STEUNPUNT WONEN

Vlaanderen is wonen

Kosteneffectiviteit en efficiëntie van SHM's en SVK's

7 februari 2019
Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen - Vlaams Parlement

Katleen Van den Broeck & Sien Winters

KU LEUVEN VUB VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL Universiteit Antwerpen TU Delft Delft University of Technology

STEUNPUNT
WONEN

1. SHM en SVK
2. Methode
3. Kost voor de overheid
4. Effecten en kosteneffectiviteit
5. Efficiëntie
6. Discussie

1. SHM en SVK

STEUNPUNT WONEN

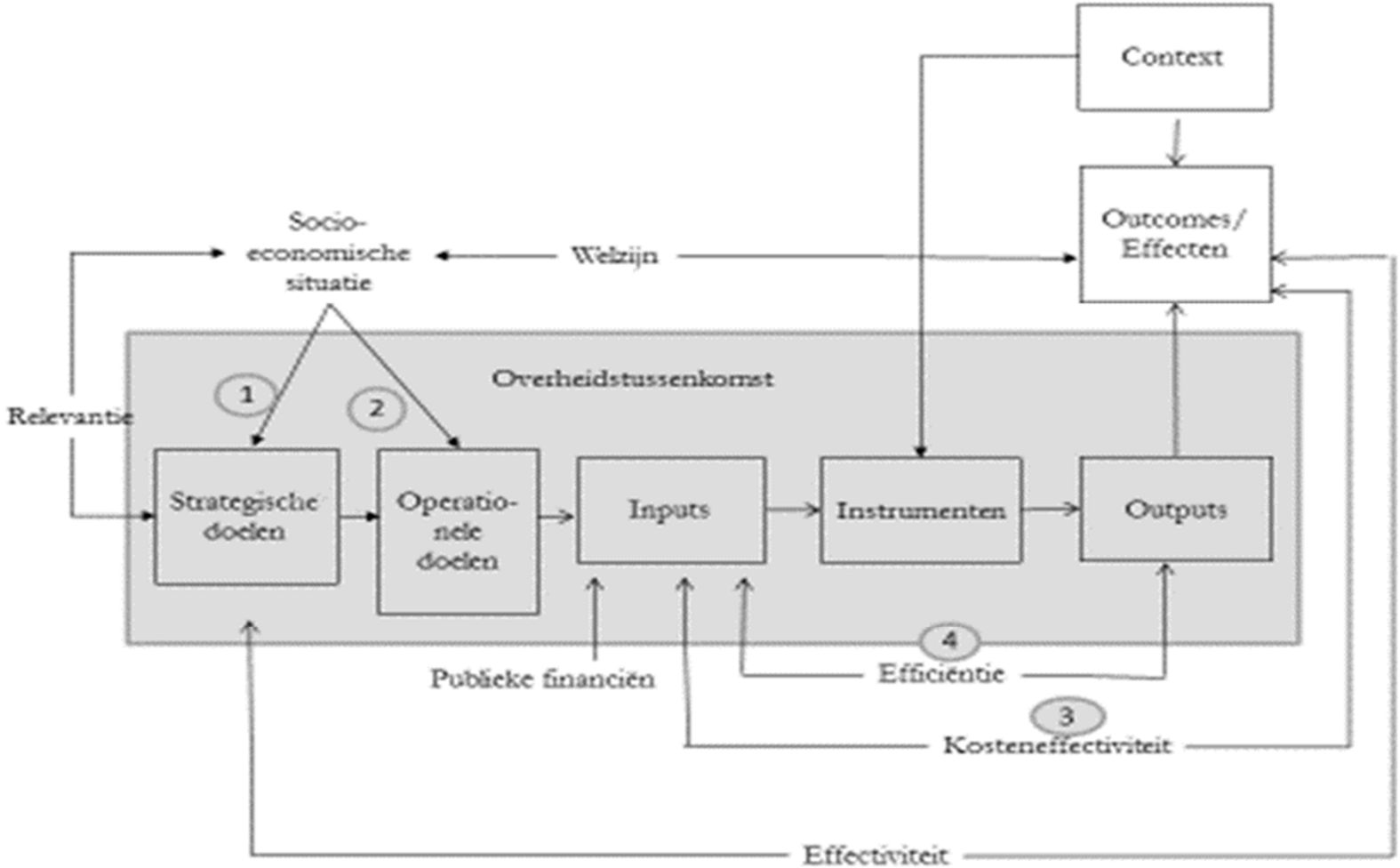
Enkele vergelijkende gegevens, 31 december 2016

	SHM	SVK
Aantal organisaties	90	48
Totaal aantal woningen in beheer	153.912	9.143
Gemiddeld aantal woningen in beheer	1.849	191
% woningen in stedelijk gebied*	68%	58%
% appartementen	54%	65%
Gemiddeld aantal slaapkamers	2,2	1,8
Gemiddeld aantal gezinsleden	2,1	2,3
% huishoudens met kinderen	28%	51%
% alleenstaanden met kinderen	11%	34%
Gemiddelde leeftijd referentiepersoon*	55 jaar	50 jaar

