

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 360

van **KATRIEN SCHRYVERS**

datum: 3 mei 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Traject nieuwe woonvormen - Erfpacht

In de beleidsnota Wonen stelt de minister erfpacht te willen onderzoeken als een optie om het instrument van sociale koop te heroriënteren, eventueel in samenhang met een systeem waarbij de meerwaarde van de woning wordt verdeeld tussen de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en de koper. Op die manier zouden gemeenten die gemeentelijke gronden willen inzetten voor eigendomsverwerving een kader hebben waarbinnen ze kunnen handelen.

In antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 30 van 24 oktober 2019 stelde de minister daarover dat "in het kader van de heroriëntering van het instrument van de sociale koop een piste [zal] worden onderzocht waarbij zal kunnen worden geopteerd voor het in bezit houden van de grond en het verkopen van een erfpachtrecht op de woning. Daardoor kunnen SHM's hun grondposities behouden en wordt de betaalbaarheid van de koopwoning verbeterd".

Een erfpachtformule in combinatie met zo'n meerwaardesysteem kan op die manier een toegang creëren tot eigendomsverwerving voor mensen die anders moeilijk die stap zouden kunnen zetten door gebrek aan eigen middelen, en garandeert tegelijk dat dit in de toekomst ook zo blijft.

In mijn eigen gemeente heeft het toepassen van de formule van erfpacht al mogelijkheden geboden voor kopers die anders geen eigen woning zouden hebben kunnen verwerven. Er zijn ook woonprojecten in de stad Antwerpen die de formule aanbieden om jonge mensen meer mogelijkheid te bieden in de stad te wonen.

In antwoord op mijn vraag om uitleg nr. 1496 van 28 januari 2021 zei de minister dat die wijzigingen gepland zijn voor de tweede helft van de legislatuur. In antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 66 van 18 november 2022 zei de minister dat "het onderzoek naar mogelijke aanpassingen in het sociale koopstelsel wordt (...) meegenomen in het traject rond nieuwe woonvormen". Van dat traject werd de eerste fase al afgerond, namelijk de inventarisatie van de knelpunten binnen de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid en beleidsvoorstellen daarrond. Een tweede fase betreft een inventarisatieoefening van de juridische knelpunten binnen de beleidsdomeinen Omgeving, Ruimtelijke Ordening, Welzijn, Financiën en Begroting en Onroerend Erfgoed. Daaraan werd gewerkt in het najaar van 2022 en zou dit jaar worden afgerond. Dit jaar zou ook worden gestart met een inventarisatieoefening van knelpunten binnen federale beleidsdomeinen.

Ik heb over dit thema in het verleden al meerdere vragen gesteld en heb in de eigen gemeente de nodige ervaring opgedaan met het uitwerken van projecten rond betaalbaar

wonen met erfpachtformules. Gebleken is echter dat banken soms nogal weigerachtig staan tegenover het verstrekken van krediet of een hogere interest aanrekenen wanneer hetzij de grond, hetzij de woning in erfpacht wordt gegeven. Omdat geen hypotheek op de grond kan worden genomen, ligt het risico voor de bank immers hoger. Het is dus zeker aangewezen om de bankensector in dit proces mee te betrekken, opdat de formule op meer succes zou kunnen rekenen.

1. Welke beleidsvoorstellen werden in aanmerking genomen na fase 1 van het traject rond nieuwe woonvormen, met name de inventarisatie van knelpunten binnen de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid? Welke daarvan hebben betrekking op de formule van erfpacht?
2. In hoeverre werd de tweede fase van het traject rond nieuwe woonvormen afgewerkt? Welke conclusies kunnen daaruit worden getrokken met betrekking tot de toepassing van de erfpachtformule in het kader van betaalbaar en sociaal wonen?
3. In hoeverre werd de bankensector daarbij betrokken?
4. Wanneer kan van start worden gegaan met de inventarisatie van knelpunten binnen federale beleidsdomeinen?

ANTWOORD

op vraag nr. 360 van 3 mei 2023

van **KATRIEN SCHRYVERS**

- 1-3. In het lopende traject van nieuwe woonvormen is momenteel de inventarisatie van knelpunten afgerond voor de bestaande beleidsinstrumenten van het Vlaamse woonbeleid. Momenteel worden bijstellingen meegenomen in het kader van lopende regelgevende initiatieven. De tweede fase van het plan van aanpak nieuwe woonvormen is nog in uitvoering. Er kunnen bijgevolg nog geen conclusies getrokken worden over de erfpachtformule in het kader van sociaal en betaalbaar wonen voor het ruimer Vlaams beleid. Zoals aangegeven in vraag 1, wordt de bankensector betrokken in de onderzoeksoopdracht van het Steunpunt Wonen via deelname aan de begeleidingsgroep van de studie.
4. Na het afronden van fase 2 zal gestart worden met de inventarisatie van de knelpunten binnen het federaal beleid.