

V L A A M S   P A R L E M E N T



Zitting 2003-2004

11 december 2003

**VOORSTEL VAN DECREET**

**– van mevrouw Veerle Heeren en de heren Carl Decaluwe, Mark Van der Poorten en Jan Laurys –  
houdende invoering van een stelsel van huur-koopwoningen of leasingwoningen**

## TOELICHTING

## DAMES EN HEREN,

Op 24 oktober 2003 besloot de Vlaamse regering om de verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurders aanzienlijk te versoepelen en te stimuleren.

Tot op zekere hoogte kan die maatregel bijgetreden worden :

- 1) hij beantwoordt in ieder geval aan een reële behoefte. Over de omvang van die behoefte lopen de cijfers echter uiteen. Oorspronkelijk gewaagde het kabinet van 8.000 tot 10.000 potentiële kopers. De laatste ramingen bedragen ongeveer 5.500 ;
- 2) met het oog op een gezonde sociale mix, die het beleid de laatste jaren nastreeft, is het wenselijk dat vooral in wijken van nagenoeg uitsluitend sociale huurwoningen, ook een aantal eigenaars gevestigd worden.

De verkoop van sociale huurwoningen biedt evenwel niet alleen voordelen. Integendeel, er zijn meer argumenten die tegen deze maatregel, in het bijzonder tegen de wijze waarop een oplossing werd uitgewerkt, pleiten :

- 1) Vlaanderen kampt al decennialang met een aanzienlijk tekort aan sociale huurwoningen. Zo heeft de huidige Vlaamse regering in haar regeerakkoord nog uitdrukkelijk de bouw van 15.000 extra sociale huurwoningen opgenomen. In de praktijk is de bepaling “extra” in de loop van de tijd weggelaten en aan het einde van deze legislatuur zal nog altijd een aanzienlijk deel van de 15.000 woningen niet gerealiseerd zijn. Het is dan ook ongerijmd om het toch al ontoereikende patrimonium aan sociale huurwoningen versneld af te bouwen door woningen uit dat patrimonium te verkopen aan zittende huurders ;
- 2) in de praktijk zullen de beter gesitueerde “minder bemiddelden”, en bijgevolg ook de beter betalende sociale huurders, van de maatregel gebruik kunnen maken. Het resultaat daarvan is dat het segment dat hogere sociale huurprijzen betaalt, wegwijnt. Daardoor dalen de inkomsten van de maatschappijen, waarvan al lang bekend is dat een groot deel ervan met aanzienlijke financiële problemen kampt, nog sneller. Dat

impliceert dat hun investeringsritme verhoudingswijze zal dalen ;

- 3) in de praktijk zullen de oudere woningen gekocht kunnen worden. Dat is een dubbel onderdeel. Ten eerste is de venale waarde van die woningen beduidend lager dan die van recent gebouwde panden. Daardoor zijn de verkoopsopbrengsten voor de maatschappij ontoereikend voor de realisatie van vervangende nieuwbouw. Men kan dus met de gegenereerde opbrengsten minder nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Ten tweede is precies de huuropbrengst van de oudere woningen meer kostendekkend dan die van de recente projecten, waardoor de maatschappijen nog meer opgezaald worden met een groter aandeel niet-rendabele investeringen ;
- 4) de Vlaamse overheid heeft steeds het investeringsprogramma van de sociale huurwoningen beduidend zwaarder gesubsidieerd dan dat van de sociale koopwoningen. Die verhouding is, gemiddeld over de laatste jaren, ongeveer 1/3,5. Bovendien is er binnen het investeringsprogramma geen echte subsidiëring voor sociale koopwoningen, aangezien het budget daarvoor wordt omgezet in gesubsidieerde sociale leningen voor kandidaat-kopers. De huidige uitwerking is bijgevolg een regelrechte bewimpeling van subsidies, aangezien nu de mogelijkheid wordt geboden om een sociale woning te kopen met subsidies die daarvoor niet bedoeld zijn. De Vlaamse overheid organiseert bijgevolg valse concurrentie tussen de maatschappijen die ze zelf erkent ;
- 5) de bewimpeling wordt nog versterkt doordat de zittende huurder kan kopen zonder dat hij aan bepaalde inkomensgrenzen moet voldoen. Voor het kopen van een sociale koopwoning gelden strenge inkomensgrenzen. Voor de kopers van een sociale huurwoning zouden die niet gelden. Dat is een onverkorte discriminatie van de duizenden sociale kopers ;
- 6) het verkopen van sociale huurappartementen kan ook leiden tot ongewenste meeruitgaven voor de sociale-bouwmaatschappijen. In het geval van mede-eigendom, na verkoop van een appartement, moet een basisakte worden opgesteld en een syndicus worden aangesteld. Bovendien loopt de bouwmaatschappij het risico in haar investeringsmogelijkheden (zoals renovatieprojecten) geremd te worden door voormalige huurders die hun eigendomsrechten uitputten ;

