport d'Observation définitives. Exercices 2012 et suivants*. Bordeaux: Cours des comptes. Beschikbaar op het adres: <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/48427>
- PÉRILLEUX, Hugo, 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Doctoraatsthesis in geografie. Brussel: Université libre de Bruxelles.
- PÉRILLEUX, Hugo, 2024. Une fiscalité foncière maigre et désuète en Belgique: analyse critique des revenus cadastraux bruxellois à partir des données. In: *Revue de fiscalité régionale et locale*. 2023. Nr. 2023-3.

RICARDO, David, 1815 [1951]. Essay on the influence of a low price of corn on the profits of stock. In: SRAFFA, Piero (ed.), *The works and correspondence of David Ricardo*. Vol. IV. Pamphlets and Papers 1815-1823. Cambridge: Cambridge University Press.

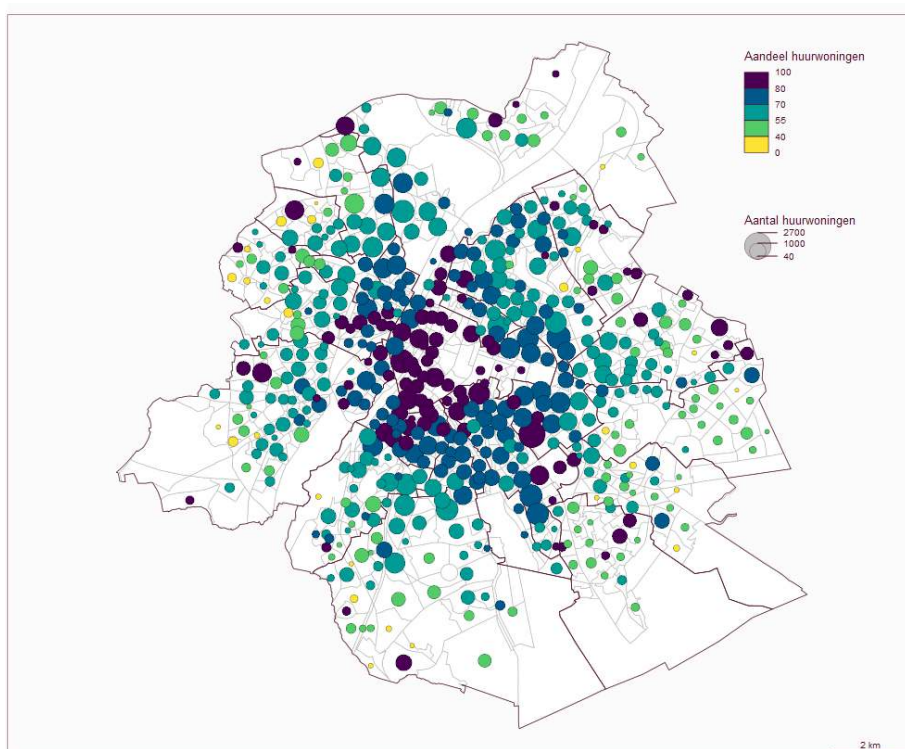
SPRINGER, Thomas en WALLER, Neil, 1996. Maintenance of Residential Rental Property: An Empirical Analysis. In: *Journal of Real Estate Research*. 1/01/1996. Vol. 12, nr. 1, pp. 89-99.

TOPALOV, Christian, 1984. *Le profit, la rente et la ville, Éléments de théorie*. Parijs: Economica.

TUTIN, Christian, 2017. Le financement du logement social en France: un modèle sans équivalent en Europe. In: *Séminaire franco-coréen Le logement social en France, une expérience centenaire et ses leçons*. Conferentie. Seoul, Zuid-Korea. 03/2017.