Bron: VMSW
*: op basis van GWO2013, verschil niet significant

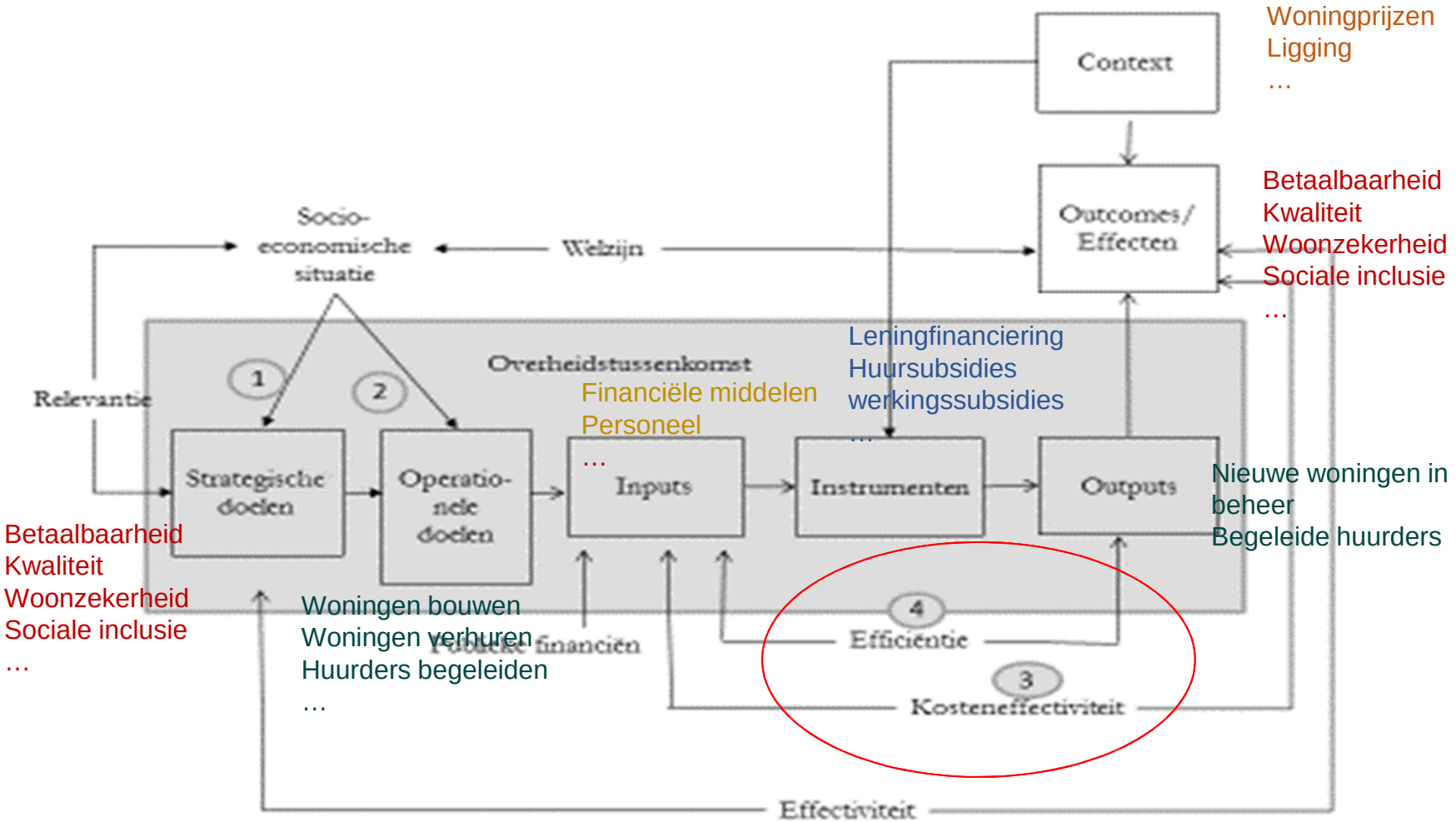
2. Methode

STEUNPUNT
WONEN



2. Methode

STEUNPUNT WONEN



2. Methode

STEUNPUNT WONEN

Efficiëntie:

“de mate waarin de kosten in verhouding staan tot de gerealiseerde outputs”

- ⟶ input/outputs
- ⟶ niveau organisaties

Kosteneffectiviteit:

“de mate waarin de kosten in verhouding staan tot het effect voor de samenleving”

- ⟶ inputs/effecten
- ⟶ niveau overheid

2. Methode

STEUNPUNT WONEN

Vereist:

1. Duidelijk doelstellingenkader
   - Strategische doelstellingen: Vlaamse Wooncode
   - Operationele doelstellingen: Kaderbesluit sociale huur, MB Basisbegeleidingstaken, prestatiebeoordeling SHM, aangrenzende beleidsdomeinen

2. Goede data
   - Outputs: prestatiedatabank en visitatierapporten SHM …
   - Effecten: administratieve data, GWO2013, …
   - Kosten: boekhoudingen, begroting overheid, bevraging SVK's via huurschatter

3. Goede methode voor berekening kosten

3. Kost voor de overheid

STEUNPUNT WONEN

Twee benaderingen:

A. Geactualiseerde waarde van de stroom van overheidsuitgaven
B. Gebruikskostenbenadering

3. A. Stroom overheidsuitgaven

STEUNPUNT WONEN

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

t = jaar

n = levensduur woning in aantal jaren

r = sociale discontovoet

3.A Stroom overheidsuitgaven

STEUNPUNT WONEN

1. Verwachte overheidsuitgaven SVK-woning (obv systeem 2016)
    1. Werkingssubsidies
    2. Huursubsidies
    3. Renovatiepremies
    4. Minderontvangsten verlaging OV

3.A Stroom overheidsuitgaven

STEUNPUNT WONEN

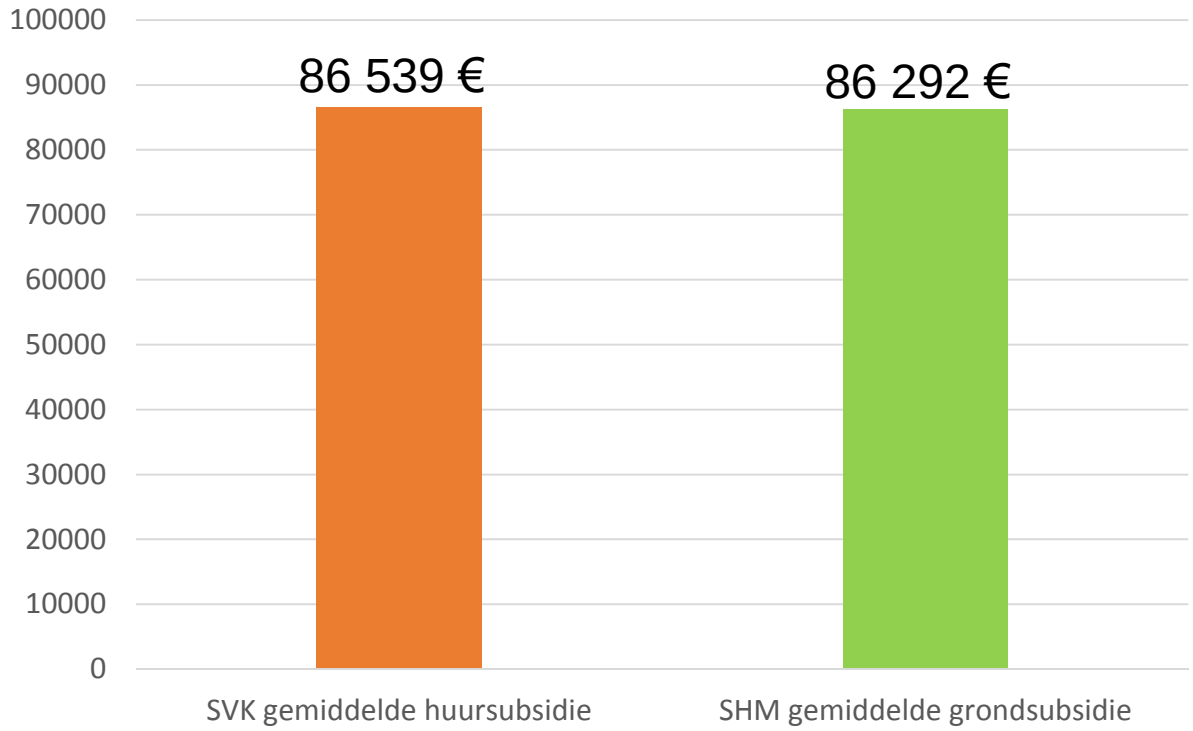
1. Verwachte overheidsuitgaven SHM-woning (obv system 2016)
    1. FS3: subsidiabele woningkost/grondkost
    2. Infrastructuursubsidies
    3. BTW-minderontvangsten
    4. Minderontvangsten verlaging OV
    5. Vrijstelling verkooprechten
    6. Gewestelijke Sociale Correctie
    7. REG/VKF-premies

