



Vlaams  
Parlement

vergadering **C190 – WON16**  
zittingsjaar 2010-2011

## Handelingen

### **Commissievergadering**

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 31 maart 2011

## INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de verkoop van door het Vlaams Stedenfonds gesubsidieerde woningen - 1582 (2010-2011)	3
---	---

■

**Waarnemend voorzitter: mevrouw Mieke Vogels****Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de verkoop van door het Vlaams Stedenfonds gesubsidieerde woningen - 1582 (2010-2011)**

**De voorzitter:** Mevrouw Homans heeft het woord.

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Stadsbesturen proberen vandaag, al dan niet via een autonoom gemeentebedrijf, woningen te verkopen aan jonge gezinnen. Dikwijls worden die woningen verkocht met een korting.

De stad Antwerpen heeft via AG Vespa (Autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten van de stad Antwerpen) een project opgestart om woningen te renoveren en te verkopen. Die woningen worden verkocht met een korting van ongeveer 25 procent. Deze 25 procent zou worden gedekt met middelen uit het Stedenfonds.

Minister, zijn er nog andere steden die zulke projecten hebben? Over welke projecten en bedragen gaat het dan? Wie een sociale koopwoning wil kopen, moet zich inschrijven op een wachtlijst en moet voldoen aan een aantal voorwaarden. Zouden deze voorwaarden ook gelden voor deze projecten omdat het toch om iets vergelijkbaars gaat?

Hebt u zicht op de bepaling van de uiteindelijke verkoopprijs van die woningen? Wat gebeurt er als de kopers hun woning na enkele jaren opnieuw verkopen? Dan wordt er uiteraard winst gerealiseerd, waar op zich niets mis mee is. Het gaat echter om een woning die is aangekocht met een vorm van subsidies via een korting.

Wordt er ook onderzoek gedaan naar het profiel van de koper? In een artikel in Het Nieuwsblad las ik dat het de bedoeling is van de stad Antwerpen om de stadsvlucht tegen te gaan en jonge gezinnen naar de stad te laten trekken. Ik heb daar absoluut niets op tegen, maar ik vraag me wel af hoe die betrokken gezinnen geselecteerd worden en aan welk profiel zij moeten voldoen. Kan dit een maatregel zijn om de stadsvlucht tegen te gaan?

**De voorzitter:** Mevrouw De Waele heeft het woord.

**Mevrouw Patricia De Waele:** Eigenlijk worden hier woningen verkocht. Subsidies die reeds zijn gegeven, worden doorgesluisd. Op zich is dat allemaal niet erg.

Die woningen worden verkocht aan mensen die in aanmerking komen om een sociale koopwoning te kopen. Als de woning in handen is van iemand die aanspraak maakt op een sociale koopwoning, kan die worden doorverkocht aan om het even wie. Is dat geregeld? Zit daar een rem op? Ik vrees van niet. Ik vrees dat iedereen die een sociale koopwoning heeft gekocht, die woning kan doorverkopen zonder dat er een prijsbeperking is besproken en zonder dat eerst wordt nagegaan of de nieuwe koper in aanmerking komt voor een sociale koopwoning. Men onttrekt dus een woning aan het sociale huisvestingscircuit en verhandelt die op de private markt. Is er een regeling waardoor deze woning binnen het sociale huisvestingscircuit blijft?

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Mijn vragen waren van een totaal andere orde. Ik heb nooit geïnsinueerd dat het om woningen gaat die aan het sociale huisvestingsbestand wordt onttrokken.

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Antwerpen en Turnhout zijn de enige twee steden die een dergelijk systeem toepassen. De aanpak van de twee steden is wel helemaal anders. De filosofie achter de aanpak verschilt. In Antwerpen koopt AG Vespa jaarlijks leegstaande en verwaarloosde panden op. Die krijgen dan een grondige renovatiebeurt. Soms worden ze ook afgebroken om nieuwe woningen te bouwen als renovatie niet meer zinvol is. Nadien verkoopt Vespa die woningen aan marktconforme prijzen.

De opbrengsten komen in een rollend fonds terecht en worden opnieuw gebruikt om gelijkaardige projecten te financieren. Het is de bedoeling om verkrotting in wijken waar wonen niet altijd aantrekkelijk is, weg te snijden en die buurten aantrekkelijker te maken. Dit moet werken als hefboom voor eventueel andere investeringen van bijvoorbeeld private investeerders. Tegelijk wil men de kwaliteit van het woningenpatrimonium verhogen.

Omdat het vaak gaat om huizen in slechte staat, ligt de projectkost hoger dan de prijs die men zou kunnen vragen op de markt. Antwerpen vraagt dan de marktwaarde. Het heeft Antwerpen echter meer gekost om het project te realiseren omwille van de specificiteit en de moeilijkheid van het renoveren van die woningen. Dat verschil wordt dan betaald met middelen van het Stedenfonds. Dat verschil bedraagt ongeveer 18 procent. In 2011 gaat het voor Antwerpen over een bedrag van 2.791.000 euro aan investeringen. Dat geld wordt natuurlijk steeds weer geherinvesteerd.

Turnhout koopt percelen op, maakt ze bouwrijp en verkoopt ze aan jonge gezinnen. Er zijn dus op dit moment nog geen koopwoningen gerealiseerd, wel al een verkaveling met bouwgronden. Het gaat om een verkaveling met 49 kavels waarvan al 27 gronden zijn toegewezen. De filosofie is er anders. Het gaat er om betaalbaar wonen en om meer jonge gezinnen te kunnen aantrekken. Het Stedenfonds levert een financiële bijdrage in de aankoop van de kavels en in de aanleg van de infrastructuurwerken.

