



Vlaams
Parlement

stuk **1687** (2011-2012) – Nr. 1
ingediend op 21 juni 2012 (2011-2012)

Voorstel van resolutie

van de dames Mieke Vogels en Elisabeth Meuleman
en de heren Filip Watteeuw en Dirk Peeters

betreffende het afschaffen van sociale koopwoningen

TOELICHTING

Vlaanderen heeft een eigen wooncode. In die wooncode wordt aan elke inwoner woonzekerheid gegarandeerd. Vandaag wordt die belofte niet waargemaakt. Het aantal mensen dat uit huis gezet wordt omdat ze de huur niet kunnen betalen, stijgt jaar na jaar en vandaag wachten 62.000 Vlaamse gezinnen (in totaal 82.448 mensen) op een sociale woning. Om de beloofde woonzekerheid te garanderen, keurde het parlement op 27 maart 2009 het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid goed. Met behulp van de gemeenten wil de Vlaamse Regering tegen 2023 43.000 sociale huurwoningen bouwen, maar ook 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels realiseren.

Als we even focussen op de sociale koopwoningen, zien we dat er problemen zijn op verscheidene vlakken. Ten eerste merken we dat in de afgelopen jaren slechts 492 sociale koopwoningen konden worden gerealiseerd; dat is nog niet de helft van de vooropgestelde 1000 per jaar. Zelfs als er 1000 sociale koopwoningen konden worden gebouwd, zou het nog jaren duren voordat de 500.000 gezinnen die recht hebben op een sociale koopwoning, ook effectief een sociale koopwoning zouden kunnen kopen.

Het tweede probleem is het gebrek aan transparantie in de toewijzing van een sociale koopwoning.

Het derde probleem is de kostprijs van een sociale koopwoning: de woning is zowel duur voor de overheid – Itinera berekende dat de overheid voor de bouw van een gemiddelde sociale koopwoning maar liefst 71.475 euro subsidieert – als voor de koper – een sociale koopwoning kost gemiddeld 167.000 euro. Wie het volledige bedrag leent via de Vlaamse Woonlening, betaalt gedurende twintig jaar maandelijks 874 euro af en dan nog moet de kandidaat-koper vooraf 4500 euro in handen hebben om de notaris en de registratie te betalen. Met zulke prijzen bereik je als overheid niet meteen de gezinnen die het meest behoefte hebben aan overheidssteun in hun zoektocht naar een betaalbare woning.

Het vierde probleem is dat sociale koopwoningen maar voor één generatie ‘betaalbaar’ zijn. Wie een sociale koopwoning koopt, wordt volle eigenaar, wat betekent dat hij de woning na twintig jaar tegen marktconforme prijs kan verkopen en de meerwaarde onbelast kan opstrijken. Wie de woning vroegtijdig verkoopt, betaalt enkel de niet afgeschreven overheidsinvestering terug aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Dat bedrag is door de stijging van de woningprijzen in de meeste gevallen kleiner dan de meerwaarde die de eigenaar opstrijkt bij verkoop.

Als je bovengenoemde problemen combineert met het feit dat grond en vastgoed steeds schaarser worden, kunnen we niet anders dan concluderen dat inzetten op sociale koopwoningen vanuit het beleid geen efficiënte besteding van middelen is om wonen voor een zo groot mogelijke groep mensen betaalbaar te maken. Een aantal gemeenten – zoals Knokke-Heist en Kapelle-op-den-Bos – hebben die conclusie ook getrokken en hebben beslist om niet langer sociale koopwoningen te bouwen.

Om ervoor te zorgen dat meer gezinnen een eigen huis kunnen verwerven, willen we de middelen die nu naar sociale koopwoningen gaan, heroriënteren. Er wordt een nieuw systeem van overheidssubsidie ingevoerd dat ervoor zorgt dat sociale koopwoningen sociaal blijven. Hiertoe willen we het systeem van de ‘Community Land Trust’ (CLT) in Vlaanderen invoeren. De CLT vindt zijn oorsprong in de Verenigde Staten. Daar bestaan sinds de jaren 1960 CLT’s maar het systeem oogst sinds het ineensstorten van de Amerikaanse woningmarkt steeds meer bijval. Een CLT is een organisatie zonder winstgevend doel,

gecontroleerd door de gemeenschap, die eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van de lokale gemeenschap. De uiteindelijke bedoeling is het produceren en beheeren van betaalbare woningen voor de lagere inkomensklassen. Ook andere functies (economische activiteiten, diensten) kunnen een plaats krijgen op de gronden van de CLT, voor zover ze de gemeenschap ten goede komen. Een CLT is een ledenorganisatie. Alle 'leasers', dat wil zeggen alle bewoners of andere gebruikers van CLT-grond, worden automatisch lid. Daarnaast kunnen ook andere inwoners of gebruikers van de buurt of gemeente waarin de trust actief is, lid worden. Om de woningen betaalbaar te maken voor mensen met een laag inkomen geven de CLT's bij de verkoop een premie aan de kopers. De kopers krijgen zo goed als dezelfde rechten als elke andere huiseigenaar. Het enige verschil is dat ze zelf in hun huis moeten blijven wonen, en wanneer ze het verkopen, moeten ze de premie die ze bij aankoop gekregen hebben, teruggeven aan de CLT. Ook het grootste deel van de eventuele winst uit de verkoop gaat naar de CLT.