- 7) een nadeel voor de kopers in het huidige systeem is dat zij alle huur die zij in het verleden al betaald hebben, op geen enkele wijze kunnen recupereren, waardoor de totale investeringskosten voor de woning al bij al toch nog zeer hoog zijn.

Aangezien de verkoop van sociale huurwoningen aan zittende huurders beantwoordt aan een reële vraag, maar de huidige regeling heel wat hiaten en ongerijmdheden bevat, wensen de indieners een eigen voorstel te formuleren.

Vaak wordt uit het oog verloren dat, door de uitvergroting van de problematiek van de wachtlijsten in de sociale huursector, er zich in de sector van de sociale-eigendomsverwerving het laatste decennium op een sluipende wijze een gigantische evolutie heeft voorgedaan, waardoor in sommige regio's de wachtlijsten voor sociale koopwoningen geëxplodeerd zijn en wachttermijnen tot 7 jaar geen uitzondering meer zijn.

Een eerste belangrijke evolutie is dat een belangrijk deel van de groep van de lagere middenklasse, met name de kleine tweeverdieners die een decennium geleden hoofdzakelijk nog probeerden een eigen huis te bouwen op een zelf aangekocht bouwperceel, hun droom niet meer kunnen realiseren door de sterke stijging van de bouwgrondprijzen in Vlaanderen sinds het midden van de jaren negentig. Die groep neemt in toenemende mate zijn toevlucht tot voor hen voorlopig nog betaalbare sociale koopwoningen.

Anderzijds is door het relatief duurder worden van de sociale koopwoningen het laagste segment van de inkomensgroep die een decennium geleden nog – zij het soms met grote inspanningen – een sociale koopwoning kon verwerven, in toenemende mate weggeleden uit de groep van de potentiële eigenaars, wegens hun dalende solvabiliteit. Dat impliceert niet dat zij geen eigen woning meer zouden willen verwerven, maar dat hun financiële mogelijkheden het niet mogelijk maken, binnen het bestaande huisvestingslandschap. De prijsstijgingen in de sociale-eigendomssector zijn enerzijds een rechtstreeks gevolg van de stijgende grondprijzen maar anderzijds ook de resultante van een aantal beleidsbeslissingen die het bouwen aanzienlijk duurder hebben gemaakt : verhoging van de BTW van 6 naar 12%, verlaging van de bijdrage in het kader van artikel 80 van de Huisvestingscode (aanleg infrastructuur), de veiligheidscoördinatoren, de gescheiden afwatering, enzovoort.

De financiële toestand van de gezinnen varieert meestal, en heel wat gezinnen zijn op het ogenblik dat zij een sociale huurwoning toegewezen krijgen, financieel onvoldoende solvabel om een woning aan te kopen. Indien later hun financiële positie verbetert, blijven voor hen drie keuzes over : ofwel verder huren, ofwel een andere woning kopen, ofwel hun huidige woning verwerven. Vaak hebben zij aan hun huurwoning al investeringen gedaan : de aankoop van een andere woning zou die nutteloos maken. Doorgaans is er na enkele jaren een grote binding met de buurt, het gemeenschaps- en verenigingsleven, en zijn de kinderen gebonden aan een bepaalde school. Verhuizen zou tot nieuwe integratieproblemen leiden. Om al de voornoemde redenen is het begrijpelijk dat de keuze voor de aankoop van de huurwoning voor een aantal zittende huurders de meest wenselijke keuze is.

We stellen vast dat de huidige rigoureuze opsplitsing tussen sociale huur- en sociale koopwoningen minder en minder beantwoordt aan het actuele behoeftenpatroon en er bijgevolg het best een tussensysteem kan worden georganiseerd, met name dat van de huurkoopwoningen.

