

Kenniscentrum Vlaamse Steden
Workshop private huur
23 maart 2009

De private huurmarkt in Vlaanderen

Probleemschets en verkenning van de mogelijkheden voor een huursubsidie

Sien Winters

HIVA – KULeuven
Steunpunt Ruimte en Wonen

Inhoud

1. Probleemschets

1. Het privaat huurpatrimonium
2. Profiel van de huurder
3. Profiel van de verhuurder
4. Relatie huurder – verhuurder
5. Prijzen en betaalbaarheid
6. Evolutie

2. Naar een Vlaamse huursubsidie?

1. Het huidige stelsel
2. Mogelijke klijntlijnen van een toekomstig stelsel

- Bronnen:

- Woonsurvey 2005 – Woningschouwing 2005

- Rapporten:

- Heylen e.a. (2007), 'Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey en Woningschouwing 2005'
- Vandenbroucke e.a. (2007), 'Naar een aanbodbeleid voor de private huurmarkt'
- Elsinga e.a. (2007), 'Beleid voor de private huurmarkt: een vergelijking van zes landen'
- Winters e.a. (2004), 'Op weg naar een Vlaamse huursubsidie'

→ Af te laden en te bestellen via www.bouwenenwonen.be

Probleemschets

1. Kenmerken private huurmarkt

Aandeel private huurmarkt:

- Vlaanderen 18,5% (460.000 woningen)
- Grootstedelijk gebied 25,5%
- Regionaalstedelijk gebied 24,5%
- Kleinstedelijk gebied 22,8%
- Overgangsgebied 12,7%
- Platteland 13,3%

(indeling op niveau van statistische sectoren)

1. Kenmerken private huurmarkt

	private huur	alle woningen
% meergezinswoning	58,2%	20%
% gebouwd voor 1970	60,4%	55,3%
% minstens lichte renovatie (Uitwendige woningschouwing 2005, inspectie)	8,5%	6,7%
% slecht of zeer slecht (Woonsurvey 2005, synthese-index fysische staat, op basis van oordeel bewoners)	18,8%	9,2%
% kwaliteit ontoereikend (Woonsurvey 2005, synthese-index comfort, op basis van oordeel bewoners)	6,1%	2,7%

1. Kenmerken private huurmarkt

	private huur	alle woningen
% in stedelijk gebied:	62,1%	46,2%
aantal voorzieningen op wandelafstand: (op totaal van 22 voorzieningen)	14,1	11,8

2. Profiel huurder

Sociaal-economisch profiel eigenaars en huurders

	Eigenaars	Private huurders	Sociale huurders
Gemiddeld equivalent inkomen	1496 euro	1251 euro	913 euro
20% laagste inkomens	17%	22%	50%
Werkloos	3	9	15
Hoger onderwijs	29	25	4
Eenoudergezin	5	11	17
Alleenstaande	19	43	39

Bron: Woonsurvey 2005

3. Profiel verhuurder

Wie zijn de verhuurders van private woningen?

- 94,4 % van woningen verhuurd door particuliere verhuurders
- 180.000 particuliere verhuurders in Vlaanderen
- Particuliere verhuurder = kleine verhuurder
 - 60% verhuurt maar 1 woning
 - 85% max. 3 woningen
- Relatief oud (1 op 3 is 65+)
- Relatief veel zelfstandigen (1 op 4)
- Relatief hoog geschoold (44% hoger onderwijs)

Bron: Woonsurvey 2005 (n=962)

4. Relatie huurder - verhuurder

Volgens de **huurders**:

- Relatie met de verhuurder zeer goed of goed: 84%
- Heeft conflict gehad met de verhuurder: 24%
- Voornaamste bron van conflict: herstellingswerken

Bron: Woonsurvey 2005 (n=962)

4. Relatie huurder - verhuurder

Volgens de **verhuurders**:

- Relatie met huurders goed of zeer goed: 87%
- Heeft ooit een conflict gehad met huurders: 62%
- Voornaamste bron van conflict: betaling huur

Bron: Woonsurvey 2005 (n=352)

4. Relatie huurder - verhuurder

Volgens de **verhuurders**:

