

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 491
van **GWENNY DE VROE**
datum: 15 april 2016

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale huisvestingsmaatschappijen - Community Land Trust

In het kader van 'sociale koopbeleid' wordt ook gekeken naar de formule van de Community Land Trust (CLT). Met deze formule zijn pioniersprojecten aan de gang in Brussel en Gent. In Brussel werd CLT opgenomen in de Wooncode. In Vlaanderen zit de formule nog vooral in de fase van de goede bedoelingen, maar blijven er bedenkingen en knelpunten, vooral dan als het gaat om participatie van sociale huisvestingsmaatschappijen (shm).

1. Grond inbrengen in een vennootschap kan niet.

Hoe kan een shm een CLT-project op shm-grond realiseren?

2. Wat de regelgeving betreft, gaan CLT's terug op de rechtsvorm van een 'trust'. Die kennen we niet in ons recht. Een stichting of CVBA zijn mogelijke alternatieven, maar stellen nog een probleem voor een shm. De participatie van een shm in een andere vennootschap met inbreng van roerend en onroerend kapitaal is voorzien in artikel 40 en 42 van de Vlaamse Wooncode, maar de uitvoeringsbesluiten zijn er niet.

a) Zal de minister hier werk van maken?

b) Zo ja, op welke termijn acht ze dit haalbaar?

3. Een ander heikel punt is de kandidaatstelling via wachtregisters en toewijzing.

a) Zal de minister een CLT voorzien in het Overdrachtenbesluit?

b) Zo ja, tegen wanneer is dit gepland? Zo neen, waarom niet?

c) Kan in toepassing van het Overdrachtenbesluit gedoogd worden dat ook registers worden geopend voor specifieke CLT-projecten?

4. Een CLT-werking vraagt de inzet van bijkomende financiële middelen voor ondersteuning bij de opstartfase, begeleiding van (kandidaat-)bewoners, infrastructuur en gemeenschappelijke accommodatie.

Zal de minister de nodige maatregelen nemen om dit te voorzien?

5. a) Acht de minister het logisch dat de subsidie voor de aanleg voor noodzakelijke infrastructuur bij CLT-woningen gesubsidieerd wordt zoals voor sociale huurwoningen?

b) Zal de minister dit ook overwegen voor de verwerving van gronden?
6. Ook het duurzaam inzetten van subsidies door een substantieel deel van de meerwaarde bij verkoop van het onroerend goed aan de CLT toe te bedelen, vormt vandaag nog een probleem omwille van de huidige regeling tijdens de verplichte bewoningstermijn van twintig jaar bij sociale koop.

Hoe zal de minister dit probleem oplossen?

7. Welk beleid wil de minister aanhouden voor CLT met betrekking tot indirecte financiële tegemoetkomingen voor lage inkomensgroepen, zoals de afschaffing of vermindering van registratierechten waardoor het voor deze groepen makkelijker wordt om een eigendom te verwerven?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 491 van 15 april 2016

van **GWENNY DE VROE**

1. Louter juridisch lijkt geen bezwaar te bestaan tegen de inbreng van gronden in eigendom van een SHM in een CLT structuur voor zover die in overeenstemming is met de beperkingen hieraan gesteld door de Vlaamse Wooncode. Zo zal een SHM gronden kunnen afstaan onder bezwarende titel aan derden (vb. door inbreng van gronden in een CLT) op voorwaarde dat hierop een woonproject wordt gerealiseerd middels publiek-private samenwerking of voor zover het gaat om een gemengd sociaal/privaat project. Daarbij dient er wel op toegezien dat de transacties verlopen binnen de decretale opdracht die de SHM's hebben krachtens de Vlaamse Wooncode. Bovendien moeten de transacties in overeenstemming zijn met het maatschappelijk doel van de SHM. De vennootschapswetgeving sluit louter commerciële doelstellingen uit voor de vennootschappen met maatschappelijk oogmerk. Daardoor is deelname aan projecten, die in hoofdzaak een commerciële doelstelling hebben, uitgesloten.
2. a) De minister verkiest de ontwikkeling van de op stapel staande proefprojecten af te wachten en te evalueren vooraleer regelgevende initiatieven te nemen. Zie ook punt 4.

b) De termijn is afhankelijk van het verloop en van de afloop van de proefprojecten en hun evaluatie.
3. Zoals ik reeds geantwoord heb op de vraag om uitleg nr. 1779 van An Christiaens, heb ik mijn administratie de opdracht gegeven om een proefomgeving te creëren waarbinnen projecten de kans krijgen om tot vernieuwde beleidsinzichten te komen zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. In dit kader onderzoekt de administratie momenteel of afwijkingen mogelijk en wenselijk zijn op het vlak van de toewijzingsregels, de regels i.v.m. de woonkwaliteit, de bouwtechnische normen voor sociale woningen en de voorwaarden voor de toekenning van sociale leningen, premies en tegemoetkomingen.

Een dergelijke proefomgeving vereist evenwel een decretale grondslag waarin de rechtsbepalingen worden opgenomen waarvan mag worden afgeweken. Ik verwacht nog deze zomer een ontwerp van decreet 'houdende instelling van een proefomgeving voor nieuwe woonvormen' te kunnen agenderen.

4. Ik wens in de eerste plaats de opstart van CLT's te faciliteren door de verwezenlijking van een proefomgeving. CLT-Gent vraagt de subsidiëring van een coördinator, maar daar kan ik niet aan tegemoetkomen.

Aangezien CLT een nieuwe woonvorm is in Vlaanderen ben ik wel bereid om een conceptsubsidie te geven aan CLT-Gent vzw voor de opstart van het eerste CLT-project. Mijn administratie is momenteel bezig met de opmaak van een subsidiebesluit.

5. a) Ik zie geen argumenten om een sociaal woonproject met CLT-koopwoningen anders te benaderen dan een sociaal woonproject met klassieke koopwoningen en dus ook niet om een dergelijke project te subsidiëren als een sociaal huurproject.

In de toekomst zal ik wel gemengde sociale woonprojecten opnieuw in de mogelijkheid stellen om voor het gedeelte sociale koopwoningen binnen een gemengd sociaal woonproject infrastructuursubsidies te verwerven volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Als een gemengd CLT project voldoet aan de voorwaarden kan ook dit project genieten van een infrastructuursubsidie.

- b) Ook hier zie ik geen argumenten om een sociaal woonproject met CLT koopwoningen anders te behandelen dan andere sociale koopprojecten.
6. Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen stelt een meer geobjectiveerd en billijk systeem voorop wanneer de sociale koper, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, de sociale koopwoning verhuurt, er een zakelijk recht op afstaat of niet bewoont. Hiertoe worden in het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen het recht van wederinkoop en het recht op een schadevergoeding opgeheven voor sociale koopwoningen die worden verkocht na een door de Vlaamse Regering te bepalen datum. Hiervan komt in de plaats dat de koper een vergoeding moet betalen die in verhouding is met de overheidsinvesteringen.

Hiernaast kunnen de sociale huisvestingsmaatschappij en de koper in de verkoopakte het recht van voorkoop bedingen en een regeling voorzien voor de terugbetaling van eventuele kortingen, toegestaan bij de aankoop van de sociale koopwoning. Ik ben er dan ook van overtuigd dat de grotere vrijheid die aan de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt toebedeeld, de opstart van een eerste CLT mogelijk maakt.

7. De afschaffing of de vermindering van registratierechten behoort tot de bevoegdheid van de minister bevoegd voor Financiën en Begroting.