



**ADVIES OVER DE WIJZIGING VAN**  
**DIVERSE BESLUITEN MET BETREKKING**  
**TOT WONEN – UITWERKING KRIJTLIJNEN**  
**SOCIALE KOOPWONINGEN**

Advies 2016-15 / 8.09.2016



## INHOUD

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | Situering .....                              | 3 |
| 2   | Beknopte inhoud van het ontwerpbesluit ..... | 3 |
| 3   | Bespreking van het ontwerpbesluit .....      | 3 |
| 3.1 | Algemeen                                     | 3 |
| 3.2 | ruimere differentiatie                       | 4 |
| 3.3 | Maximale verkoopprijs                        | 5 |
| 3.4 | Wederinkoop en schadevergoeding              | 6 |
| 3.5 | Gemengde projecten                           | 7 |
| 3.6 | Overige opmerkingen                          | 7 |

# 1 SITUERING

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen (VR 2016 1507 – punt. De Vlaamse Woonraad werd op 19 juli 2016 verzocht advies uit te brengen over dit ontwerpbesluit. Voorliggend advies werd op 8 september 2016 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad en overgemaakt aan de minister bevoegd voor Wonen.

# 2 BEKNOPTE INHOUD VAN HET ONTWERPBESLUIT

Het ontwerpbesluit is een verdere uitwerking van de krijtlijnen rond sociale koopwoningen, zoals die vastgelegd zijn in de conceptnota 'Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen' en het decreet hierover. Het nieuwe kader stelt enerzijds de betaalbaarheid voor de sociale kopers en anderzijds de rentabiliteit van de sociale huisvestingsmaatschappijen voorop.

Concreet worden de verwijzingen naar middelgrote kavels en middelgrote koopwoningen in diverse besluiten opgeheven, zijn er aanpassingen inzake het recht op wederinkoop, de bewoningsplicht en de minimuminkomens. Tevens wordt de maximale waarde van een sociale koopwoning om in aanmerking te komen voor een sociale lening ingevoerd, wordt het minimumaandeel sociale huurwoningen in gemengde projecten bepaald en wordt voorzien dat kandidaat-kopers kunnen opteren voor erfpachtformules.

# 3 BESPREKING VAN HET ONTWERPBESLUIT

## 3.1 ALGEMEEN

Zoals gesteld in eerdere adviezen ondersteunt de Vlaamse Woonraad de beleidsintentie om de sociale koop te heroriënteren naar andere vormen van sociale eigendomsondersteuning<sup>1</sup>. De Vlaamse Woonraad onderkent het belang van de eigen woning en de rol van gerichte ondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid. Tegelijk heeft de Raad steeds aangedrongen op een grondig, fundamenteel debat over de draagwijdte van eigendomsondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid, en vooral rond cruciale vragen zoals welke doelgroepen moeten worden ondersteund en welke instrumenten hiertoe het meest doeltreffend en efficiënt zijn. Zo werd eerder al duidelijk dat er een dalend aandeel eigenaars bij de laagste inkomensquintielen bestaat. De Vlaamse Woonraad stelt vast dat het ontwerpbesluit vooral de afbouw van de (historische) subsidies aan de sociale koopsector en bijhorende overgangsmaatregelen regelt. De alternatieve vormen van eigendomsondersteuning worden in het ontwerpbesluit eerder beperkt uitgewerkt.

<sup>1</sup> Zie ook advies van de Vlaamse Woonraad over de beleidsbrief 2015 -2016 (13/11/2015).

De Raad kan in beginsel instemmen met de grotere autonomie voor de betrokken actoren en de toepassing van een ruimere differentiatie in instrumentarium, onder meer door grond en woning van elkaar af te splitsen. Op die manier kunnen nieuwe woonvormen worden ondersteund en wordt vanuit de sociale huisvestingssector tegemoet gekomen aan een specifieke vraag. Bovendien kan de grond in eigendom van de publieke actor blijven, en kan deze later opnieuw sociaal worden aangewend. De praktijk zal moeten uitwijzen of deze nieuwe formules erin zullen slagen om de vooropgestelde doelstellingen inzake het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan een woonbehoeftig doelpubliek kunnen waarmaken. De Raad vraagt een grondige monitoring van de evoluties op het terrein.