- Bezwaren tegen potentiële huurders:
 - Van andere afkomst:
 - Zoekt andere huurder 26,6%
 - Vindt minder prettig, maar aanvaardt 30,8%
 - Alleenstaande met kinderen:
 - Zoekt andere huurder 10,6%
 - Vindt minder prettig, maar aanvaardt 12,6%
 - Iemand die afhankelijk is van huurwaarborg OCMW:
 - Zoekt andere huurder 40,5%
 - Vindt minder prettig, maar aanvaardt 16,5%

Bron: Woonsurvey 2005 (n=352, ontbrekende antwoorden = 23)

5. Prijzen en betaalbaarheid

- Maandelijkse huurprijs zonder bijkomende kosten (2005)
 - Minder dan 200 € 4,3%
 - 200 – 300 € 10,5%
 - 300 – 400 € 26,2%
 - 400 – 500 € 29,3%
 - 500 – 600 € 16,7%
 - 600 € en meer 13,0%
- Gemiddeld: 431 €, Mediaan: 413 €
- Significant hoger in stedelijk gebied
- Bijkomende kosten: 127 €
- Ter vergelijking: sociale huur gemiddeld 258€ + 122€

Bron: Woonsurvey 2005 (n=962)

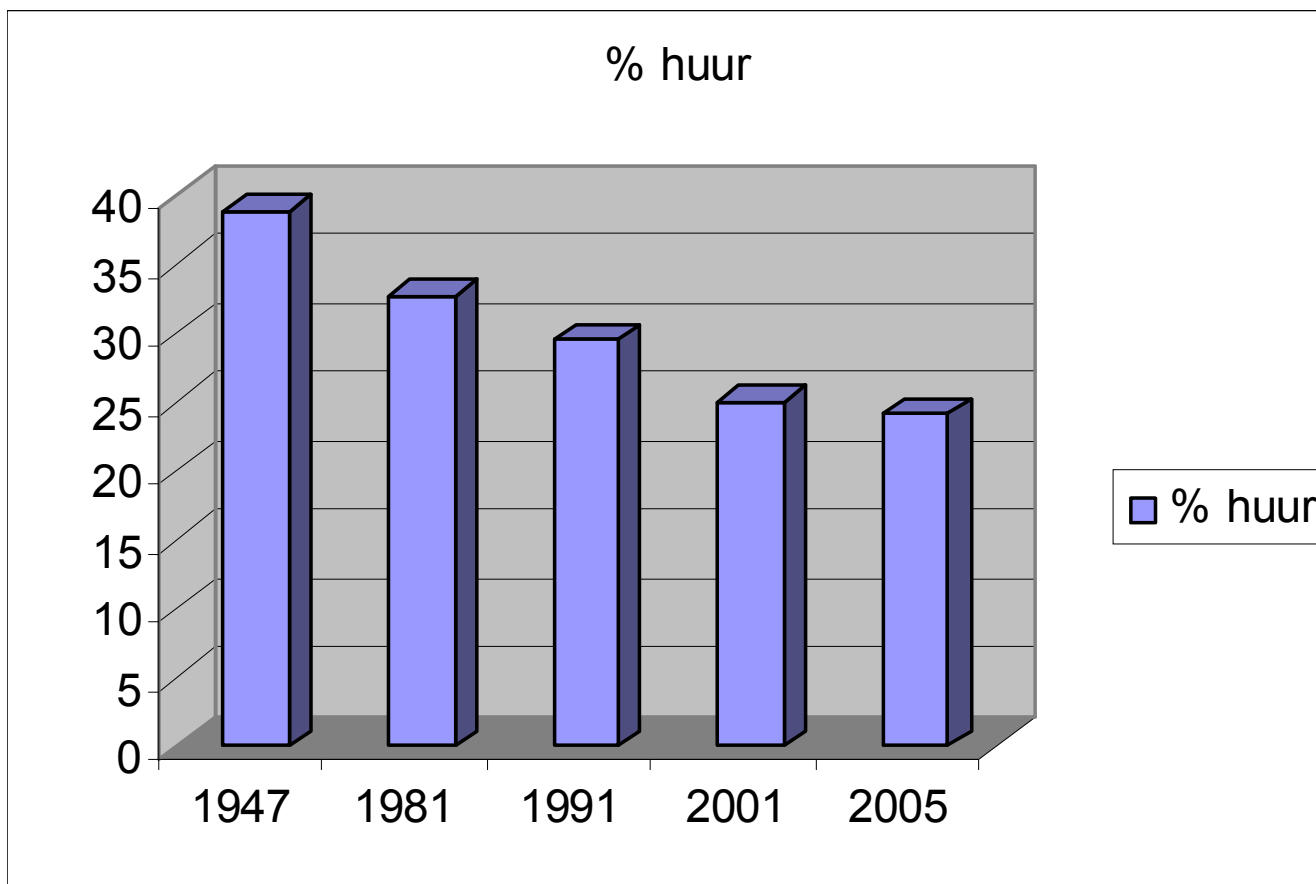
5. Prijzen en betaalbaarheid

Gemiddelde woonquote (huur/inkomen):

• 0 – 20%	28,7%
• > 20%	71,3%
• > 30%	39,2%
• > 40%	17,3%

Bron: Woonsurvey 2005 (n=859)

