

# Woondag

26 oktober 2023

Aalst

#VVSGwoondag



**VVSG**



Stad Aalst

#VVSGwoondag

# Betaalbaar Wonen

Nele Messely



# Wie zijn we?

ILV Wonen Leie & Schelde

- IGS actief in zuidrand van Gent
- Ondersteuning aan 7 gemeenten
- Opgestart in 2020



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Inleiding

- Subsidie door Vlaamse Regering
  - Kader om intergemeentelijk samen te werken inzake woonbeleid
  - 3 beleidsprioriteiten
  - Verplichte en aanvullende activiteiten
- Beleidsprioriteit 1: 'zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod'
  - Onderzoeksvraag naar lokaal aangevoelde opportuniteit
  - Diverse gesprekken met beleid en betrokken ambtenaren



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# In kaart brengen van de nood aan betaalbaar woonaanbod



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Omgevingsanalyse

- Omgevingsanalyse als vertrekpunt om betaalbaarheid in kaart te brengen
  - Op maat van elke gemeente
- Selectie van data
  1. Demografische tendensen
  2. Verhuisbewegingen
  3. Betaalbaarheid van het wonen
  4. Conclusie
- Aangevuld met eigen cijfergegevens (panden te huur, EPC score)
  - Lokale noden in kaart brengen



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



## De duurste in Oost-Vlaanderen

Gemeente	Prijs 2021 (euro)	Vershil 2020	Vershil 2017
Sint-Martens-Latem	768.265	25,4%	26,3%
De Pinte	453.311	13,0%	15,4%
Laarne	412.828	8,3%	31,9%
Merelbeke	402.256	15,2%	31,7%
Lochristi	391.324	-4,1%	28,6%
Oosterzele	386.810	9,1%	27,3%
Moerbeke	378.261	15,4%	37,1%
Destelbergen	377.561	8,3%	20,4%
Gavere	377.520	13,7%	7,7%
Melle	376.810	7,9%	31,1%
Totaal	320.157	7,9%	23,3%

Tabel Het Laatste Nieuws



# WONEN LEIE & SCHELDE

## Lager kredietbedrag

Bij Belfius ontleenden single kredietnemers vorig jaar gemiddeld 170.000 euro. Dat is ruim 50.000 euro minder dan het gemiddelde koppel. Vreemd genoeg is er nauwelijks een verschil tussen beide groepen in de hoogte van de eigen inbreng. 'Singles leggen bijna evenveel eigen spaargeld op tafel als koppels', zegt John Romain. 'Alleenstaanden die hun eerste woning kopen, brengen gemiddeld 85.000 euro eigen middelen in. Voor koppels is dat 94.000 euro.'

*'Singles leggen bij aankoop van een woning  
bijna evenveel eigen spaargeld op tafel als  
koppels'*

**John Romain**  
Oprichter Immothekeer



Huis te huur

3 slaapkamers | 144 m²  
Penstraat 40 | 9070 – Heusden

€ 1.100/maand

Verzeker dit pand voor € 14,38/maand

Opslaan



Immo T bvba

Contact per e-mail

Contacteren per telefoon

Log in om statistieken over dit pand te bekijken

Meld een vergissing Afdrukken

Overzicht

3 slaapkamers  
1 badkamer

144 m² woonoppervlakte

Beschikbaar vanaf: 01/01/2022

Huis te huur

3 slaapkamers  
Cornelis de Schepperstraat 10 | 9810 – Nazareth

€ 1.195/maand

Verzeker dit pand voor € 17,18/maand

Opslaan

Delen

Immobew code : 10130029



Immo Francis De Meester

Contact per e-mail

Contacteren per telefoon

Log in om statistieken over dit pand te bekijken

Meld een vergissing Afdrukken

Overzicht

3 slaapkamers  
1 badkamer

Beschikbaar vanaf: 01/12/2022

Omschrijving

Recente woning met uitstekende bereikbaarheid

De woning is gelegen op een rustige straat met een oppervlakte van 144 m².

Huis te huur

3 slaapkamers | 240 m²  
Bronnenweelde 25 | 9890 – Gavere

€ 1.250/maand

Verzeker dit pand voor € 19,97/maand

Opslaan

Delen

Immobew code : 10348462



Immo Nobels

Contact per e-mail

Contacteren per telefoon

Log in om statistieken over dit pand te bekijken

Meld een vergissing Afdrukken

Overzicht

3 slaapkamers  
1 badkamer

240 m² woonoppervlakte  
500 m² grond



# Conclusie

- Een deel van de **jongeren** en **jonge gezinnen** hebben moeite om een betaalbare woonst te vinden:
  - ✓ Verdienen net **te veel** voor een sociale woning
  - ✓ Verdienen net **te weinig** voor de private markt
- Hoge vastgoedprijzen (koop en huur) ↔ betaalbaarheid?
- **Krappe private huurmarkt: mogelijkheden voor aanbodverruiming?**



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Toolbox betaalbaar wonen



# Rollen lokaal bestuur

Met betrekking tot betaalbaar wonen:

- Passief
- Ondersteunend
- Actief



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Rol van lokaal bestuur: van passief ...