In dit verband is het blijvende 'sociale' karakter van woningen die via de nieuwe formules ter beschikking worden gesteld een bijzonder aandachtspunt. Met uitzondering van woningen gerealiseerd via een 'Community Land Trust' zijn er geen garanties dat de woning bij verkoop door de oorspronkelijke koper/eigenaar beschikbaar zullen blijven voor een 'sociaal' doelpubliek en/of dat een deel van de gerealiseerde meerwaarde terugvloeit naar de overheid/gemeenschap (met uitzondering van de terugvordering van toegestane subsidies of kortingen bij verkoop binnen de 20 jaar). De Raad meent dat ook dit spanningsveld tussen individuele vermogensopbouw (via realisatie meerwaarde bij verkoop) en het blijvend 'sociaal' ter beschikking stellen van eigendomswoningen (bv. door langdurige prijsbeperkingen) een grondig debat vergt.

De Raad kijkt tenslotte ook uit naar de verdere evolutie van de invulling van 'huisvesting in het kader van het sociaal woonbeleid', en dit in relatie tot de federale BTW-wetgeving, zoals eerder voorzien in het decreet op diverse decreten Wonen<sup>2</sup>.

### 3.2 RUIMERE DIFFERENTIATIE

In het nieuwe kader voor sociale koop wordt de betaalbaarheid van sociale koopwoningen niet louter gegarandeerd door nieuwe regelgeving. Door bepaalde aspecten niet meer (in detail) te regelen beschikken de sociale huisvestingsmaatschappijen over een grotere vrijheid. Zo kan een sociale huisvestingsmaatschappij in de verkoopakte laten optekenen dat een gedeelte van de prijs op een later tijdstip kan worden betaald of dat ze een korting geeft bij het vaststellen van de verkoopprijs (die gerecupereerd kan worden als niet voldaan wordt aan de bewoningsplicht). De sociale huisvestingsmaatschappij kan ook gedeeltelijk eigenaar blijven van de grond of contractueel een voorkeepsrecht bedingen.

Voortaan kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen de verkoopprijs van hun koopwoningen vrij bepalen, met dien verstande dat de venale waarde van de woning de bovengrens vormt en dat eventueel ontvangen subsidies voor de aanleg van infrastructuur in mindering moeten worden gebracht van de verkoopprijs. Om de koopwoning betaalbaar te houden voor het beoogde doelpubliek kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen een korting toestaan op de aankoopprijs van de woning. De sociale huisvestingsmaatschappij kan deze korting terugvorderen wanneer de koper zijn verplichtingen niet naleeft.

---

<sup>2</sup> Zie ook het advies van de Vlaamse Woonraad op het decreet op diverse decreten Wonen van 28 januari 2016.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de beleidskeuze om de sociale huisvestingsmaatschappijen een grotere autonomie toe te kennen bij de bepaling van de verkoopprijzen en de wijze waarop zij kortingen toestaan aan kandidaat-kopers. Dit biedt o.a. kansen voor vernieuwende formules zoals bv. Community Land Trust, uitgestelde koop, enz.

De Raad vraagt echter een duidelijke beleidskeuze omtrent de eventuele kortingen die door de koopmaatschappijen kunnen worden toegestaan via de valorisatie van hun boekhoudkundige reserves. De nota aan de Vlaamse Regering stelt dat deze onder meer kunnen worden aangewend om de kloof te dichten tot het maximaal beleenbare bedrag van 200.000 euro (verkoopprijs) en de mogelijks hogere verkoopwaarde van de woning. De nota aan de Vlaamse Regering bevat onvoldoende informatie om de financiële reserves van de koopmaatschappijen te kunnen inschatten. Vermoed kan worden dat deze sterk verschillen tussen de maatschappijen. Vanuit het oogpunt van een gelijke behandeling van de kandidaat-kopers (ongeacht hun woonplaats) lijkt het niet wenselijk sterk verschillende verkoopprijzen te hanteren die niet op objectieve woningkenmerken of financiële regelingen (bv. erfpachtformule) zijn gestoeld. De Raad vraagt hieromtrent een grondige reflectie en verduidelijking.