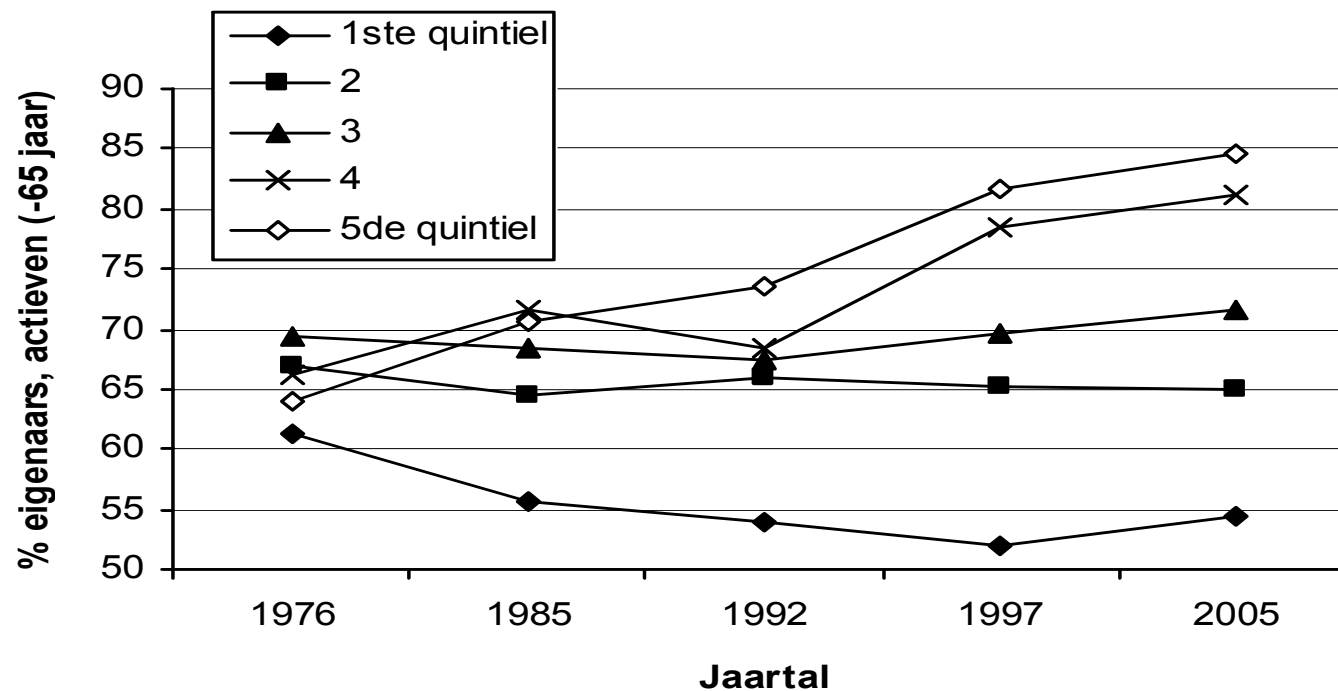
6. Evolutie



Bron: Volks- en Woningtellingen, Socio-economische Enquête, Woonsurvey 2005

6. Evolutie