3.A Stroom overheidsuitgaven

STEUNPUNT WONEN

3. Resultaat

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

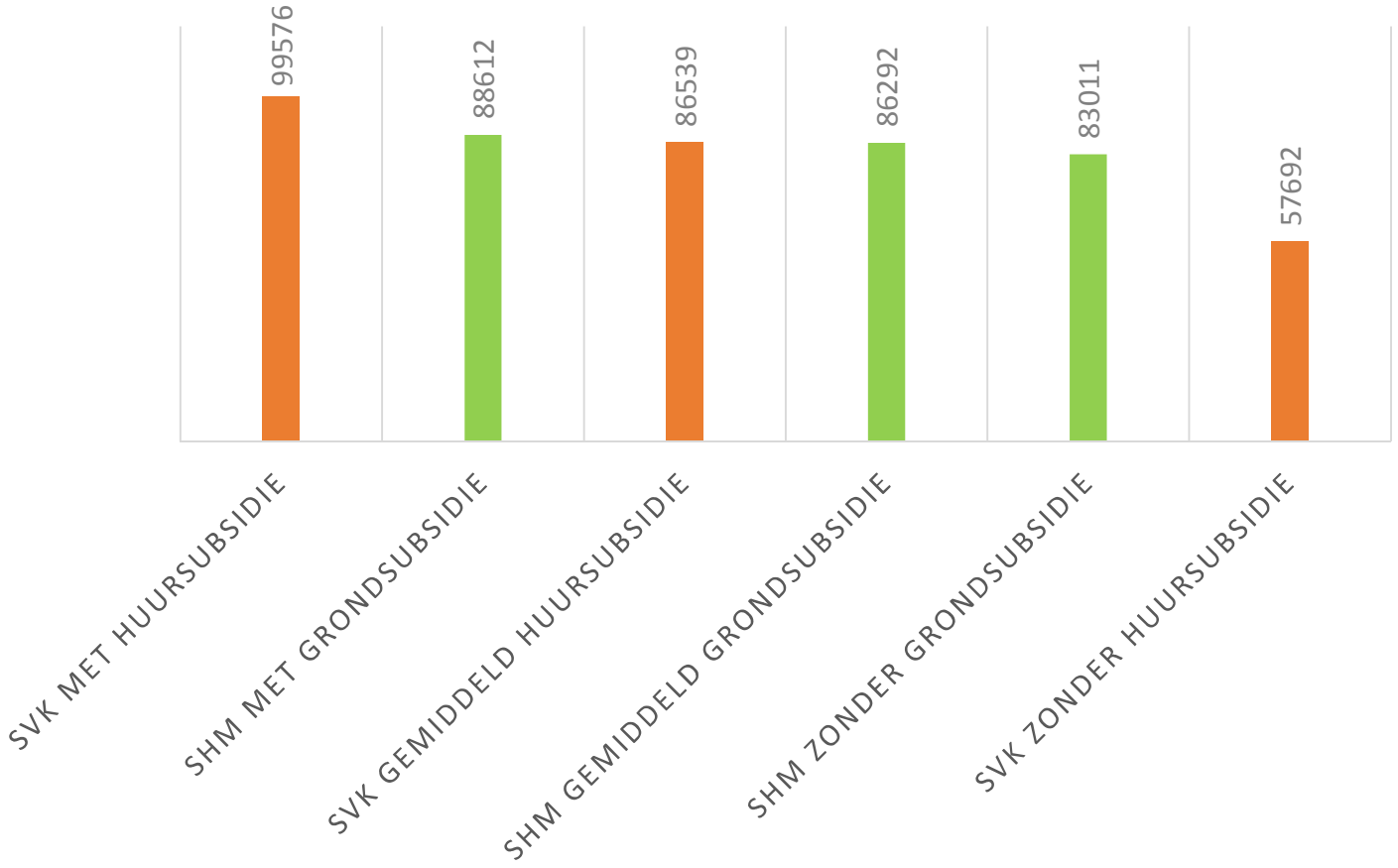


3.A Stroom overheidsuitgaven

STEUNPUNT WONEN

3. Resultaat

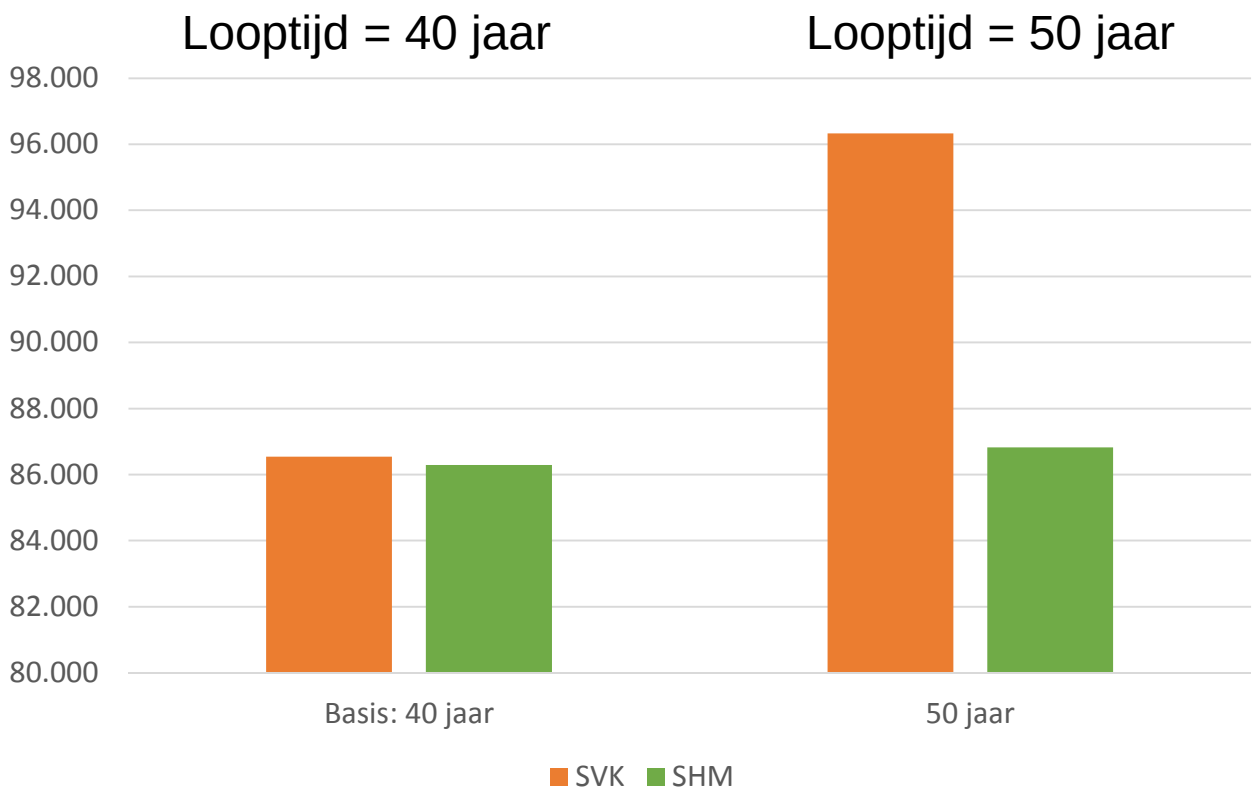
Geactualiseerde waarde van de uitgavenstroom voor een gemiddelde SHM- en SVK-woning, 2016, met/zonder huursubsidie en met/zonder grondFS3financiering



