

SOCIALE KOOP

Dé manier om een betaalbare & kwalitatieve
woning te kopen

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen

VLEM Vlaamse Erelende
Maatschappij





Naar aanleiding van de Vlaamse verkiezingen presenteerde de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen haar memorandum
Ruimte om te groeien.

Dit memorandum is opgehangen aan de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties, doelstellingen die ook Vlaanderen hanteert als leidraad.

Vier doelstellingen vormen de basis:

- 1 geen armoede;*
- 2 goede gezondheid en welzijn;*
- 3 betaalbare en duurzame energie;*
- 4 duurzame steden en gemeenschappen.*

Het kader om dit mogelijk te maken, de speerpunten:

- groeien door een duurzame financiering,*
- ruimte voor vereenvoudiging.*

De standpunten voor sociale koop, leest u in deze brochure.



GROEIENDE VRAAG

In alle Vlaamse steden en gemeenten is de vraag naar betaalbare en kwalitatieve woningen, zowel appartementen als ééngezinswoningen, groter dan ooit. Die vraag zal in de toekomst alleen maar stijgen. Vandaag staan er meer dan 12.000 gezinnen en alleenstaanden op de wachtlijst voor een sociale koopwoning. De inschrijving op de wachtlijsten voor een sociale koopwoning zijn nochtans niet gratis zoals bij de sociale huur het geval is. Elke inschrijver betaalt 50 euro bij inschrijving.

Sociale koopwoningen, die gebouwd worden door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), zijn tot een kwart goedkoper dan gelijkaardige eengezinswoningen en appartementen van private projectontwikkelaars of bouwpromotoren. De belangrijkste reden hiervoor is dat sociale huisvestingsmaatschappijen een maatschappelijke opdracht hebben en dus geen commercieel winstoogmerk nastreven. De opbrengsten van de SHM's worden opnieuw geïnvesteerd in sociaal wonen.

WAAROM IS SOCIALE KOOP NOODZAKELIJK?

Sociale koop is de noodzakelijke schakel tussen de sociale en private huurmarkt enerzijds en de private koop of zelfbouwmarkt anderzijds. Een sociale koopwoning biedt jaarlijks meer dan 1.000 alleenstaanden en gezinnen de kans om de opstap van de huurmarkt naar een eigen woning te maken. Door mensen met een bescheiden inkomen de kans te bieden om eigenaar te worden

neemt sociale koop voor een stuk de druk weg op de huurmarkt. Het bezit van een eigen woning maakt het pensioen voor deze doelgroep betaalbaar en verkleint drastisch de kans dat deze mensen op hun oude dag in de armoede terechtkomen. Een win-win situatie voor de sociale kopers en voor de overheid dus.

De gesubsidieerde sociale leningen van de Vlaamse overheid geven sociale kopers de mogelijkheid om hun sociale koopwoning tot 100% te belenen. Zo worden sociale koopwoningen nog betaalbaarder voor mensen met een bescheiden inkomen.





SOCIALE KOOP ALS WAARDEVOL (LOKAAL) BELEIDSINSTRUMENT


1 Sociale koop richt zich vooral naar alleenstaanden en gezinnen die louter op eigen financiële kracht en zonder een steuntje in de rug de opstap naar een eigen woning wensen te maken. Sociale koop biedt hen de kans om een betaalbare en kwalitatieve woning te kopen.

2 Sociale koop zit in de lift. Terwijl er in 2013 nog maar 561 sociale koopwoningen werden opgeleverd in Vlaanderen, was dit aantal in 2017 reeds gestegen naar 1049. Ondanks dit verdubbelde aanbod daalden de wachtlijsten niet, integendeel. Zij namen in dezelfde periode nog met bijna een kwart toe, ondanks de verstrengde eigendomsvoorwaarden voor de kandidaat-kopers.

3 Sociale koopwoningen zijn voor lokale besturen het ideale instrument om een mix van sociale huur- en koopwoningen te creëren, gestuurd vanuit de plaatselijke noden.

4 Het lokale bestuur kan met sociale koopwoningen een aanbod van betaalbaar wonen laten realiseren dat voorbehouden wordt aan kandidaten die een lokale binding hebben met de gemeente of de stad. Zij krijgen immers absolute voorrang bij de toewijzingen.

5 Sociale koopwoningen zijn een efficiënt middel om de druk op de wachtlijsten voor sociale huur te verminderen. Sociale koopwoningen verminderen sowieso de druk op de huurmarkt en bieden sociale huurders de mogelijkheid om een eigen woning te kopen. Zo komen er meer sociale huurwoningen vrij voor andere kandidaat-huurders. Een groot aantal van de kopers van sociale woningen zijn sociale huurders. Vaak gaat het ook om kandidaat-huurders die noodgedwongen toch beslissen een sociale woning aan te kopen. ▶



AANTAL KANDIDAAT-KOPERS
VOOR SOCIALE KOOPWONINGEN

Provincie	Aantal kandidaat-kopers
Antwerpen	5670
Limburg	4705
Oost-Vlaanderen	5859
Vlaams-Brabant	3375
West-Vlaanderen	3386

Bron: VMSW



6 De kopers van een sociale koopwoning kunnen aanspraak maken op een gesubsidieerde sociale lening van de Vlaamse overheid aan uiterst gunstige voorwaarden en vaak tot 100% van het aankoopbedrag. In de meeste gevallen is een eigen inbreng van de sociale koper of ontlener niet nodig. In 2017 werden er in totaal 2.399 sociale leningen verstrekt met een vaste rentevoet van 2% en met een gemiddeld leningsbedrag van 161.613 euro.

De combinatie van een betaalbare kwalitatieve woning met een goedkopere lening maakt dat de maandelijkse afbetalingskost van een sociale koopwoning vaak maar even hoog of zelfs een stuk lager ligt dan de huurprijzen op de private markt in dezelfde gemeente.

7 Door de voorwaarden van de Vlaamse overheid voor sociale woningen voldoen sociale koopwoningen aan strengere kwaliteitseisen dan private woningen. Een team van experts begeleidt de bouwprojecten van planfase tot uitvoering. De woningen worden gescreend op rendabiliteit, functionaliteit, compactheid en duurzaamheid. Sociale koop investeert eveneens in levenslange woonvormen en cohousing-projecten.

8 De aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappijen die koopwoningen realiseren zijn de steden en gemeenten, de provincies, het Vlaamse Gewest en private personen of instellingen met een sociale inslag. Als belanghebbenden kunnen zij het sociaal woonbeleid bepalen en sociaal kopen mee mogelijk maken. De bouw van sociale koopwoningen kost de overheid niets, omdat de sociale koopsector niet langer gesubsidieerd wordt, met uitzondering van infrastructuurwerken in gemengde projecten met sociale huurwoningen. Doordat SHM's geen winstmaximalisatie nastreven en hun overheadkosten rigoureuus in de hand worden gehouden, slagen zij erin om hun woningen beduidend goedkoper aan te bieden dan gelijkaardige woningen op de private markt.

9 De sociale huisvestingsmaatschappijen die sociale koopwoningen aanbieden, versterken het lokale woonnetwerk. Zij werken via een dichtmazig netwerk van een 30-tal permanente kantoren dicht bij de burger. ■

