

Hoorzitting ‘Conceptnota private huur’ Enkele reflecties vanuit het onderzoek van het Steunpunt Wonen

Sien Winters, coördinator Steunpunt Wonen

Vlaams Parlement, Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke
Kansen, 13 oktober 2016

KU LEUVEN

VUB VRIJE
UNIVERSITEIT
BRUSSEL

 Universiteit
Antwerpen

TU Delft Delft
University of
Technology

- Globale reactie
- Regulering
- Financiële steun
- Kwaliteitsbeleid
- Besluit

We onderschrijven:

- omgevingsanalyse
 - uitgangspunt 'private huurmarkt als volwaardige pijler van woonbeleid'
 - de ambities:
 - om ook mee het aanbod te sturen, in bijzonder in het onderste segment, en hier ook institutionele beleggers mee aan boord te krijgen
 - instrumenten aan vraagzijde te evalueren en bij te sturen
 - te streven naar een transparant en stabiel wettelijk kader
- Diverse onderzoeksrapporten van het Steunpunt kunnen bijdragen tot de verdere concretisering van de beleidsvoornemens

Rapporten huurwetgeving:

- Hubeau B. & Vermeir D. (2013), *Regionalisering van de federale huurwetgeving*
- Hubeau B. & Vermeir D. (2014), *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit.*
- Hubeau B. & Vermeir D. (2015), *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Deel II: Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*
- Hubeau B. & Vermeir D. (te verschijnen), *Het woninghuurrecht in de rechtspraak*

Studienamiddag: 'De woninghuurwetgeving geëvalueerd: Wat nu?'

Antwerpen, 26 oktober 2015

Alle info op www.steunpuntwonen.be

Gaat over diverse punten uit conceptnota:

- Inhoud bevoegdheidsverdeling
- Woonzekerheid: duur contract, opzeg, uithuiszetting
- Betaalbaarheid: huurprijsberekening, herziening van de huurprijs, kosten en lasten, betwistingen (huurachterstal)
- Woningkwaliteit: minimale kwaliteitsnormen (gevolg voor huurcontract), renovatiehuur, huurherstelling, plaatsbeschrijving
- Toegang: huurwaarborg, selectie en discriminatie (proefhuren, sensibilisering, bewijsproblematiek, moeilijkheden handhaving)

Voornaamste rapporten:

- Goeyvaerts G., Haffner M., Heylen K., Van den Broeck K., Vastmans F. & Winters S. (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen*
- Heylen K. (2016), *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013*
- Heylen K. (2016), *Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur*
- Winters S., Haffner M., Vastmans F., *Naar een nieuw beleid voor de private huurmarkt* (5 deelrapporten, te publiceren, 2016)
- 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,

Voornaamste boodschappen:

- Hervorming van woonbonus was één van de beste manieren om private huurmarkt meer zuurstof te geven
- Markt is vandaag al gunstig voor investeren in private huur
- Als bijkomende steun voor nieuw aanbod wordt overwogen:
 - Vraag- en aanbodsubsidies zijn equivalent
 - Richt subsidie zo goed mogelijk op de problemen die men wil aanpakken
 - Kies voor hervorming bestaande systemen eerder dan voor nieuw systeem
- Kwaliteitsbeleid private huur kan nog beter uitgewerkt

Woonbonus:

- Woonfiscaliteit is veel voordeliger voor eigendom dan voor huur
 - Scheeftrekking duwt
 - huurders richting eigendom
 - huurwoningen naar de koopmarkt (vooral eengezinswoningen omdat deze in trek zijn bij tweeverdieners)
 - Zwakkere huurders blijven gevangen op de huurmarkt
 - Meer eigendomsneutraliteit maakt huren t.o.v. eigendom terug meer aantrekkelijk, ook voor hogere inkomens
 - Aanbod zal de toenemende vraag volgen
- Woonbonus verminderen was goede zaak!

Rendement private verhuring, als % van marktwaarde:

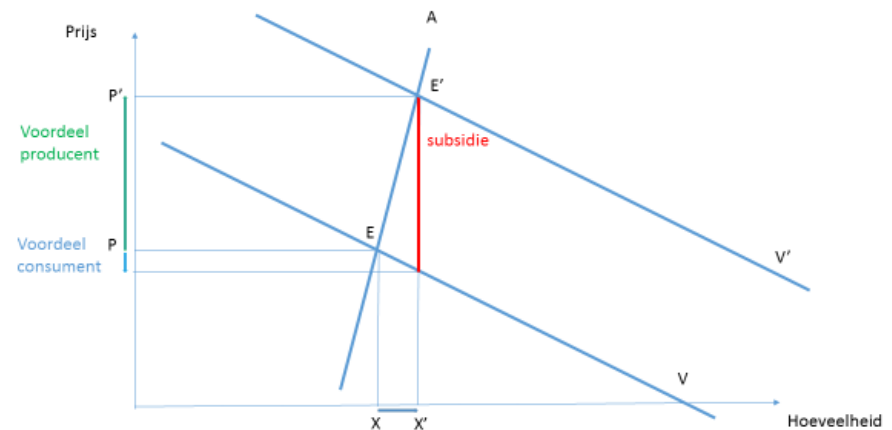
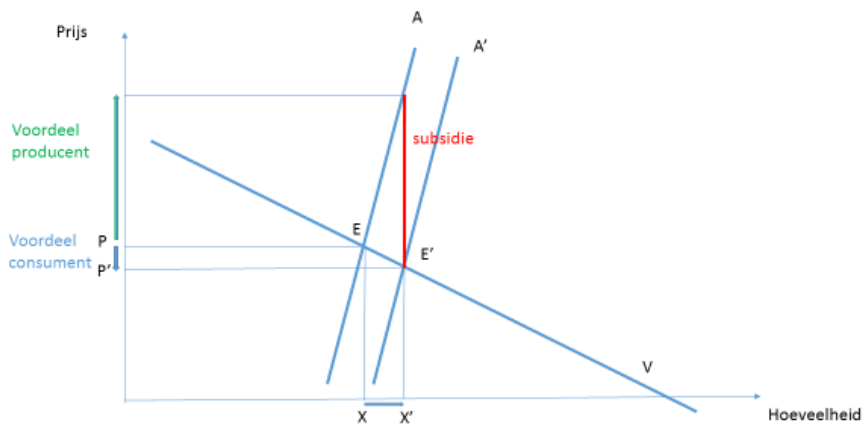
Huuropbrengst	4%
- diverse kosten	- 1,5%
- registratierechten (over 20 j)	- 0,5%
- afschrijving	- 0,5%
+ waardeinstijging	+ 1,7%
= totaal netto-rendement	3,2%

Waarbij:

- rendement groter is voor kleinere en minder goede woningen
- wanbetalingen aan onderkant van de markt dit verschil niet kunnen verklaren

→ Dus mooie opbrengst, maar mogelijk andere drempels voor investering

Vraag- of aanbodsubsidies?



- Vraag- en aanbodsubsidies hebben (op KT) zelfde effect op aanbod
- Bij inelastisch aanbod is hoge subsidie nodig voor klein effect op aanbod
- Bij vraagsubsidie stijgt de marktprijs, niet-gesubsidieerde huurders zijn dupe
- Bij aanbodsubsidie daalt de marktprijs, niet-gesubsidieerde aanbieders zijn dupe

Conclusie:

Aanbod stimuleren kan even goed via de vraagzijde

Bij plotse vraagstijging kan tijdelijke subsidie voor aanbod worden overwogen

Richt de steun zo goed mogelijk op het probleem

- Huurders: waar zitten betaalbaarheidsproblemen?
 - Onderste 50% van private huurders heeft $WQ > 30\%$
 - Onderste 40% van private huurders heeft $RI < \text{norm}$
 - Dit is \pm de groep die in aanmerking komt voor sociale huur:
 - Inkomensgrenzen 2013: 42% komt in aanmerking
 - Inkomensgrenzen 2014: 51% komt in aanmerking
- Aan de kant van de woningen: waar is er tekort?

Eengezinswoningen en grote woningen verdwijnen uit de private huurmarkt

	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Totaal private huurwoningen
2001	212 000	264 000	476 000
2005	194 000	269 000	463 000
2013	141 000	408 000	549 000
Evolutie 2001-2013	-70 000	+144 000	+73 000

Een nieuw systeem voor geconventioneerde huur?

Let op voor:

- mogelijk hoge kostprijs (zie Frankrijk)
- subsidiëren waar dit niet nodig is
- 'crowding out'
- administratieve kost
- ongelijke behandeling van burgers in zelfde situatie
- om huidige aanbod aan subsidies en regels niet nog ingewikkelder te maken voor doelgroep

Hoe wel?

- Richten op onderste helft huurmarkt
- Eventueel prioriteit voor eengezinswoningen / grote woningen
- Te integreren in huidige stelsels (huursubsidie / sociale verhuring)
- Gepaard met hervorming sociale huur (technisch, financieel, organisatorisch) en huursubsidie

- Problematiek kwaliteit private huur wordt correct geschetst
- Maar nog niet zoveel beleidsvoorstellen op dit punt
- Huidige kwaliteitsbeleid: veel stok, weinig wortel
- Maar ook hier opletten voor 'crowding out'

- Positief dat beleid voor private huur wordt voorbereid
- Dergelijk beleid moet op vele fronten tegelijk werken:
 - Ongelijkheden tussen huur en eigendom verder wegwerken
 - Aanbod private huur uitbreiden en kwaliteit verbeteren
 - Bestaande subsidiestelsels optimaliseren
 - Stabiel wetgevend kader
 - Eenvoud en transparantie voor gebruiker
- Opgelet met opzetten van nieuw systeem:
 - Weegt hoge kost wel op tegen het te verwachten resultaat?
 - Kunnen dezelfde middelen niet meer doeltreffend worden ingezet?
- Recht op wonen als ultieme toetssteen