3.A Stroom overheidsuitgaven

STEUNPUNT WONEN

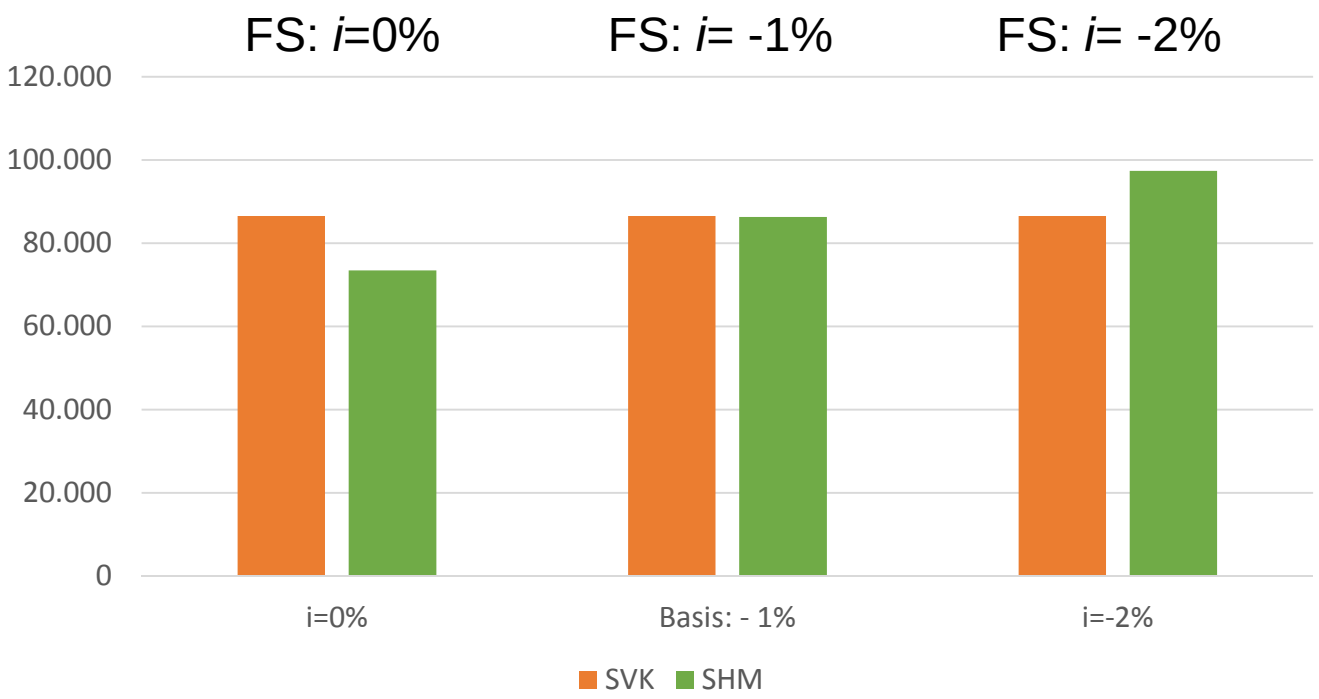
3. Resultaat



3.A Stroom overheidsuitgaven

STEUNPUNT WONEN

3. Resultaat



3.A Stroom overheidsuitgaven

STEUNPUNT WONEN

Moeilijkheden bij deze methode:

- Resultaten sterk afhankelijk van aannames
- Vertrekt van huidig financieringssysteem
- Uitgaven geven geen juist beeld van kosten