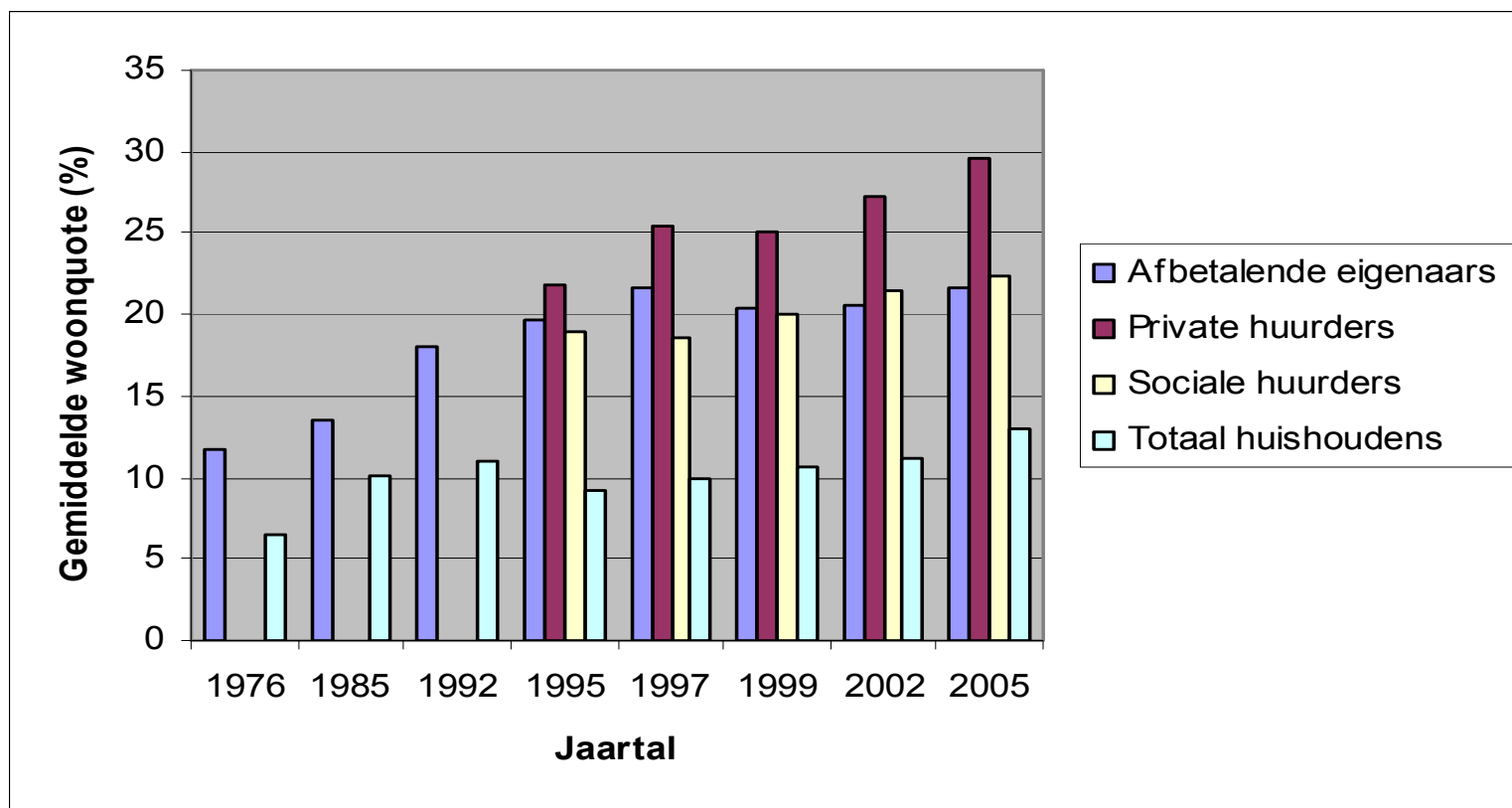
Evolutie aandeel eigenaars naar inkomensquintiel (equivalente inkomens, huishoudens op actieve leeftijd)