De CLT heeft een voorkeepsrecht op de woning. Wanneer een bewoner zijn huis verkoopt, koopt de CLT het tegen de marktprijs aan. De CLT verkoopt het vervolgens aan een nieuwe koper, die opnieuw een instappremie krijgt, plus een deel van de winst uit de verkoop. De woningen blijven dus betaalbaar en 'sociaal' omdat de winst die ze gegenereerd hebben, terugvloeit naar de gemeenschap. De CLT blijft niet alleen eigenaar van de grond, maar staat de eigenaars, indien nodig en gewenst, bij. Zij kijken erop toe dat de voorwaarden van de verkoop (niet verhuren of onderverhuren) nageleefd worden. Zij zijn ook steeds beschikbaar voor de eigenaars indien er problemen zijn met de afbetaling of het onderhoud.

Mieke VOGELS

Elisabeth MEULEMAN

Filip WATTEEUW

Dirk PEETERS

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

– gelet op:

- 1° het feit dat het onmogelijk is om een behoeftedekkend aanbod aan sociale koopwoningen te realiseren. In Vlaanderen komen 500.000 gezinnen in aanmerking voor een sociale koopwoning, staan er 10.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale koopwoning en werden in de periode 2008-2010 in totaal slechts 1478 sociale koopwoningen opgeleverd, of een gemiddelde van 492,5 per jaar;
- 2° het feit dat de bijgestelde ambitie van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (dat in werking trad op 1 september 2009) om 1000 sociale koopwoningen per jaar te realiseren, ook in 2011 niet werd gehaald en dat het aantal gerealiseerde koopwoningen bleef steken op 507;
- 3° de hoge subsidie per sociale koopwoning. Een gemiddelde nieuwbouw sociale koopwoning wordt verkocht tegen de prijs van 167.360 euro en uit een studie van Itinera blijkt dat een identieke woning op de private markt 238.835 euro zou kosten;
- 4° de ondoorzichtige toewijzingscriteria voor sociale koopwoningen;
- 5° het feit dat een sociale koopwoning niet terechtkomt bij de beoogde doelgroep. Een gezin met één inkomen en zonder spaargeld of financiële steun van de familie kan zich geen sociale koopwoning veroorloven. Wie een sociale koopwoning koopt van 167.000 euro, moet vooraf ca. 4500 euro op tafel kunnen leggen: 2500 euro registratierechten plus 2000 euro aan de notaris. Een bedrag lenen van 167 000 euro tegen de interest van 2,4% die de Vlaamse Woonlening biedt aan iemand met een bescheiden inkomen, betekent gedurende twintig jaar elke maand 874 euro afbetalen.
- 6° het feit dat wie een sociale koopwoning koopt en na twintig jaar opnieuw verkoopt, de volledige meerwaarde opstrijkt. Wie eigenaar wordt van een sociale koopwoning kan die woning verkopen als hij er twintig jaar heeft gewoond tegen marktconforme prijzen. De eigenaar strijkt de eventuele meerwaarde na verkoop integraal en onbelast op;
- 7° het feit dat in de huidige regeling, bij vroegtijdige verkoop, de eigenaar enkel de ‘niet afgeschreven overheidsinvestering’ moet terugbetalen aan de sociale huisvestingsmaatschappij en dat dat bedrag door de stijging van de woningprijzen in de meeste gevallen kleiner is dan de meerwaarde die de eigenaar opstrijkt bij verkoop;
- 8° het feit dat er geen gegevens bekend zijn van het aantal vroegtijdig verkochte sociale koopwoningen;
- 9° het feit dat steeds meer gemeenten zich vragen stellen bij de effectiviteit van het instrument sociale koopwoning voor het realiseren van betaalbaar en kwalitatief wonen voor alle inwoners;
- 10° het feit dat grond en vastgoed steeds schaarser en duurder worden. Itinera stelt vast: “De verkoopprijs van de grond bij een sociale koopwoning wordt vastgesteld in een vork tussen de 50% en de 75% van de venale waarde bij vrije verkoop. De koper van een sociale koopwoning geniet dus van een kunstmatig lage grondprijs.”;
- 11° het feit dat sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten met het oog op een duurzaam gemeentelijk woonbeleid de gronden en de panden die ze hebben, beter in handen zouden houden;
- 12° het bestaan van meer transparante en effectievere instrumenten om gezinnen die niet op de private koopmarkt terechtkunnen, een eigen woning te laten verwerven;

- 13° het groeiend succes van het systeem van de Community Land Trust (CLT). De CLT bouwt woningen voor mensen met een lager inkomen op de grond die door de gemeente ter beschikking wordt gesteld. De koper koopt enkel de woning, niet de grond. De koper krijgt een premie, nodig om de startkosten te kunnen betalen. Hij heeft het volledige genot van de woning, net als een ‘volle’ eigenaar. Bij verkoop betaalt hij de startpremie terug aan de CLT en een deel van de meerwaarde. De woning kan opnieuw tegen een betaalbare prijs verkocht worden aan een volgende minder kapitaalkrachtige koper;
- vraagt de Vlaamse Regering:
- 1° het realiseren van sociale koopwoningen te schrappen uit het bindend sociaal objectief voor de gemeente;
- 2° het jaarlijkse budget dat nu op de begroting wordt uitgetrokken voor het realiseren van sociale koopwoningen, te heroriënteren en dat budget ter beschikking te stellen van die gemeenten die grond ter beschikking stellen voor het realiseren van een Community Land Trust.

Mieke VOGELS

Elisabeth MEULEMAN

Filip WATTEEUW

Dirk PEETERS