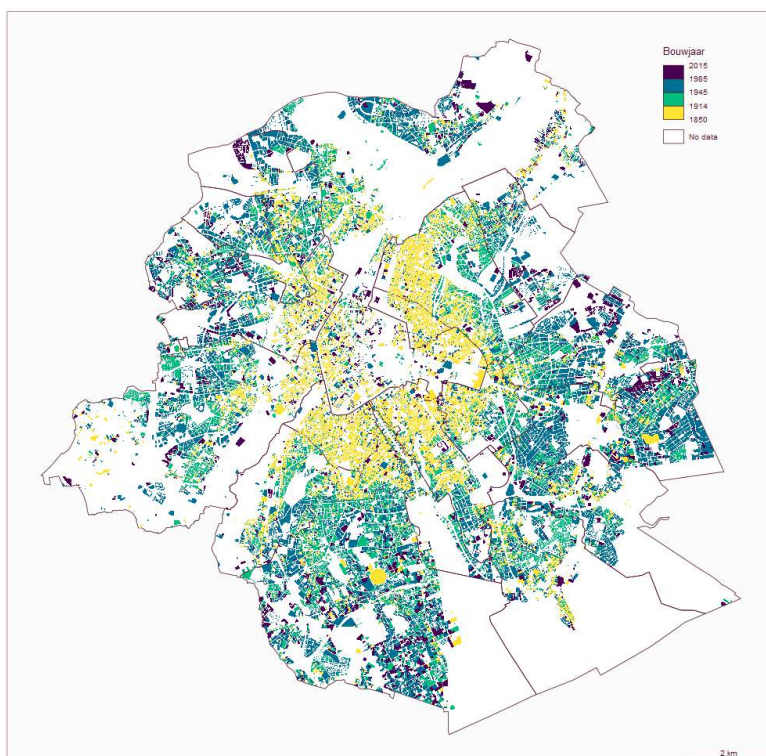
ANNEXES

Bijlage 1. Kaart van het aandeel huurwoningen



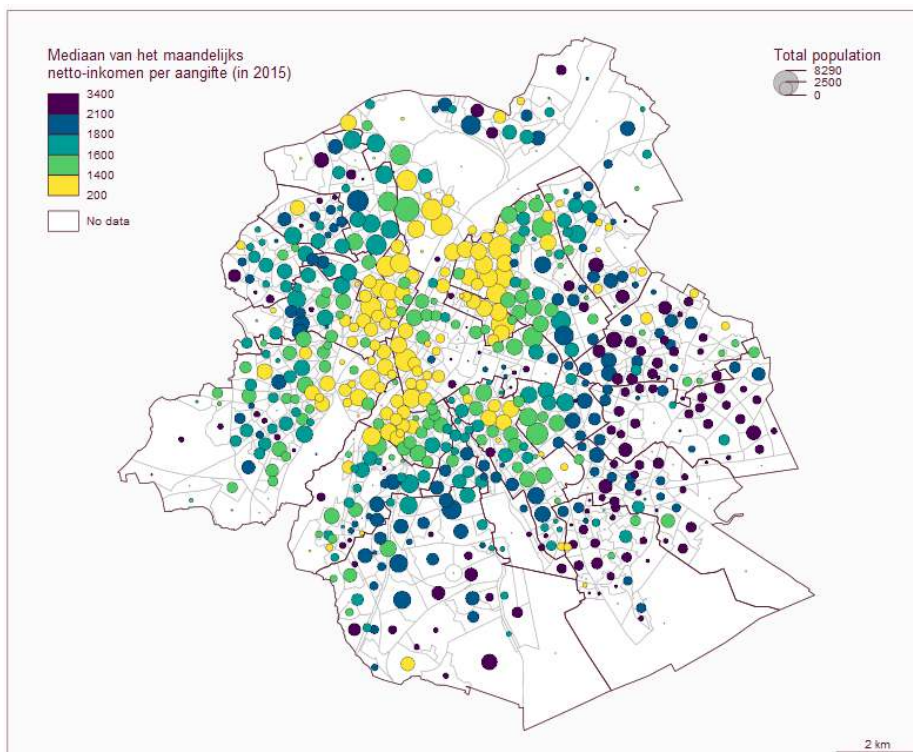
Bron: PÉRILLEUX, Hugo, 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat en géographie. Bruxelles : Université libre de Bruxelles