→ Methode van gebruikskost probeert hieraan tegemoet te komen

3.B Gebruikskosten

STEUNPUNT WONEN

Gebruikskost:

“de totale kost voor het gebruik van de woning gedurende een bepaalde periode (maand)”

Bevat:

- Intrest op geleend + eigen vermogen
- Waarde-evolutie van de woning
- Onderhoudskosten
- Beheerskosten

Bevat niet:

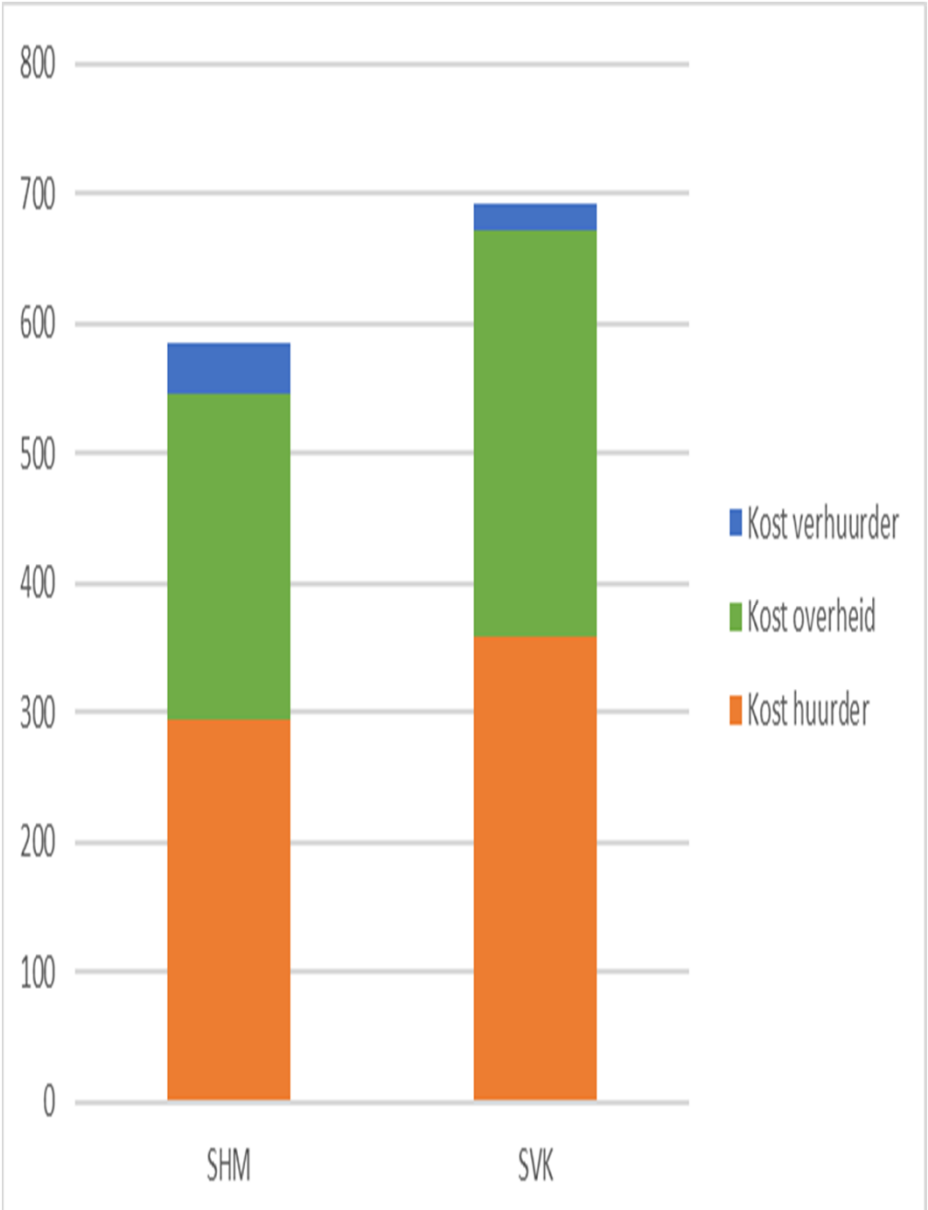
- Kapitaalaflossingen (want dit is vermogensopbouw)

Uitgangspunt:

huurmarktwaarde van een woning als benadering van de gebruikskost

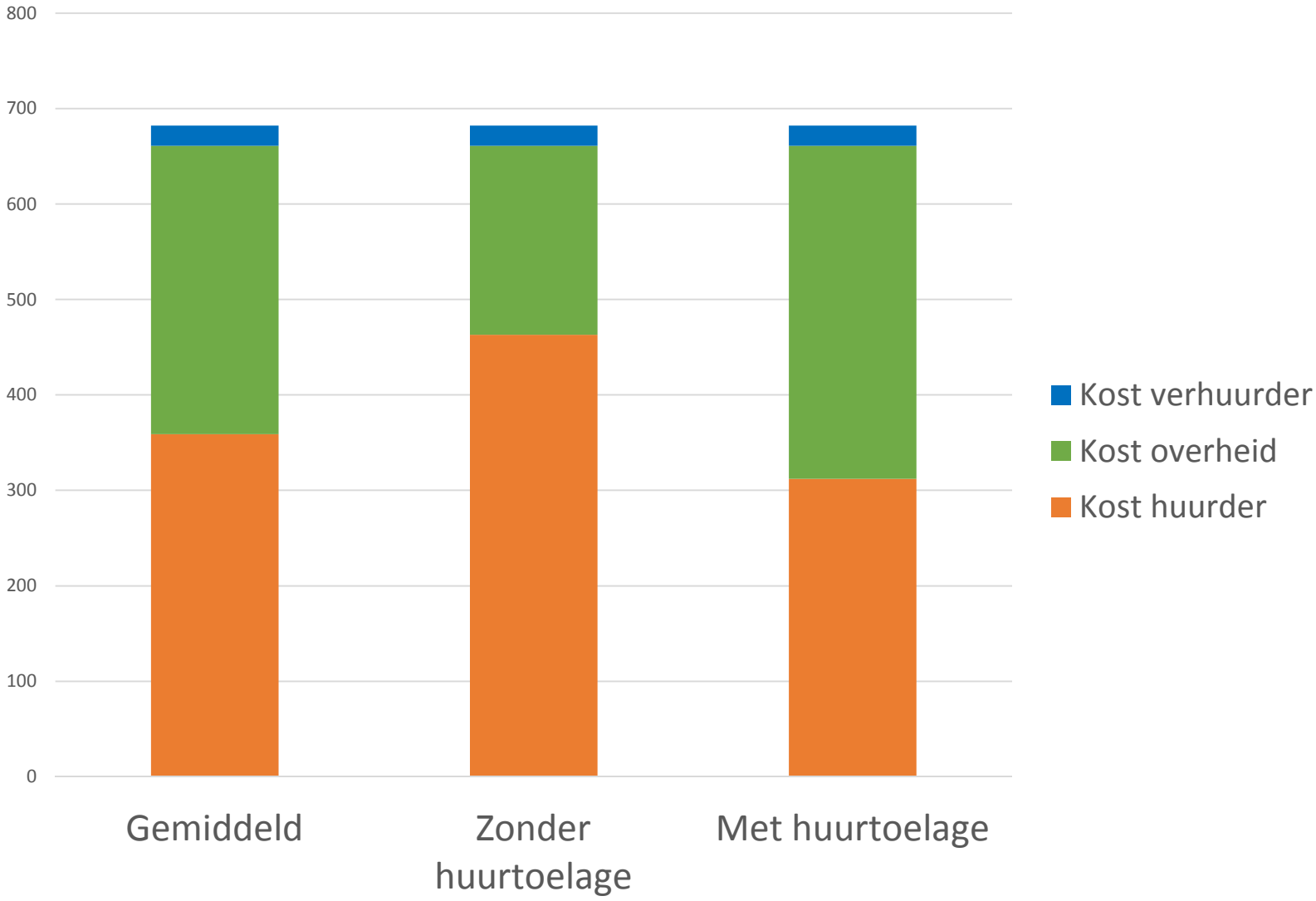
3.B Gebruikskosten, resultaten 2016

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



3.B Gebruikskosten SVK 2016

STEUNPUNT WONEN



3. Kost voor de overheid: besluit

STEUNPUNT WONEN

- Kost voor overheid SVK > SHM:
  - Duidelijk voor gebruikskost
  - Minder duidelijk voor uitgavenstroom (te verklaren door vermogensopbouw)
  - Met aanpassing huursubsidie zal verschil toenemen
- Kost voor huurder SVK > SHM
  - Met aanpassing huursubsidie zal verschil afnemen
- Ook verhuurder levert kleine bijdrage in financiering
  - Vergelijkbaar voor SHM en SVK
  - Met nieuw BTW-tarief sinds 1.1.2017 zal kost verhuurder dalen en kost overheid toenemen

4. Effecten

STEUNPUNT WONEN

Effect:

“de mate waarin een vooropgestelde strategische doelstelling is bereikt’

→ Wat zijn de doelen?

4. Effecten

STEUNPUNT WONEN

4 doelen woonbeleid:
- Beschikbaarheid
- Kwaliteit
- Betaalbaarheid
- Woonzekerheid

3 andere beleidsdoelen:
- Sociaal beleid
- Ruimtelijk beleid
- Economisch beleid

→ Beargumenteerde score voor elk doel + indicatie van sterkte argument
→ Maximaal gebruik van kwantitatieve indicatoren
→ Aangevuld met kwalitatieve beoordeling
→ Eindoordeel is afhankelijk gewicht die worden toegekend aan doelen

4. Effecten

STEUNPUNT WONEN

	Oordeel*	Sterkte argumentatie**
Beschikbaarheid		
Inkomens bereikte doelgroep GWO2013	+	V
Toewijzingen aan arme huishoudens	+	V
Toewijzingen niet-Belgische nationaliteit	+	V
Toewijzingen daklozen	+	V
Kwaliteit		
Objectieve kwaliteitsindicatoren GWO2013	/	
Tevredenheid over de woning	-	V
Tevredenheid over de buurt	/	
Energiezuinigheid (ERP-normen)	-	A
Betaalbaarheid		
3 betaalbaarheidsindicatoren GWO2013	-	V
Simulaties voor hypothetisch huishouden	-	A
Woonzekerheid		
Contractduur	-	A
Uithuiszettingen	-	A
Sociale doelen		
Individuele begeleiding	+	A
Integratie in de wijk	/	A
Samenwerking met welzijns- en gezondheidsorganisaties	/	
Ruimtelijke doelen	**-**	V
Economische doelen		
Tewerkstelling bouwsector	/	
Effecten op de woningmarkt	/	

*'+': SVK-woning beter, '-': SVK-woning minder goed, '/': geen uitspraak.
**: 'A': aantoonbaar, 'V': vermoeden.

5. Efficiëntie

STEUNPUNT WONEN

- Verband tussen schaal en efficiëntie?
  - Schatten van relatieve efficiëntiegraden
  - Verklaren efficiëntiegraad adhv o.a. schaal

