





Zeno Privaat Huurinitiatief NV

Een stimulans voor de private huurmarkt



- **Vlaams regeerakkoord:
... stimulans voor de private huurmarkt, door oprichting
van een woonbevak ...**
- **Moeilijkheden woonbevak**
 - Minima financiële markt:
 - €200 à €300 miljoen omvang
 - in 2 jaar
 - ▶ geen pipeline
 - ▶ aansprakelijkheid sponsor (PMV)
 - In concurrentie met woonbevaks: toegevoegde waarde 0
- **Opdracht Vlaams minister Keulen:
creatieve oplossing voor temperen terugval huurmarkt**

■ Keerzijde van de huurwetgeving met grote bescherming huurder

- Waarborg naar 2 maanden of 3 maanden gespreid
 - Risico verhuurder stijgt
 - Huur zal indirect stijgen om risico te compenseren
- Verplichte 3-6-9
 - Huurder en verhuurder kortetermijnvisie
 - > Verhuurder projecteert periodiek leegstand, kleine renovatie en vermarktingkosten
 - ▶ hogere huurprijs
 - > Huurder beschouwd niet als thuis en doet minimale
 - ▶ hogere onderhoudskost verhuurder en hogere huurprijs
- Commerciële huur
 - Langetermijnhuur, lagere huur door lagere kosten

■ **Wie is actief in de markt**

- Private verhuurder en kleine partijen
 - Geven op door strenge huurmarkt
- Bevaks:
 - Doelregio: Brussel en beperkt Antwerpen en Gent
 - Omwille van fiscaliteit: volledige gebouwen
 - Uniforme doelgroep: hogere echelons van de huurmarkt

■ Zeno

Byzantijnse keizer Zeno organiseerde omstreeks het jaar 486 de erfpacht en maakte er een eigen recht van, tussen koop en huur

■ Pilootproject:

- ☐ 100 à 150 woningen
- ☐ Zoveel onzekerheid over de factoren die oorzaak zijn van terugvallende huurmarkt ► testen
- ☐ Zowel testregio als formules
- ☐ Start 2009
- ☐ Wat werkt ► doorstart in fonds

■ **Activiteiten**

- ☐ Kopen van private spelers:
 - Voorafnames, participaties, ...
 - Criteria inzake duurzaamheid
- ☐ Verhuren via private of publieke spelers
 - Eigen formules: o.a. langetermijn
- ☐ Geen sociale huisvesting

■ Traditionele en vernieuwende formules

- Uitgangspunten:
 - Betaalbaar wonen
 - Duurzaamheid
 - Brede markt inclusief lagere echelons
 - Binnen en buiten werkingsgebied woonbevaks
 - Diverse woontypologieën (2,3,4 gevels)
 - ...
- LT-huren:
 - Engagements van huurder en verhuurder
 - **Thuis** i.p.v. huis ► delen van financiële voordelen
 - > Langetermijncontract ► lagere verhuurkost (cfr. commercieel)
 - > Huurder meer goede huisvader ► hogere eindwaarde
 - Huren met mogelijkheid van kopen
 - Sociale component