Gegevens: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, 2015

Bijlage 2. Kaart van het bouwjaar van de woningen

Bron: PÉRILLEUX, Hugo, 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat en géographie. Bruxelles : Université libre de Bruxelles
Gegevens: Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, 2015

Bijlage 3. Kaart van het mediane inkomen per aangifte



Bron: PÉRILLEUX, Hugo, 2023. *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*. Thèse de doctorat en géographie. Bruxelles : Université libre de Bruxelles
Gegevens: Statbel, 2016

Bijlage 4. Indeling volgens de staat van het pand

Slecht - renovatie op til: De geïnterviewde eigenaar-verhuurder geeft toe een woning in slechte staat te verhuren, die dus grondig gerenoveerd zou moeten worden. De twee geïnterviewde personen bij wie dit het geval was, bezitten meerdere panden en vonden dat het pand in kwestie in slechte staat was in vergelijking met hun andere pand(en). Allebei gaven ze aan dat er de komende jaren werken gepland stonden om de staat van de woning te verbeteren. Geen enkele geïnterviewde eigenaar-verhuurder gaf toe een huurwoning in slechte staat te bezitten, zonder dat ze daar in de nabije toekomst iets aan willen veranderen.

Normaal: Geen recente werkzaamheden maar ook geen gebruiksproblemen. De woning zou op het vlak van energie-efficiëntie verbeterd kunnen worden, maar de staat van het pand is ruim voldoende.

Inhaalbeweging: De afgelopen jaren werden werken uitgevoerd omdat de staat van het pand dit vereiste. Er zijn nog meer werkzaamheden gepland op korte en lange termijn en/of in uitvoering. Deze panden werden jarenlang niet goed onderhouden, maar sinds een aantal maanden of jaren trachten de eigenaars de staat van deze woningen te verbeteren.

Gerenoveerd: Het pand werd volledig gerenoveerd op het moment van verhuur (grote werkzaamheden recent uitgevoerd). Het gaat hierbij dus om gerenoveerde woningen²⁴.

Bijlage 5. Indicatoren die van belang zijn voor de analyse van de verzamelde gegevens over de onderhoudskosten

<i>Uitgaven/Huur</i>	In het afgelopen jaar	In de afgelopen 5 jaar	In de afgelopen 15 jaar (beperkte steekproef)
Gemiddelde	11,0 %	17,6 %	5,9 %
Mediaan	6,9 %	6,0 %	3,8 %
Minimum	0 %	0,3 %	1,8 %
Maximum	72,0 %	148,3 %	23,2 %
1e kwartiel	1,3 %	3,4 %	2,8 %
3e kwartiel	15,0 %	11,1 %	5,6 %

Bijlage 6. Rekening houden met de indexering van de huurprijzen?

Voor twee casestudy's (twee panden van dezelfde eigenaar-verhuurder, E4-A en E4-B) hadden we toegang tot de jaarlijkse huur, voor ieder jaar gedurende vijf jaar, en tot de exacte kosten, voor ieder jaar gedurende vijf jaar. Op die manier hebben we een zeer nauwkeurige vergelijking kunnen maken tussen de uitgaven voor het onderhoud van de woning en de huurprijzen. Maar aangezien we voor alle andere panden alleen rekening houden met de huurprijs die van toepassing was op het ogenblik van het interview, zijn we voor deze twee panden op dezelfde manier te werk gegaan als voor de rest. Ter informatie willen we hier echter tonen wat het resultaat geweest was als we rekening gehouden hadden met de jaarlijkse indexering van de huurprijzen.

Voor de som van de huurgelden over vijf jaar, waarvoor we geen rekening houden met indexering, hebben we gewoon de huidige huurprijs vermenigvuldigd met twaalf (om het jaarlijkse huurgeld te verkrijgen) en vervolgens met vijf.

