

Kwaliteitskamer

ADVIES DEREGULERING SOCIALE KOOP

Advies 2019-01 / 20.05.2019

1 SITUERING

Als gevolg van de afschaffing van de subsidies voor het realiseren van sociale koopwoningen werd een nieuw kader voor sociale koop ontwikkeld. In dit nieuwe kader kregen de sociale huisvestingsmaatschappijen meer verantwoordelijkheid en autonomie.

Zo kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen

- de verkoopprijs van hun koopwoningen voortaan vrij bepalen (de venale waarde van de woning vormt de bovengrens en eventueel ontvangen subsidies voor de aanleg van infrastructuur moeten in mindering gebracht worden van de verkoopprijs).
- Het decretaal recht van wederinkoop (20 jaar) en de mogelijkheid om middelgrote kavels en middelgrote koopwoningen te realiseren is afgeschaft.
- Een nieuw systeem van toewijzing trad in werking en
- De sociale huisvestingsmaatschappijen kregen meer vrijheid om met een erfpachtconstructie te werken.

Dit nieuwe kader voor sociale koop kan beschouwd worden als een eerste stap in de deregulering van de sociale koop.

De sector zelf pleit voor een nog meer doorgedreven deregulering:

- Toewijzingsregels en inkomensvoorwaarden moeten behouden blijven
- De objectsturing van het systeem via procedurele regels is door de afschaffing van de subsidies niet langer nodig.

2 VOORSTEL VAN DEREGULERING

Naar aanleiding van bovenvermelde deregulering sociale koop, wordt ervoor gekozen om sociale koopwoningen niet langer de reguliere programmatiecyclus (opname projectenlijst VMSW → meerjarenplanning → korte termijnplanning → toewijzing op het jaarbudget) te laten doorlopen.

Het is de bedoeling dat sociale koopwoningen net als bescheiden huurwoningen op dat vlak beschouwd worden als niet-gesubsidieerde verrichtingen. Het verschil tussen sociale koopwoningen en bescheiden huurwoningen enerzijds en niet-gesubsidieerde verrichtingen

anderzijds is dat sociale koopwoningen en bescheiden huurwoningen wel op een lokaal woonoverleg moeten besproken worden en de lokale beleidstoets moeten doorstaan. Een bijkomende wijziging in dit kader is dat sociale koopwoningen die omgezet worden naar sociale huurwoningen, ook moeten meegedeeld worden op het lokaal woonoverleg.

Daarnaast houdt de deregulering sociale koop ook in dat sociale koopwoningen enkel nog moeten voldoen aan van het bouwtechnisch bestek. Momenteel moeten sociale koopwoningen nog steeds volledig in overeenstemming zijn met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Het voorstel is om deze voorwaarde te laten vallen.

Om daarnaast ook een kwaliteitswaarborg te geven die traditioneel met sociale huisvesting wordt geassocieerd, zal dat bouwtechnische bestek voortaan ook vereist worden voor bescheiden huurwoningen. Op die manier worden de planning en de kwaliteitsvereisten die aan de realisatie van sociale koopwoningen en bescheiden huurwoningen worden gehecht, geharmoniseerd.

3 ADVIES KWALITEITSKAMER

In toepassing van art. 3, §1 en 2, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 vereisen wijzigingen aan de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen een advies van de Kwaliteitskamer. Het advies werd verstrekt op basis van de nota aan de Vlaamse Regering bij en het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen, zoals principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 maart 2019.

De Kwaliteitskamer geeft positief advies op de voorgestelde wijzigingen inzake de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen maar vindt wel dat het belangrijk is om de bouw- en woonkwaliteit te blijven monitoren.