5. Efficiëntie

STEUNPUNT WONEN

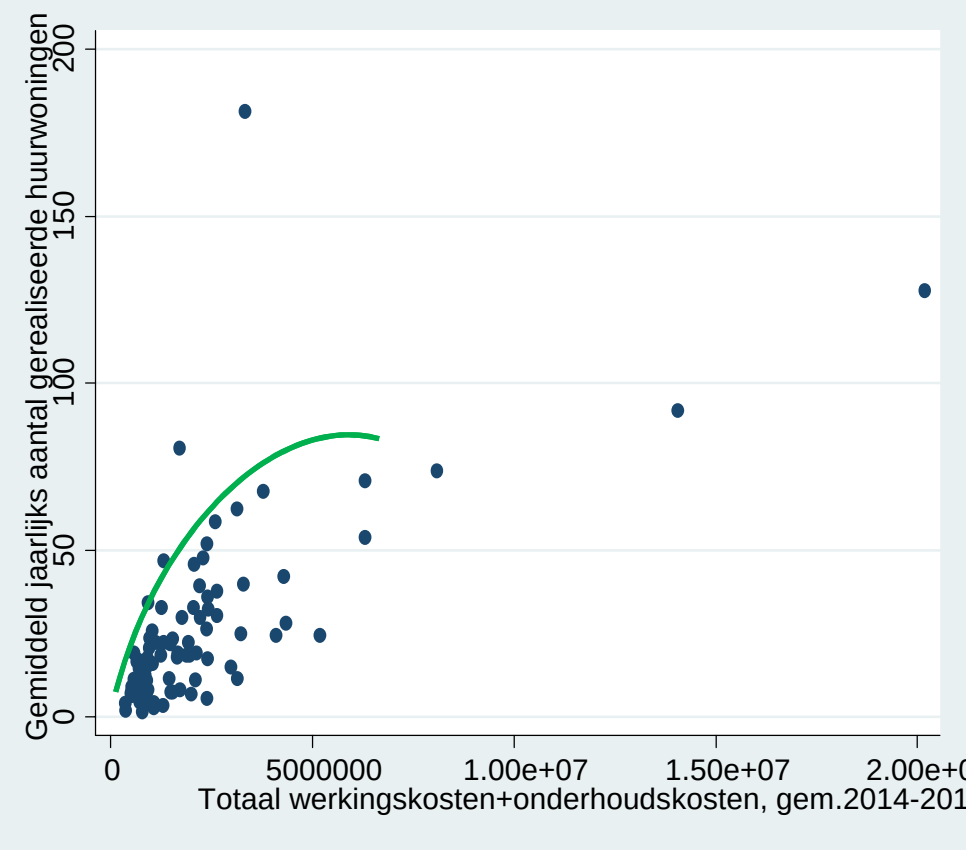
- Schatten van relatieve efficiëntiegraden
  - Inputs: som van werkings- en onderhoudskosten
  - Outputs: continue outputs beperkt beschikbaar
    - Nieuw gerealiseerde/in beheer genomen woningen
    - Financiële Gezondheidsindex
    - % betaalde huur
    - Scores visitatiecommissie per strategische doelstelling

STEUNPUNT WONEN

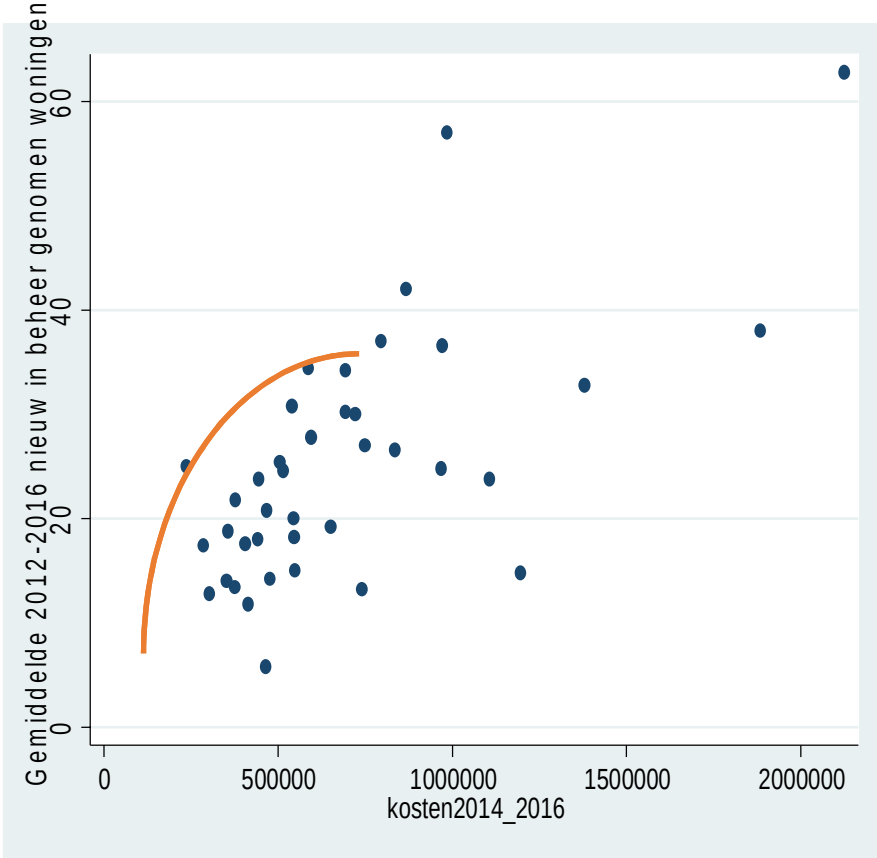
5. Efficiëntie

Voorbeeld: Verband tussen de output 'aantal gerealiseerde/nieuw in beheer genomen woningen' (Y) en input (X)