ID	Huidige huur (€)	Som van de huurgelden over 5 jaar zonder indexering (€)	Som van de huurgelden over 5 jaar rekening houdend met indexering (€)	<i>Uitgaven/Huur</i> 5 jaar - zonder indexering (%)	rekening houdend met indexering (%)
E4-A	4 328	259 705	240 233	21,3	23,0
E4-B	2 650	159 000	149 310	11,90	11,6

Voor E4-A hebben we dus maar een verschil van 1,7 % bij het vergelijken van de verhouding tussen kosten en huur over vijf jaar rekening houdend met de indexering van de huurprijzen en zonder rekening te houden met de indexering van de huurprijzen, en voor E4-B hebben we maar een verschil van 0,7 %. Op die manier hebben we aangetoond dat het – om redenen die verband houden met de

vereenvoudiging van de gegevens – acceptabel lijkt om geen rekening te houden met de indexering van de huurprijzen, als we conclusies willen trekken over grootteordes.

NOTES

1. Gegevens van de Census 2021, eigen berekeningen.
2. Gegevens van het Observatiecentrum van de huurprijzen 2010 en 2020, eigen berekeningen.
3. Gegevens EU-SILC 2023, eigen berekeningen.
4. Gegevens van de nationale Gezondheidsenquête (Health Interview Survey) 2018, eigen berekeningen.
5. Zie tabel 10.2.1.7 van het BISA over de Financiën van de Brusselse gemeenten, 2010-2021. <https://bisa.brussels/themas/overheidsfinancien/financien-van-de-brusselse-gemeenten>
6. Voor de personenbelasting ligt het belastingtarief voor de inkomsten tussen 25 % en 50 % per schijf, afhankelijk van de omvang van de inkomsten.
7. De gemiddelde nettohuurwaarde is dus een constructie, die bovendien gebaseerd is op referentiegegevens uit 1975. Om over een recentere referentiedatum te beschikken, zou een kadastrale perequatie uitgevoerd moeten worden. Met andere woorden, de raming van de gemiddelde nettohuurwaarde van de verschillende kadastrale percelen zou geactualiseerd moeten worden, zowel in Brussel als in heel België. In principe bepaalt de wet dat er om de tien jaar een kadastrale perequatie uitgevoerd moet worden, maar intussen is het al bijna vijftig jaar geleden dat het kadastraal inkomen nog bijgewerkt werd [Bourgeois, 2021].
8. In het Wetboek van de Inkomstenbelastingen zijn de onderhouds- en herstelkosten om een huurwoning in goede staat te houden willekeurig vastgelegd op 40 % van de huurinkomsten. Er wordt geen verdere uitleg gegeven over de berekening, ramingen of hypothesen die dit percentage onderbouwen. De fictieve huurprijs wordt dan weer geraamd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD). Meer informatie hierover is te vinden op de website van de FOD Financiën: https://financien.belgium.be/nl/over_de_fod/structuur_en_diensten/algemene_administraties/patrimoniumdocumentatie
9. Bijvoorbeeld het artikel van het NEMS (uitsluitend beschikbaar in het Frans): “Les propriétaires ne doivent pas hésiter à indexer leurs loyers.” CRI nr. 479. Online beschikbaar op: <https://www.snpc-nems.be/news/articles/les-proprietaires-ne-doivent-pas-hesiter-a-indexer-leurs-loyers> [geraadpleegd op 14/03/2024].
10. De fysiocratische economen (vanaf de 18e eeuw) hebben vóór de klassieke economen de grondslagen van het economisch liberalisme gelegd. Ze staan bekend om hun stelling dat waardecreatie voortkomt uit de landbouwactiviteit en om hun pleidooi voor een economische “laissez-faire” om de welvaart te maximaliseren [Guigou en Jean-Louis, 1982].
11. Meerarbeid, uitgedrukt in arbeidsuren, en meerwaarde, het equivalent in geld, zijn concepten die Marx voorstelde om dat deel van de werkdag van een arbeider te beschrijven dat niet dient om de machines af te betalen of om de werknemer te vergoeden, maar dat ingenomen wordt door de kapitalist.
12. Merk op dat de rente die we hier meten een monopolierente zijn waarbij monopolierente = prijs - waarde [Das, 2023].
13. Zie [Périlleux, 2023: 30-31] voor meer details over het verband tussen prijs en huur.
14. De cijfers hebben vaak betrekking op simulaties voor een groep woningen en niet voor individuele woningen, in tegenstelling tot de cijfers uit het empirisch onderzoek dat we later presenteren. Dit zijn de meest uitgesplitste cijfers die we gevonden hebben, maar ze omvatten soms meer cijfers die wij als kosten beschouwen in de rest van dit onderzoek (bijvoorbeeld de verzekeringspremies in de studie van Home Invest Belgium). Daarnaast omvatten de verschillende casestudy's woningen met soms verschillende kenmerken (grootte, ouderdom,

