

Conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het onderzoek naar een systeem van huur- en woonzekerheid en de introductie van dat systeem

Reactie van het Steunpunt Wonen

Hoorzitting Comissie Wonen Vlaams Parlement, 18 januari 2018

1. Voorstel in de conceptnota

De conceptnota vertrekt van het principe van gelijke behandeling van huurders en eigenaars. Naar analogie met de verzekering gewaarborgd wonen (voor eigenaars-bewoners) bevat de conceptnota het voorstel om ook voor huurders een verzekering aan te bieden die hen beschermt tegen onvrijwillig inkomensverlies. Geargumenteed wordt dat dergelijke verzekering ook voor verhuurders zekerheid van inkomsten biedt.

We geven hierna een korte reactie die vertrekt van bestaand onderzoek van het Steunpunt Wonen en mede gebaseerd is op een bespreking in het team van onderzoekers. Daarbij beoordelen we eerst de opportuniteit en vervolgens de haalbaarheid.

2. Beoordeling van de opportuniteit

De problematiek van de private huurmarkt is genoegzaam bekend. Cijfers tonen de toenemende problemen met betaalbaarheid en omvangrijke kwaliteitsproblemen in de private huur. Er is dan ook nood aan een beleid dat beoogt de private huurmarkt meer zuurstof te geven. Een systeem van huur- en woonzekerheid is één maatregel die daartoe kan bijdragen, naast vele andere maatregelen (die hier niet verder worden besproken) en is vanuit dat oogpunt positief. In het bijzonder geldt hier dat de verzekering voor de verhuurders het risico op betalingsachterstand kan verlagen, waardoor er minder redenen zijn om (binnen de groep tewerkgestelden) huurders te selecteren op basis van hun inkomen en wat ook een positieve invloed kan hebben op de hoogte van de huurprijs.

Het voorstel komt ook tegemoet aan een belangrijk principe, namelijk dit van de horizontale rechtvaardigheid. Daarbij wordt de horizontale gelijkheid nagestreefd tussen huurders en eigenaars¹. Maar op deze wijze wordt wel een andere vorm van horizontale ongelijkheid ingevoerd. Een voorwaarde om te kunnen toetreden tot het systeem, is namelijk dat de huurder een beroepsactiviteit uitvoert. Een groot deel van de huurders behoort echter niet tot deze groep, nl. gepensioneerden, personen met een invaliditeitsuitkering, personen met een leefloon, ... Het betreft een groep waarvoor de kans op een inkomensdaling klein is, maar die doorgaans wel over een laag inkomen beschikt, en vermoedelijk nog meer problemen ondervindt met het vinden en kunnen blijven betalen van een goede huurwoning. Zolang inkomenssteun slechts voor een beperkt deel van deze groep beschikbaar is (via een huurpremie of huursubsidie of een verlaagde huur als sociale huurder) lijkt ons de invoering van dit systeem vanuit het principe van horizontale rechtvaardigheid moeilijk verdedigbaar. Zo ook geldt het argument dat de

¹ Het betreft hier wel enkel de eigenaars met een hypotheeklening.

verzekering minder redenen biedt om huurders te selecteren enkel voor selectie binnen de groep tewerkgestelden. Verhuurders zullen met deze verzekering immers nog meer redenen hebben om voorrang te geven aan wie tewerkgesteld is boven wie niet tewerkgesteld is.

3. Beoordeling van de haalbaarheid

Het is aan de verzekeraars om uit te maken of dit risico verzekeraar is. Vanuit onze kennis van de woningmarkt kunnen we hier wel al wijzen op een aantal moeilijkheden om het risico te berekenen en er dus een adequate premie voor te kunnen bepalen.

Het berekenen van dit risico vraagt vooreerst een goed zicht op de omvang van de potentiële doelgroep. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van bevolkingsgegevens. Via surveygegevens kunnen kenmerken van huishoudens en woningen gekruist worden. Op deze wijze kan berekend worden hoe de omvang van de potentiële doelgroep varieert met verschillende modaliteiten van de voorwaarden (bv het opleggen van een maximum huurprijs). De combinatie van informatie over eigendomsstatuut en huurprijzen is beschikbaar in de data van het Grote Woononderzoek 2013.

Via koppeling van administratieve databanken (en eventueel ook surveydata, zoals de Woonsurvey 2018 of de EU-SILC) zou men kunnen proberen een inschatting te maken van de kans dat een huurder werkloos of arbeidsongeschikt wordt. Zo laten Censusdata toe een onderscheid te maken tussen huurders en eigenaars. Via koppeling aan KSZ-data zou mogelijk kunnen nagegaan worden welk deel van een bepaalde groep huurders in het ene jaar werkte, en het volgende werkloos was of arbeidsongeschikt. Een vraag daarbij is echter of de gegevens verfijnd genoeg zijn om ook rekening te houden met andere belangrijke aspecten, zoals bijvoorbeeld arbeidsvoorwaarden (contract bepaalde of onbepaalde duur). Bovendien is de koppeling van deze databanken in principe mogelijk, maar vraagt het een sterke argumentatie om dit vanuit de privacywetgeving te verantwoorden.

Essentieel in de hele discussie is wat in verzekeringstermen 'moral hazard' wordt genoemd. Dit betekent dat het verzekerd zijn invloed kan hebben op het gedrag van de verzekerde. Een verzekerde zal mogelijk minder inspanningen doen om een (korte) periode van werkloosheid te overbruggen door tijdelijk werk te aanvaarden wanneer hij verzekerd is tegen dit risico. Dit verhoogt de kostprijs van de verzekering. Maar voor de verzekeraar zal het ook moeilijk zijn om uit te maken hoe sterk moral hazard hier speelt.

Daarbovenop zal de premieberekening bemoeilijkt worden omdat er bij huur geen vast referentiepunt is zoals bij een lening. De huur zal afhangen van het huurcontract en de duur van een huurcontract is gemiddeld heel wat korter dan van een leningcontract. Dit betekent in elk geval ook een administratieve kost telkens wanneer het contract wijzigt.

De hoogte van de premie zal zo uiteindelijk afhankelijk zijn van de omvang van de doelgroep, van de hoogte van het risico en van de administratieve kost die de verzekeraar moet dragen. We merken alvast op dat de kans op inkomensdaling bij huurders hoger ligt dan bij eigenaars (het betreft een groep met een zwakker profiel), waardoor de premie voor een verzekering voor huurders hoger zal liggen dan voor de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars. Van de private huurders was in 2013 51% tewerkgesteld en 9% werkloos. Van de eigenaars was ook 51% tewerkgesteld, maar lag de werkloosheid op slechts 2% (Heylen, 2015).

Er zijn dus tal van punten uit te klaren vooraleer dergelijke verzekering in de markt kan worden gezet. Minister Homans heeft reeds aan het Steunpunt gevraagd na te gaan of de omvang van het risico berekend kan worden. Mogelijk zal hierover een onderzoeksoopdracht worden toegekend. In dit geval zal het Steunpunt nagaan welke data beschikbaar zijn om het risico te berekenen. Daarnaast zouden gesprekken

kunnen gevoerd worden met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en met de koepel van verzekeringsmaatschappijen om de verzekerbaarheid in te schatten.

4. Bronnen

Heylen K. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, Leuven, 55 p.