Tevens stelt de Raad een zekere discrepantie vast tussen de 'versoepeling' van het regelgevend kader inzake de verkoopprijs van de woningen, de omvang/wijze waarop kortingen worden toegekend enz. , terwijl de toewijzingsregels wel onderhevig blijven aan een strikt regelgevend kader. In dit verband kan worden nagegaan of een meer vraaggerichte aanpak niet meer aangewezen is.

### 3.3 MAXIMALE VERKOOPPRIJS

Een bijzondere sociale lening voor de aankoop van een sociale koopwoning zal maar toegestaan worden als de verkoopprijs van de sociale koopwoning verhoogd met de kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden niet hoger ligt dan 200.000 euro (te verhogen met 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de derde persoon ten laste). Deze bedragen worden verhoogd met 10 procent als de woning in een van de kernsteden of in de Vlaamse rand rond Brussel. Tot hiertoe was er geen begrenzing voor sociale koopwoningen.

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het principe van de invoering van een maximale verkoopprijs voor sociale koopwoningen. De nota aan de Vlaamse Regering bevat evenwel onvoldoende informatie (bv. gemiddelde verkoopprijzen huidige sociale koopwoningen) om te beoordelen of deze grenzen pertinent en/of billijk zijn. De Raad vraagt aandacht voor eventuele toepassingsmoeilijkheden indien de geschatte waarde van de woning (sterk) zou afwijken van de werkelijke verkoopprijs (bv. ten gevolge van graad van afwerking).

Het ontwerp voorziet een verhoging van de maximale verkoopprijzen in de centrumsteden en de rand rond Brussel. Als mogelijke alternatieve benadering voor het vastleggen van regionaal gedifferentieerde maximale verkoopprijzen verwijst de Raad naar de studie van het Steunpunt Wonen, waarin een mogelijke differentiatie voor het stelsel van sociale leningen wordt voorgesteld die gebruik maakt van hedonische prijsanalyse.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Heylen K. & Winters S. (2016), De bijzondere sociale leningen in Vlaanderen. Hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?, Steunpunt Wonen, Leuven, 73 p.

Daarnaast vraagt de Raad om ook prijsdifferentiatie mogelijk te maken op basis van andere kenmerken dan enkel de ligging van de woning. Gedacht kan bv. worden aan de energiezuinigheid van de woning (met impact op totale gebruikskost) of de gezinssamenstelling van de kopers (bv. verhoging maximale verkoopprijs per persoon ten laste geldt enkel voor bestaande gezinsleden op moment van aankoop van de woning – wat bv. met jonge starters met kindervens?).

Gelet op de te verwachten toename van erfpacht en opstalformules, lijkt het de Raad tenslotte aangewezen om ook voor dergelijke formules maximale richtbedragen voorop te stellen (bv. voor de prijs van de woning zonder de grond).

### 3.4 WEDERINKOOP EN SCHADEVERGOEDING

Het ontwerpbesluit stelt dat de bewoner die de sociale koopwoning binnen de 20 jaar na de aankoop niet langer bewoont, een vergoeding moet betalen voor de subsidies voor de aanleg van infrastructuur (SSI) en eventuele kortingen door de sociale huisvestingsmaatschappij die in mindering werden gebracht van de voorloopprijs.

De Raad ondersteunt het principe dat een zekere terugbetaling van subsidies dient te gebeuren indien de voorwaarden inzake bewoning niet langer worden nageleefd. De Raad stelt echter vast dat wordt voorgesteld om de volledige SSI subsidie terug te vorderen ongeacht bewoningsduur. De Raad meent dat het huidige ontwerp een 'alles of niets' grens hanteert (bv. 20 jaar bewoning: geen terugvordering; 19 jaar bewoning: volledige terugvordering). In het aan de Raad voorgelegde ontwerpdecreet waar dit ontwerpbesluit op voortbouwt, was er sprake over de 'niet afgeschreven overheidsinvestering'.<sup>4</sup> Het lijkt de Raad in die optiek eerder aangewezen om de SSI subsidie à rato van de bewoningsduur terug te vorderen (bv. driekwart van de subsidie na 5 jaar, helft na 10 jaar, enz.). Het stopzetten van de bewoning is vaak immers het gevolg van wijzigende gezins- en leefomstandigheden (bv. echtscheiding, verhuis o.m.v. nieuwe job,...) die bezwaarlijk als een 'te sanctioneren' feit kunnen worden beschouwd. Er kan worden nagegaan of een aangepaste regeling moet worden voorzien wanneer de gesubsidieerde woning na stopzetting sociaal verhuurd wordt.