## Gekende instrumenten uit woonbeleid

1. Gemeentelijke reglementen/premies:
  - Aankooppremie woning in eigen gemeente
  - Leegstandsreglement
2. Kwaliteitsbewaking:
  - Verplichten conformiteitsattest
  - Verbeteringspremie huurwoningen



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Rol van lokaal bestuur: van passief ...

## Gekende instrumenten uit woonbeleid

### 3. Handhavingsbeleid

- Procedure tot ongeschikt – en onbewoonbaarverklaring
- Verhinderen van de verhuur van ongeschikt – en onbewoonbare woningen,...

### 4. Grond – en pandenbeleid

- Toepassen voorkeurecht
- Aankopen en renoveren van leegstaande woningen



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Rol van lokaal bestuur: naar ondersteunend ...

## 1. Noodkoopfonds

- Noodkopers zijn mensen die een kwalitatief minderwaardige woning aangekocht hebben, maar geen bijkomend budget hebben om de nodige werken te financieren. De consequenties hiervan zijn dat zij, wegens geen budget voor bv. isolatie, meer betalen voor energie, maar dus ook geen aanspraak maken op verbeteringspremies aangezien dit een voorafgaande investering vraagt.
- Voorwaarden met betrekking tot de woning
  - Hoofdverblijfplaats van de noodko(o)per(s)
  - Structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit
  - Belangrijke werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden
    - Verbetering van de energieprestaties
    - En tot doel hebben de woning te laten beantwoorden aan de minimale kwaliteitsnormen
    - Financiering via een marktconforme lening aanleiding tot afbetalingsproblemen voor eigenaar - bewoner



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Rol van lokaal bestuur: naar ondersteunend ...

## 1. Noodkoopfonds

2019: oprichting Noodkoopfonds door Vlaanderen:

- Renteloze kredietlijn van max. €25.000 voor energetische renovaties, dus lagere energiefactuur voor noodkopers/-eigenaars
- Doelstelling om specifieke doelgroepen van eigenaars kwaliteitsvoller (veiliger) en energiezuiniger te laten wonen, komt ten goede aan de betaalbaarheid.
- De Vlaamse overheid doet periodiek oproepen naar **OCMW's** voor projecten voor de energetische renovatie van noodkoopwoningen in het Vlaamse Gewest.



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Rol van lokaal bestuur: naar ondersteunend ...

## 2. Wonen in eigen streek (WIES)

### Principes:

- In gemeenten met hoge vastgoedprijzen kunnen lokale besturen financieel tussenkomen om kavels of woningen voor te behouden voor mensen die een band hebben met de gemeente.
- De lokale besturen kunnen gronden voorbehouden die liggen in verkavelingsprojecten van minstens vijf loten, in (verbouw)projecten voor groepswoningbouw of appartementen met minstens vijf woonegelegenheden. Bij private ontwikkelaars gaat het om maximaal 40 procent. De projectontwikkelaars lijden geen minwaarde. De gemeente koopt de grond aan de schattingsprijs.
- Om de aankoop van de grond of de woning betaalbaar te maken voor de koper zal de gemeente tevens minstens de helft van de geschatte grondprijs betalen. Hier staat tegenover dat de gemeente over een voorkooprecht beschikt en bij verkoop van de woning door de WIES-koper ditzelfde percentage terugkrijgt.



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE





# Rol van lokaal bestuur: naar ondersteunend ...

## 3. Erfpacht

- De voornaamste principes van erfpacht door een lokaal bestuur zijn dat de gemeente eigenaar blijft van de grond, en het daarop opgerichte huis eigendom wordt van de koper.
- Erfpacht is beperkt in de tijd, minimum 15 jaar en maximum 99 jaar.

## 4. CLT (Community Land Trust)

- Een Community Land Trust is een fonds dat als doel heeft grond en eigendommen te verwerven en betaalbaar te houden, met het oog op verkoop aan mensen met lage inkomens.
- Het basisprincipe van de CLT is de splitsing van de eigendom van grond en woning. De grond blijft in handen van de CLT, enkel de woning erop wordt verkocht aan de kandidaten.
- Het CLT-model voorziet **drie sporen**: koop, noodkoop en huur. De samenhang van deze parallelle sporen waarborgt een **gediversifieerd aanbod** voor hen die bewust kiezen voor het CLT-woonconcept



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Rol van lokaal bestuur: actief ...