SHM's



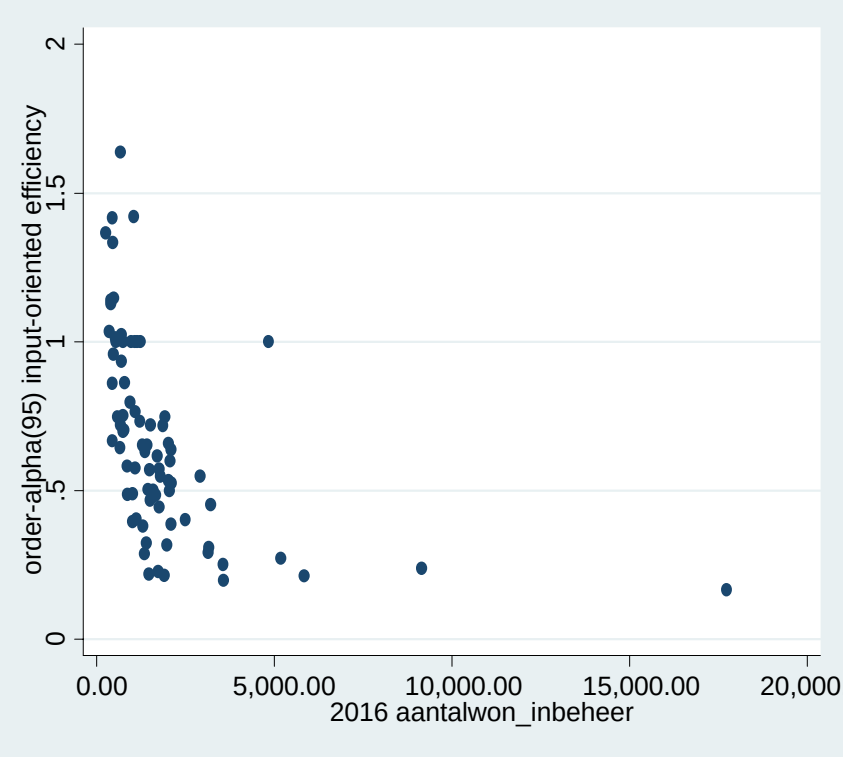
SVK's



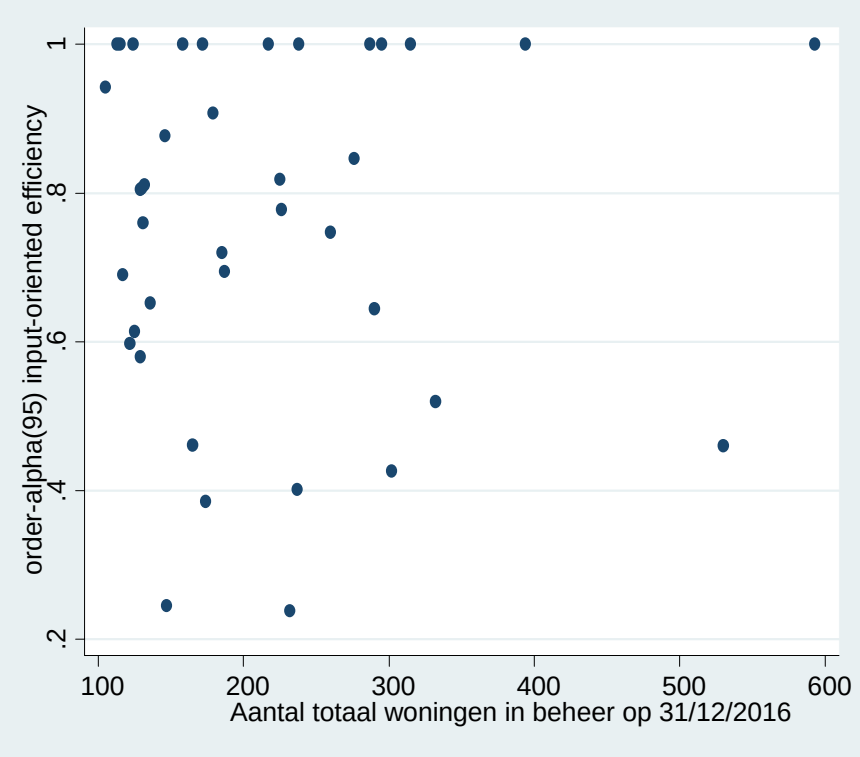
5. Efficiëntie

Voorbeeld: Efficiëntiegraden nieuw gerealiseerde/in beheer genomen woningen (Y) en aantal huurwoningen in beheer in 2016 (X)

SHM



SVK



5. Efficiëntie

STEUNPUNT WONEN

- Verklaren efficiëntiegraad adhv o.a. schaal/schaal²
  - Andere kenmerken SHM/SVK
    - Woningtypologie (enkel voor SHM's)
  - Kenmerken actieterrein:
    - grootte in km² (2012) (enkel voor SHM's),
    - aantal gemeenten actief,
    - actief in centrumstad,
    - gemiddelde mediaan verkoopprijs huizen
    - gemiddelde werkloosheidsgraad
    - aandeel gemeenten BSO behaald
  - Kenmerken huurders
    - percentage huurders met niet-Belgisch gezinshoofd
    - mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen (SHM)
    - % huurders nieuw in 2016 met inkomen max. net boven leefloon (SVK)

5. Efficiëntie

STEUNPUNT WONEN

- Besluit
  - Geen positief effect op efficiëntie van schaalvergroting
  - Data?
  - Dit effect voor Vlaanderen is geen uitzondering
  - Dalende gemiddelde kosten per woning niet gevonden (ook geen Vlaamse uitzondering)
  - Wat zijn doelstellingen aansturen op schaalvergroting?
  - Data om schaaleffect te analyseren?
  - Verschillende voordelen van kleine/grote schaal?

6. Discussie

STEUNPUNT WONEN

Vraag 1: sociale huurwoning in eigendom van (semi-)publieke of private eigenaar?

Argumenten voor privaat eigendom:
- private middelen mobiliseren voor sociaal wonen
- privé-investeringen goedkoper?

Argumenten voor (semi-)publieke eigendom:
- sociale en ruimtelijke doelstellingen primeren op rendement
- Opbouw publieke spaarpot
- Meer woonzekerheid
- Publieke investeringen goedkoper?

6. Discussie

STEUNPUNT WONEN

Vraag 2: behoud van twee verschillende systemen of naar integratie in één systeem?

Argumenten voor behoud verschil:
- Verschillen in cultuur, netwerken, eigenheid
- Elk laten doen waar ze goed in zijn

Argumenten om verschil weg te werken:
- Gelijke behandeling van huurders
- Kennis en ervaring bundelen om met zelfde middelen tot meer resultaat te komen

Hoe kan het?
- Bijdrage huurder in kost gelijkschakelen (bv huursubsidie optrekken)
- Subsidie sociale huur volledig via subjectsubsidie
- Verruiming takenpakketten SVK en/of SHM
- Nauwere samenwerking (bv gezamenlijke frontoffice)
- Fusie tot één organisatie

6. Discussie

STEUNPUNT WONEN

Vraag 3: Wat is de optimale verdeling van de kost tussen overheid, huurder en verhuurder?

Zoeken naar evenwicht tussen

- Wat men van huurder kan verwachten
  - Moet betaalbaarheid primeren?
  - Moet marktwaarde (als maatstaf voor kwaliteit) meer doorwegen?
  - Moet er meer solidariteit zijn tussen sociale huurders onderling?
  - Of tussen sociale huurders en private huurders?
  - Of binnen samenleving algemeen?
- Wat men van verhuurder kan verwachten
  - Hoe ver kan men gaan met het interen op het vermogen van de sector?
  - Kan men meer appel doen op sociale bekommernis van verhuurders en vennootschappen?
- Welke andere prioriteiten de overheid heeft

Besluit

STEUNPUNT WONEN

- Relevantie van dit onderzoek ligt vooral in objectivering en transparent maken van gevolgen van aantal keuzes
- De beleidsdiscussie reikt verder dan de wetenschappelijke discussie
- Goede data en een goed debat kunnen helpen