Het uitgangspunt van dat stelsel is dat aan diegenen die vanaf het begin uitdrukkelijk daarvoor opteren, de mogelijkheid wordt geboden een sociale woning gedurende een aantal jaren te huren, met het engagement dat ze die later aankopen. Een deel van de huurvergoedingen moet in dat geval als een vorm van voorafbetaling fungeren, zodat de uiteindelijke aankoopprijs gedrukt wordt. Een extra voordeel is dat de uiteindelijke aankoopprijs al bekend is bij het aangaan van het huurkoopcontract, zodat de huurder later niet moet opdraaien voor prijsverhogingen in de immobiëlesector die op het ogenblik van het aangaan van de verbintenis nog niet inschatbaar waren. Bovendien moet aan de huurder/koper de mogelijkheid geboden worden om binnen bepaalde grenzen zelf het ogenblik van aankoop te bepalen : bijvoorbeeld na minimaal 3 jaar huur en maximaal tot het negende jaar. Wordt door omstandigheden de woning dan toch niet aangekocht, dan kan de bouwmaatschappij desnoods het huurcontract beëindigen of de woning verder verhuren onder het sociale stelsel, waarbij een deel van de “te veel betaalde huur” naar de maatschappij gaat als vergoeding voor de contractbreuk en het saldo opnieuw wordt overgemaakt aan de huurder die uiteindelijk toch niet koopt.

Aangezien dit stelsel het midden houdt tussen dat van de klassieke sociale huurwoning en dat van de sociale koopwoning, moet de subsidie die daarvoor

wordt uitgetrokken binnen het investeringsprogramma, ook liggen tussen de subsidiepercentages van beide stelsels. Zo wordt bewimpeling van subsidies voorkomen.

Veerle HEEREN

Carl DECALUWE

Mark VAN DER POORTEN

Jan LAURYS

---

## VOORSTEL VAN DECREET

### Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

### Artikel 2

Naast de investeringsprogramma's voor sociale huurwoningen en sociale eigendomsverwerving bestaat er een investeringsprogramma voor huurkoopwoningen. De omvang daarvan bedraagt jaarlijks minimaal 10 % van het bedrag van beide andere programma's samen.

### Artikel 3

De Vlaamse regering bepaalt het subsidiepercentage voor het investeringsprogramma bedoeld in artikel 2, dat in ieder geval hoger is dan dat voor de sociale eigendomsverwerving en lager dan dat voor de sociale huurwoningen.

### Artikel 4

De huurder van een huurkoopwoning, die bij het aangaan van zijn huurcontract uitdrukkelijk te kennen gegeven heeft die woning op termijn te willen kopen, kan op een hiertoe door hem gekozen ogenblik, na het derde jaar en uiterlijk binnen 9 jaar, overgaan tot het kopen van de woning.

### Artikel 5

De Vlaamse regering bepaalt welke vergoeding de huurder van een huurkoopwoning minimaal betaalt. De huurder kan op vrijwillige basis een hogere huurkoopvergoeding betalen.

### Artikel 6

De Vlaamse regering bepaalt welk aandeel van de huurkoopvergoeding in mindering gebracht wordt op de verkoopprijs van de woning en aan welke in-

terest die gestorte gelden aangerekend worden ten gunste van de huurder van een huurkoopwoning.

### Artikel 7

De Vlaamse regering bepaalt hoe de verkoopprijs van de woning wordt berekend bij het aangaan van de huurkoopovereenkomst en welke waardeverhogingen op jaarbasis worden toegepast.

### Artikel 8

De huurder van een huurkoopwoning kan voor de aankoop van de woning aanspraak maken op een gesubsidieerde sociale lening. De Vlaamse regering bepaalt de nadere regelen voor de toekenning daarvan.

### Artikel 9

Indien de huurder van een huurkoopwoning na 9 jaar zijn koopoptie niet gelicht heeft, wordt een einde aan de huurovereenkomst gemaakt. De Vlaamse regering bepaalt de nadere modaliteiten voor de eventuele terugbetaling van de te veel gestorte vergoedingen.

Veerle HEEREN

Carl DECALUWE

Mark VAN DER POORTEN

Jan LAURYS

---