

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 477

van **SARAH SMEYERS**

datum: 16 september 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Instrument van de sociale koop - Heroriëntering

In de beleidsnota Wonen staat op blz. 35 het volgende: "Ik onderzoek of ik het instrument van de sociale koop kan heroriënteren. Mogelijke opties kunnen hierbij zijn: het in bezit houden van de grond en het verkopen van een erfpachtrecht op de woning, het opteren voor systemen waarbij de meerwaarde van de woning wordt verdeeld tussen SHM en koper of een combinatie van beide systemen. Zo'n pistes zouden kunnen uitgewerkt worden op een manier waardoor het ook een kader kan vormen voor gemeenten die gemeentelijke gronden willen inzetten voor eigendomsverwerving."

Wanneer men zou opteren voor een systeem waarbij de meerwaarde van de woning wordt verdeeld tussen de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en de koper, zou de Nederlandse regeling van de Koopgarant als voorbeeld kunnen dienen. Bij de Koopgarant wordt bij de verkoop van een koopgarantwoning door een woningcorporatie (de tegenhanger van onze SHM's) of projectontwikkelaar een prijsverlaging aangeboden op de marktwaarde van de woning en tevens een terugkoopgarantie gegeven. Bij de terugkoop delen de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling volgens een vaste formule met de eigenaar-bewoner. De prijsverlaging bij verkoop, de zogenaamde 'koperskorting', heeft een directe relatie met het aandeel van de eigenaar-bewoner in de waardeontwikkeling van de woning bij terugverkoop. Hoe hoger de koperskorting, hoe lager het aandeel in de waardeontwikkeling voor de bewoner. De verhouding tussen de 'koperskorting' en het aandeel in de waardeontwikkeling - de 'fair value'-balans - werd door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) vastgesteld. Koopgarant kent een terugkoopregeling: de corporatie of ontwikkelaar garandeert de koper de woning binnen de drie maanden terug te kopen. Hierdoor komt de woning altijd bij de woningcorporatie of belegger terug. Zo kan ze met Koopgarant de woning ook voor de volgende koper betaalbaar houden.

Door de lagere prijs en de terugkoopregeling zijn koopgarantwoningen beter bereikbaar voor de lage- en middeninkomensgroepen. De eigenaar van de koopgarantwoning wordt volledig eigenaar; er is dus geen sprake van een combinatie van huren en kopen. De Koopgarantregeling wordt zowel toegepast bij nieuwbouwwoningen als bij verkoop van voormalige huurwoningen.

De Koopgarant wordt door een onafhankelijke landelijke stichting in licentie beschikbaar gesteld aan verkopende woningcorporaties (lees: SHM's) en vastgoedbeleggers die daarmee de eigen woonconsumenten bedienen. De stichting waarborgt de kwaliteit, toepassing en rechtszekerheid voor de kopers en verkopers.

Het systeem van de erfpacht is voornamelijk financieel en fiscaal interessant voor wie kan en wil investeren in onroerend goed. Het wordt dan ook vooral toegepast voor tweede verblijven aan zee of in de Ardennen en niet zozeer voor eerste woningen.

1. Hoever staat de minister met zijn onderzoek aangaande de heroriëntering van het instrument van de sociale koop?
2. Lijkt het Nederlandse systeem van de Koopgarant een mogelijke piste? Zo ja, zou dit ook kunnen dienen voor gemeenten die de gemeentelijke gronden willen aanwenden voor (sociale) eigendomsverwerving?

ANTWOORD

op vraag nr. 477 van 16 september 2020

van **SARAH SMEYERS**

1. Zoals ik heb geantwoord op schriftelijke vraag 77 van mevrouw An Moerenhout van 11 december 2019 staat het onderzoek naar en de uitwerking van nieuwe vormen van sociale eigendomsverwerving gepland voor de tweede helft van deze legislatuur. Het Steunpunt Wonen heeft eerder een onderzoek rond niet-traditionele gebruiksrechten uitgevoerd:(https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Ad_hoc_opdrachten/Ad_hoc_11_Niet-traditionele_gebruiksrechten_ter_bevordering_vh_Vlaams_woonbeleid/Ad_hoc_11_T_OELICHTING). Dit onderzoeksrapport zal als basis voor de uitwerking van het nieuwe kader gebruikt worden.
2. Het Nederlandse systeem van Koopgarant werd ook onderzocht door het Steunpunt Wonen en zal mee worden betrokken bij de uitwerking van nieuwe vormen van sociale eigendomsverwerving.