Bron: Heylen e.a. (2007) op basis van diverse bronnen

6. Evolutie

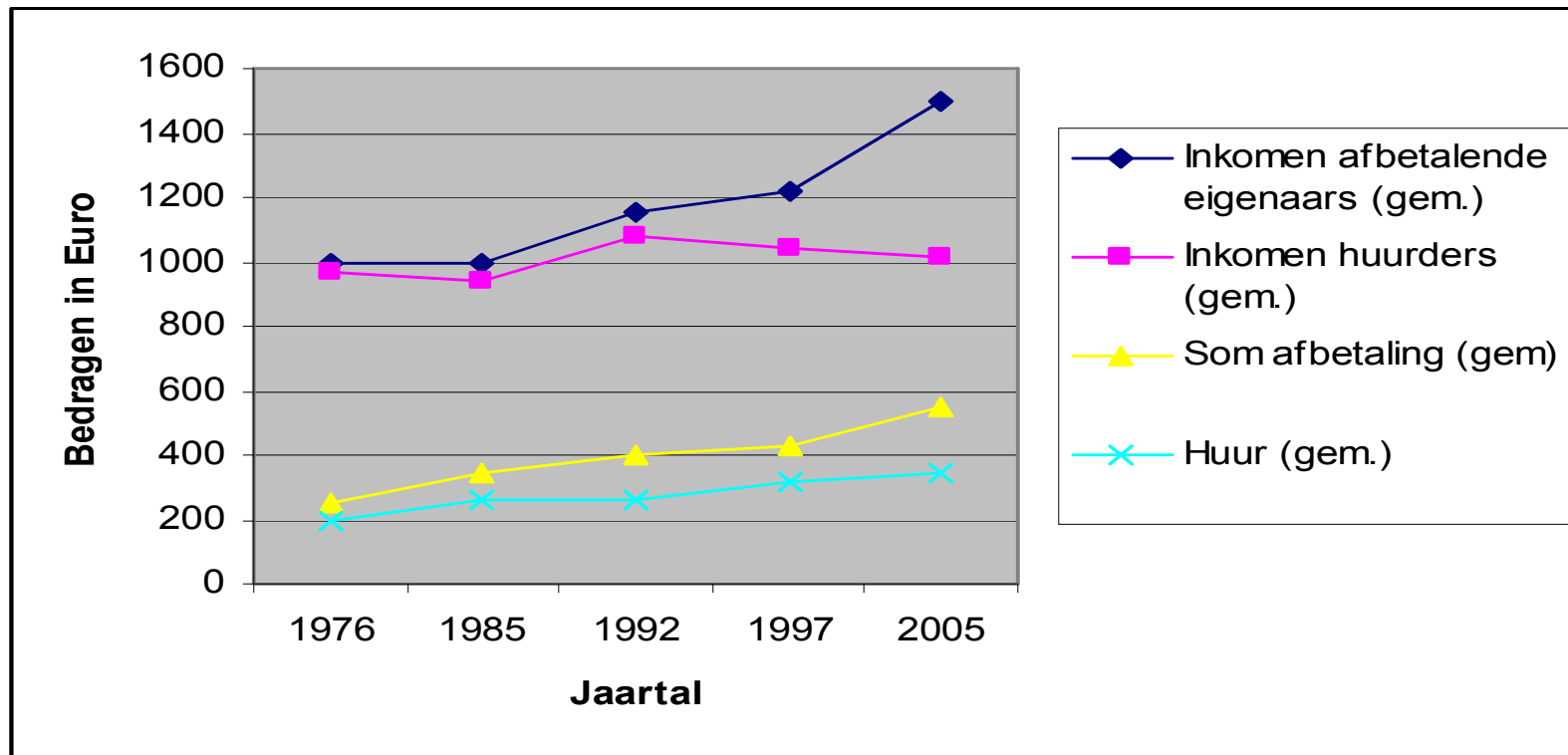
Gemiddelde woonquote 1976 - 2005



Bronnen: SEP '76-'85-'92, PSBH '95-'97-'99-'02, Woonsurvey '05

6. Evolutie

Gemiddeld netto maandinkomen versus woonuitgaven



Bronnen: SEP '76-'85-'92, PSBH '95-'97-'99-'02, Woonsurvey '05 (Heylen e.a., 2007)

Naar een Vlaamse huursubsidie?