In Antwerpen zijn er geen persoonsgebonden toewijzingscriteria. De verkoop staat open voor iedereen. De koper moet de woning zelf bewonen gedurende minstens vijf jaar.

In Turnhout heeft men een specifiek toewijzingsreglement opgesteld. De gezinssituatie en de woonsituatie van die gezinnen bepaalt het puntenaantal dat de volgorde bepaalt waarin men in aanmerking komt om de kavel te kopen. Het is niet het moment waarop men zich aandient op een wachtlijst, maar wel het aantal punten dat in aanmerking wordt genomen.

Ook de manier van verkopen is helemaal anders. In Antwerpen gebeurt de verkoop via biedingen onder gesloten omslag. De instelprijs wordt marktconform bepaald, op basis van het verslag van een schatter. In Turnhout wordt ook een schattingsverslag opgemaakt. De ontvanger van de registratie heeft bij het bepalen van de verkoopprijs ook rekening gehouden met de opgelegde randvoorwaarden in het toewijzingsreglement. Daardoor komt men tot een verkoopprijs die 26 procent onder de marktwaarde ligt. Die verkoopprijs komt eigenlijk overeen met de kostprijs van de verkaveling. De winst die een private ontwikkelaar wel zou maken, wordt eigenlijk weggesneden. Als Turnhout de vraagprijs niet zou vergelijken met wat het heeft gekost om de verkaveling te realiseren, maar met wat het kost om bij een private ontwikkelaar zo'n stuk grond te kopen, dan is de prijs zelfs 34 procent lager.

Om die reden is er ook een andere manier van afhandelen als de bewoner achteraf het huis weer verkoopt. In Turnhout moet men twintig jaar lang in die woning blijven. Als men ze vroeger zou verkopen, moet men een boete betalen. Dat is ook logisch, want men heeft de kavel onder de prijs kunnen kopen op basis van persoonsgebonden criteria. In Antwerpen is dat niet zo. Men moet er de woning wel gedurende vijf jaar bewonen, maar nadien kan men de woning verkopen. Het is nog maar zelden gebeurd, zegt men mij. Op dat moment is de meerwaarde voor de koper. Hij heeft marktconform gekocht, heeft btw betaald en heeft de woning zelf afgewerkt waardoor de meerwaarde redelijkerwijze bij de particulier terecht komt.

Uit onderzoek naar het profiel van de koper blijkt dat Antwerpen vindt dat de doelgroep wordt bereikt. De gemiddelde leeftijd van de kopers is 36 jaar. Een op de twee is een dertiger en men wilde jonge mensen naar de stad en naar die wijken lokken. Twee op drie woonde al in Antwerpen en een op drie komt van elders. Een op drie is alleenstaand, twee op drie is een koppel en een op vier heeft al kinderen op het moment van de aankoop. Aangezien het om een vrij jonge leeftijdsgroep gaat, kan men veronderstellen dat een groter deel van die groep nog aan kinderen zal beginnen.

In tegenstelling tot Antwerpen werkt Turnhout met inschrijvingsvoorwaarden. Het inkomen is een belangrijke voorwaarde. De analyses van Turnhout zijn nog onvolledig. Ik verwacht op korte termijn wat meer cijfers, maar aangezien de voorwaarden al specifiek zijn, zal de doelgroep zeker bereikt worden.

De Studiedienst Stadsobservatie van de stad Antwerpen maakt jaarlijks een rapport van de verhuisbewegingen. In Turnhout wil men ook de effecten exact onderzoeken. Men heeft mij beloofd om gedetailleerde analyses te maken om na te gaan of de aanpak werkt.

**De voorzitter:** Mevrouw Homans heeft het woord.

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik heb twee bijkomende vraagjes.

Het gaat enkel over Antwerpen en Turnhout, maar is er vanuit het Stedenbeleid een soort oproep gelanceerd of hoe is het precies gegaan? Kan men gewoon bij u aankloppen voor die subsidies of die steun om de 25 procent korting te realiseren?

Als ik het goed begrepen heb, is er in Antwerpen voor 2.791.000 euro geïnvesteerd. Is dat steun vanuit het Stedenfonds? Ja, dat is dus steun vanuit het Stedenfonds.

**De voorzitter:** De heer Hendrickx heeft het woord.

**De heer Marc Hendrickx:** Minister, ik meen begrepen te hebben dat in Antwerpen particuliere biedingen via gesloten enveloppe gebeuren, weliswaar gebaseerd op de marktprijs. Drijft dit de facto de prijs niet op?

**Minister Freya Van den Bossche:** De wijken die Antwerpen kiest om dit te realiseren, zijn niet de wijken waarvoor de grootste vraag bestaat om er te wonen. De kans dat er een groot inflatoir effect is via de biedingen, is eerder klein. Men moet een zekere overtuiging hebben om die stap te zetten. Ik wil het navragen, maar de stad Antwerpen heeft zeker niet de indruk dat dat gebeurt.

Er werd gevraagd naar de mate van aansturing van Vlaanderen van dergelijke projecten. De overheden zijn natuurlijk helemaal vrij om via een convenant deze keuze eventueel te maken. Vanuit Vlaanderen is er dus op geen enkele manier aangestuurd op de keuze voor dergelijke projecten. Als we meer gegevens hebben over het effect van de projecten, lijkt het me wel interessant om dit als 'goedepraktijkvoorbeelden' ter informatie te versturen naar andere steden. Misschien willen die dan ook zoiets gaan doen. Ik vind het alvast zeer interessante projecten.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

■