staat, enz.). In dit artikel bieden we louter een overzicht van verschillende grootteordes die we redelijkerwijs kunnen vergelijken met het deel van de huurinkomsten dat volgens de overheid een uitgave voor onderhouds- en herstelkosten vertegenwoordigt.

15. <https://corporate.homeinvest.be/nl/over-ons/profiel/>

16. Er werd gekozen voor natuurlijke personen omdat zij het grootste deel van de eigenaars van huurwoningen op de privémarkt vertegenwoordigen (zie het werk van [Périlleux, 2023]).

17. Kleinere, reguliere onderhoudswerken zijn ten laste van de huurder.

18. Voor de woningen waarvan we de straatnaam of het precieze adres weten.

19. In onze berekening van de rente hebben we naast onderhouds-, beheers- en belastingkosten ook verzekeringskosten ten belope van 5 % van de huurinkomsten opgenomen (figuur 3).

20. Deze raming komt uit [Périlleux, 2023: 187-189]. De berekeningen gebeurden op basis van een overzicht van de grijze literatuur en een marktonderzoek rond verzekeringen.

21. Het Observatorium Krediet en Schuldenlast publiceert het aantal hypothecaire kredieten. Dit aantal werd in verhouding gebracht tot het aantal woningen in het bezit van Brusselaars, geraamd op basis van een analyse van het kadaster van 2015 [Périlleux, 2023: 189]. We kunnen echter niet te weten komen of deze leningen gebruikt worden voor de aankoop van huurwoningen of voor woningen waarin de eigenaars zelf wonen.

22. Bovendien gaat het om gevallen – die daarnet al aan bod kwamen – waarin de eigenaars-verhuurders verklaarden dat ze een grote investering gedaan hadden (eenmalig in de bestudeerde periode).

23. We baseren ons hiervoor op de cijfers van Statbel voor het recentste jaar, namelijk 2021. Aangezien de lonen geïndexeerd worden, ligt het uurloon intussen zeker hoger, maar de grootteordes voor vergelijking zijn dezelfde. Bovendien houden we hier rekening met de twee opleidingsniveaus van de geïnterviewde eigenaars-verhuurders. De cijfers zijn beschikbaar op: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/werk-opleiding/lonen-en-arbeidskosten/gemiddelde-bruto-maandlonen> [geraadpleegd op 10/07/2024].

24. In onze steekproef hebben we geen gevallen waarbij het pand helemaal nieuw was (nieuwbouw).

RÉSUMÉS

Dit artikel biedt enerzijds een verkennende empirische analyse van de werkelijke bijdrage van eigenaars-verhuurders aan het onderhoud van huurwoningen en anderzijds een raming van de omvang van de rente. Hierbij werden de hypothesen van de klassieke economen gevolgd. Volgens hen zijn de rente gelijk aan het verschil tussen de prijs en de waarde van een goed, met andere woorden de hoeveelheid arbeid die nodig is om dit goed te produceren. Aan de hand van een analyse op basis van meerdere vergelijkingsperiodes worden de onderhoudskosten geraamd op 10 % van de huur. Dat is heel wat minder dan de voorziene 40 % bij de berekening van het kadastraal inkomen dat dient als grondslag voor de belasting op huurinkomsten. Voor de verschillende casestudy's bedroegen de rente uiteindelijk 50 % à 60 % van de huur. Bovendien worden fictieve lonen vastgesteld die ver boven het gemiddelde loon liggen, wanneer de huurinkomsten bekeken worden in verhouding tot de effectieve arbeidstijd van de eigenaars-verhuurders. Dit wijst erop dat het bij de verhuur van woningen meer gaat om het genereren van rente dan om het vergoeden van arbeid.