## 5. Eigen onroerende goederen lokale besturen

- Verkoop bouwgronden lokaal bestuur

**OPENBARE VERKOOP  
BOUWGRONDEN**

Openbare verkoop  
bouwgronden Sint-  
Jozefstraat (lot 9 &  
10), Zandhoven.  
Een kans voor Groot-  
Zandhovenaren om  
in de eigen gemeente  
een bouwgrond  
te kopen aan een  
betaalbare prijs.



 Sportcomplex  
Het Veld

 17/10/2022

 18.00 uur

 Zandhoven.  
*met de flimlach*



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Rol van lokaal bestuur: actief ...

## 6. Onroerende goederen andere partijen

- Samenwerking met projectontwikkelaar (publiek – private samenwerking)
- SVK Pro
- Stadsontwikkelingsprojecten

### Voorbeeld:

*De stad Mechelen sloot een samenwerkingsovereenkomst af met drie grote partijen voor de vernieuwing van een stadsdeel op een boogscheut van het station van Mechelen en de stadskern: Ragheno.*

→ *Bestemmingswijziging nodig via RUP*

→ *In afwachting van RUP: BGO goedgekeurd waarbij*

*aan projectontwikkelaars enkele voorwaarden worden opgelegd m.b.t. betaalbaar wonen,...*



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Innovatieve woonvormen

## 1. Co – housing

## 2. Wooncoöperaties/wooncoop

## 3. Huurkopen

- Huurkopen is een overeenkomst waarbij de eigendom van het pand automatisch overgaat van verhuurder naar huurder zodra de laatste termijnbetaling (het laatste huurbedrag) gebeurd is.
- De huurder betaalt dus maandelijks een vooraf vastgelegd bedrag als een soort huur, maar dit bedrag komt in mindering van de eveneens vooraf vastgelegde koopprijs bij de eigendomsoverdracht.
- Voordeel: huurder is in de mogelijkheid om eigendom te kopen, ook al maakt hij op dat ogenblik geen kans om een hypotheek te bekommen bij de bank (onvoldoende kapitaalkrachtig)



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Innovatieve woonvormen

## 4. Hamsterhuren

- Bij hamsterhuren zijn er twee aparte overeenkomsten: een normaal huurcontract en een aankoopoptie.
- De eerste jaren betaalde huur wordt gezien als inbreng voor de latere aankoop van de woning.
- Voorafgaandelijk wordt in de aankoopoptie vastgelegd tot wanneer de huur- en bedenktijd is gelimiteerd (max. 10 jaar). De ingebrachte som is wettelijk beperkt tot max. 5 jaar huur.

## 5. Splitskopen

- Splitskopen is een koopformule waarbij de kopers de aankoop van een nieuwbouwwoning en de grond kunnen opsplitsen.
- De grondwaarde moet pas na zeven jaar worden aangekocht. Bij splitskopen ligt de eigen inbreng bij de aankoop van een nieuwbouw daardoor tot 50% lager.



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Vervolg

- Omgevingsanalyse en toolbox betaalbaar wonen:
  - Instrument(en) om betaalbaar wonen te realiseren
  - Vertrekpunt meer geen eindpunt
  - Via woonoverleg en bilateraal overleg dienst grondgebiedzaken/omgeving
    - Algemene consensus noodzaak betaalbaar wonen
    - Focus op aanbodverruiming private huurmarkt
  - IGS: faciliterende rol



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



# Vervolg

- In concreto:
  - 2 gemeenten die via geconventioneerd verhuren aanbod realiseren
    - Binnen RUP (gemeente is eigenaar van gronden) – i.s.m. Woonmaatschappij
    - Binnen specifiek project
      - Gemeente heeft BSO bereikt
      - Realisatie i.s.m. Woonmaatschappij
- Eén gemeente: opmaak woonbeleidsplan
  - Doel: projectzones afbaken waar betaalbaar wonen mogelijk is
  - Invulling betaalbaar wonen verder af te stemmen
  - Voorkeur: aanbodverruiming private huurmarkt



**WONEN**  
LEIE & SCHELDE



VVSG

Vereniging van  
Vlaamse Steden  
en Gemeenten

## Vragen?

Nele Messely | ILV Wonen Leie en Schelde

[nele@wonenleieschelde.be](mailto:nele@wonenleieschelde.be)

0473/52 81 26