1. Huursubsidiestelsel 1991

- Verhuisbeweging
- Zeer selectief naar laagste inkomens
- Specifieke doelgroepen
 - Huurders van ongezonde en overbevolkte woningen
 - Bejaarden en gehandicapten in onaangepaste woningen
 - Daklozen en permanente campingbewoners
- Maximum huurprijs
- Gemiddeld 117 euro/md
- 15 jaar of levenslang (voor bejaarden)
- Afgesloten in 2007, uitgedoofd in 2022
- Budget: 10,6 mio euro in 2006

Bron: Departement RWO

2. Verruimd stelsel 2007

- Indexering inkomensgrens en max. huurprijs
- Verhoging bedragen
 - Startbedragen: 200/150/100 euro)
 - Gemiddeld 185 euro/md
- Verkorting periode: van 15 j. → 9/6 jaar
- Degressief
- Toevoeging doelgroep: nieuwe huurders SVK's
- 15 jaar of levenslang (voor bejaarden)
- 9.000 begunstigden in 2007
- + 2.000 nieuwe per jaar
- Budget: 17,8 mio euro in 2007

3. Krijtlijnen van een nieuw stelsel

- Aanvullend op de sociale huisvesting
- Criteria voor een goed stelsel
 - Realiseren van recht op kwaliteitsvol wonen
 - Realiseren van recht op betaalbaar wonen
 - Zo laag mogelijke kostprijs (effectiviteit)
 - Zo weinig mogelijk prijsverhogend
 - Eenvoudig, transparant, toegankelijk
 - Armoedeval beperkt
- Implicaties o.a.
 - Subsidie moet inkomenstekort compenseren
 - Niet beperkt in tijd (tenzij inkomen stijgt)
 - Automatische rechtentoekenning

3. Krijtlijnen van een nieuw stelsel

- Raming doelgroep op basis van woonquote 30%
 - 'redelijke huurprijs' = huurprijs voor woning van min. kwaliteit
 - alleenstaande 375 euro
 - eenoudergezin 404 euro
 - koppel 444 euro
 - koppel met kinderen 452 euro
 - 'betaalbaarheidsgrens' = wat gezinnen max mogen uitgeven aan huur
 - Norm: 30%
 - 'betaalbaarheidskloof' (huursubsidie) = wat gezinnen aan inkomen tekort komen om redelijke huurprijs te betalen en toch max. 30% van inkomen uit te geven

3. Krijtlijnen van een nieuw stelsel

- Concreet
 - Bedrag huursubsidie: 195 euro → 0 euro
 - Aantal begunstigten: 195.000
 - Vooral deciel 1 t.e.m. 4 van private huurders
 - Subsidie daalt met stijgend inkomen

Berekeningen HIVA op basis van Woonsurvey 2005

3. Krijtlijnen van een nieuw stelsel

- Raming doelgroep op basis van minimumbudget
 - 'redelijke huurprijs' = huurprijs voor woning van min. kwaliteit
 - 'betaalbaarheidsgrens' = wat gezinnen min. moeten overhouden na betalen van huur om menswaardig te leven
 - Norm: alleenstaande 800 euro
 - eenoudergezin 1300 euro
 - koppel 1300 euro
 - koppel met kinderen 1600 euro
 - 'betaalbaarheidskloof' (huursubsidie) = wat gezinnen aan inkomen tekort komen om redelijke huurprijs te kunnen betalen en toch dit budget over te houden
 - Huursubsidie max = redelijke huurprijs

3. Krijtlijnen van een nieuw stelsel

- Concreet
 - Bedrag huursubsidie: 375 euro → 0 euro
 - Aantal begunstigden: 225.000
 - Deciel 1 t.e.m. 4 van private huurders delen van deciel 5 t.e.m. 7

Berekeningen HIVA op basis van Woonsurvey 2005

3. Krijtlijnen van een nieuw stelsel

- Ramingen vertrekken van behoeften!
- Mogelijke keuzes indien politiek niet bereid is alle behoeften te dekken:
 - Laagste inkomens, volledig bedrag
 - Volledige groep, lager bedrag
 - Bv. Iedereen toch min. bedrag zelf laten betalen
 - Combinatie
- Indien stelsel beperkt blijft: koppelen aan verhuring via intermediairen (de facto sociale woningen)

Besluit

- Vlaams huurbeleid noodzakelijk
- Vraagbeleid:
afweging huursubsidies – sociale huisvesting
- (Tijdelijk) aanvullend aanbodbeleid kan wenselijk zijn