Cet article propose une analyse empirique exploratoire de la contribution effective des propriétaires bailleurs à l'entretien des logements loués ainsi qu'une estimation de l'ampleur de la rente locative. Ce travail est réalisé en suivant les hypothèses des économistes classiques, selon lesquels la rente est équivalente à l'écart entre le prix et la valeur d'une marchandise, c'est-à-dire la quantité de travail nécessaire à sa production. Grâce à une analyse avec différentes périodes de recul, les frais d'entretien sont estimés à 10 % des loyers, ce qui est bien inférieur aux 40 % prévus dans le calcul du revenu cadastral qui est utilisé comme assiette fiscale pour la taxation des revenus locatifs. En fin de compte, pour les différents cas étudiés, la rente locative serait de l'ordre de 50 % à 60 % des loyers. De plus, les revenus locatifs rapportés au temps de travail effectif réalisé par les bailleurs auront permis d'établir des salaires fictifs, largement supérieurs au salaire moyen. Ceci indique que l'activité de mise en location de logement relève davantage de l'extraction d'une rente que de la rémunération d'un travail.

This article presents an exploratory empirical analysis of the actual contribution made by landlords to the maintenance of rental housing, and an estimate of the amount of rental income. This work is in keeping with the hypotheses of classical economists, according to whom income is equivalent to the difference between the price and the value of a commodity, i.e. the amount of labour required to produce it. Through an analysis covering different retrospective periods, maintenance costs are estimated at 10 % of rents, which is well below the 40 % provided for in the calculation of cadastral income used as the tax base for the taxation of rental income. Ultimately, for the various cases studied, the rental income would be in the order of 50 % to 60 % of the rents. Furthermore, the ratio of rental income to actual time spent working by landlords has made it possible to establish assumed wages, which are well above the average wage. This is an indication that letting accommodation is more about the extraction of income than the remuneration of work.

INDEX

Thèmes : 4. santé – qualité de vie – inégalités sociales

Keywords : housing, real estate market

Trefwoorden huisvesting, vastgoedmarkt

Mots-clés : logement, marché immobilier

AUTEURS

MARGOT DIOR PEELMAN

Margot Dior Peelman is econoom, geograaf en doctoraatsstudent aan het Laboratoire de Géographie Humaine van de Université Libre de Bruxelles. Ze is vooral geïnteresseerd in de vormgeving en de gebruiksdoeleinden van de stad, meer bepaald via de huisvestingsproblematiek. Haar onderzoek was tot nu toe vooral gericht op huurpanden en de vorming van huurprijzen. Haar doctoraatsproefschrift gaat over de productie en het gebruik van sociale woningen in Brussel, waarbij ze kwantitatieve en kwalitatieve methoden combineert, op de kruising van economie en geografie.

Margot.dior.peelman[at]ulb.be

HUGO PÉRILLEUX

Périlleux is econoom en geograaf van opleiding. Hij voert kwantitatieve analyses uit op grote databanken. Zijn onderzoek focust op de rente van huurwoningen in Brussel. Hij onderzoekt de

eigendomsstructuur van huurwoningen, de omzetting van woningen in toeristische logies en de regulering van de huurprijzen. Onlangs publiceerde hij een artikel over de eigendomsstructuur in Brussel: <https://journals.openedition.org/belgeo/68543>.
hugo.perilleux[at]ulb.be

TRADUCTEURS

ANNELIES VERBIEST (AV TRANSLATIONS)