De Raad merkt op dat dit een technische kwestie is die deels voortvloeit uit de principiële discussie i.v.m. de (gedeeltelijke) terugvordering van een eventuele meerwaarde bij verkoop (cf. §3.1).

De Raad stemt in met de overgangsregeling voor lopende dossiers wat samen met de overgangslijst voor sociale koopsubsidies wordt voorzien (in heel wat aktes staan immers bepalingen inzake wederinkoop / schadevergoeding ingeschreven).

---

<sup>4</sup> Vlaamse Woonraad (2016) Advies Vlaamse Woonraad over diverse decreten met betrekking tot wonen. Advies 2016/02.

### 3.5 GEMENGDE PROJECTEN

De Raad onderschrijft het behoud van de SSI bij een beperkt aanbod sociale koop (20%) in geval van gemengde projecten. Dit kan zorgen voor een grotere heterogeniteit op het terrein. De Raad meent dat het aangewezen is om deze verhouding in een bepaald stadium van het ontwikkelingsproces (bv. na bespreking op lokaal woonoverleg of bij ontvangst van een gunstig advies op het voorontwerp) vast te leggen en te valideren. Dit om latere projectontwikkelingen mogelijk te maken (bv. aanpassingen i.v.m. toegestane bouwlagen voor huur- of koopproject in latere fase van het proces kunnen 80/20 verhouding wijzigen. Het lijkt niet wenselijk om hierdoor volledige SSI/project op de helling te zetten).

Het ontwerpbesluit voorziet dat in gemengde projecten buiten de kern 100% SSI voor de huurwoningen slechts mogelijk is in projecten met 1/3<sup>de</sup> koopwoningen. Dit is niet afgestemd op de algemene voorwaarde dat maximaal 20% van gemengde projecten koopwoningen mogen zijn om in aanmerking te komen voor SSI (waardoor de facto geen SSI voor de 1/3 koopwoningen kan worden toegekend). Gemengde projecten buiten de kern worden hierdoor ernstig gehypothekeerd. De Raad vraagt deze bepaling aan te passen (80/20 verhouding).

### 3.6 OVERIGE OPMERKINGEN

- Het ontwerpbesluit voorziet dat huurders die bij de inwerkingtreding van dit besluit voldoen aan de voorwaarden in artikel 43 van de Vlaamse Wooncode kunnen het aankooprecht nog blijven uitoefenen tot 31 december 2021. De Raad meent dat dit een erg lange overgangsperiode is, en vraagt een kortere termijn te willen overwegen.
- Bij koopwoningen die zonder subsidies werden gerealiseerd, wordt geen gevolg meer voorzien bij niet eigen bewoning (uitgezonderd voorkooprecht). Dit vanuit de idee dat deze woningen marktconform worden verkocht. Echter voor andere woningen die marktconform verkocht worden via overdrachtenbesluit (bv. huurpatrimonium dat op de markt wordt gebracht wegens bv. onverhuurbaar,...) zijn wel nog clausules voorzien waaraan de kopers zich dienen te houden (bv. verkochte woningen moeten binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop gerenoveerd of gesloopt worden). De Raad vraagt te overwegen om dergelijke bepalingen bij een marktconforme verkoop te schrappen (met het oog op een grotere eenvormigheid).
- Het ontwerpbesluit beperkt het maximaal beleenbare bedrag via een sociale lening tot 200.000 euro (zie 3.3) of tot de schattingsprijs (indien deze lager ligt dan 200.000 euro). In de praktijk kan de verkoopprijs afwijken van de schattingsprijs, bv. omdat een schatting vooral rekening houdt met de structurele woningkenmerken, en minder met de graad van afwerking (welke een impact kan hebben op de verkoopprijs). De Raad vraagt dit te heroverwegen.
- Het ontwerpbesluit handhaaft het minimuminkomen van kandidaat-ontleners. Aangezien de toekenning van een sociale lening steeds (verplicht) gepaard gaat met een solvabiliteitsonderzoek, vraagt de Raad de bepaling m.b.t. het minimuminkomen te willen heroverwegen.