



*Betaalbaar wonen:
hefbomen
voor
woonmaat-
schappijen*





beweging.net

*Betaalbaar wonen:
hefbomen
voor
woonmaat-
schappijen*

In de komende maanden zullen nieuwe bestuurders een belangrijke rol spelen in het bepalen van de koers van de woonmaatschappij in hun regio. Ze zullen nieuwe inzichten verwerven over de manier waarop een woonmaatschappij functioneert; van de financiering van woonprojecten tot de manieren waarop het aanbod kan worden uitgebreid en woningen worden toegewezen.

Voor de honderden inwoners op de wachtlijst van de betrokken gemeente — intussen al 200.000 in Vlaanderen — maakt de inzet en betrokkenheid bij het woonvraagstuk van deze (nieuwe) bestuurders een groot verschil. De manier waarop lokale besturen hun rol als regisseur van het woonbeleid invullen, bepaalt mede de vooruitgang in betaalbaar wonen. Dit omvat onder andere het aanwijzen van gronden en panden voor betaalbaar wonen (voorkooprecht). Dit zal nodig zijn om het nieuwe *Bindend Sociaal Objectief* (BSO) te kunnen bereiken. Daarnaast is het van belang om, naast de inspanningen op eigen gronden en panden (erfpacht), ook private ontwikkelaars aan te zetten tot een gemengd en betaalbaar aanbod via het opleggen van een sociale last.

Daarom is het essentieel om de verschillende hefbomen van een woonmaatschappij te kennen.

Welke acties kunnen woonmaatschappijen ondernemen? Welke kunnen worden gerealiseerd in samenwerking met andere partijen?

We lichten in dit document ons standpunt toe en geven een bondig overzicht:

- *Regulier aanbod*
- *Geconventioneerde huurwoningen.*
- *Innovatieve woonvormen*
- *Samenwerken met andere woonactoren*
- *Speciaal regionaal*

1. Regulier aanbod

Verhuren

Het verwerven van sociale huurwoningen en het hanteren van een inkomensafhankelijke huurprijs vormen de kern van de werking van de woonmaatschappij. Dit gebeurt door nieuwe wooneenheden te bouwen, bestaande woningen en appartementen aan te kopen — zowel kwalitatieve panden als binnenkort zelfs op plan — of door huurwoningen op de private markt in te schakelen, zoals voormalige SVK-woningen. Een creatieve invulling van de inhuurname, zoals het inhuren van assistentiefats, appartementen van de kerkfabriek en andere woonoplossingen, is daarbij een waardevolle strategie.

Verkopen

Woonmaatschappijen kunnen sociale koopwoningen aanbieden, soms als deel van een groter woonproject. Constructies waarbij de grond (erfpacht- of opstalrecht) niet doorverkocht wordt zijn daarbij aangewezen.

Wonen in Vlaanderen ondersteunt met raamcontracten zoals:

- *Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)*: op deze manier stelt Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op gronden die ze aan sociale woonactoren zullen verkopen.
- *Design and Build (D&B) (modulair)*: via deze weg stelt wonen in Vlaanderen en ondernemer aan die woningen ontwerpt en bouwt op de grond van een sociale woonactor. Wonen in Vlaanderen sluit met deze ondernemer een raamovereenkomst waarbinnen de afnemer een opdracht kan gunnen.

Lenen

De Vlaamse woonlening is een voordelig woonkrediet voor wie met een bescheiden inkomen toch een eigen woning wil kopen in Vlaanderen. Het *Vlaams Woningfonds* verstrekt de Vlaamse woonlening aan gezinnen en alleenstaanden. De woonmaatschappij kan dit faciliteren of in een aantal gevallen zelf aanbieden.

2. Geconventioneerde huurwoningen

De geconventioneerde huurwoningen of budgethuurwoningen zijn een **nieuwe** lijn in het aanbod. Private initiatiefnemers en woonmaatschappijen kunnen budgethuurwoningen realiseren. In ruil voor subsidies verlenen zij een korting op de markthuursprijs van 15% tot 25% afhankelijk of het al dan niet sociale budgethuurwoningen zijn. Budgethuren in Vlaanderen is bedoeld voor mensen die net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar toch moeite hebben om een betaalbare woning te vinden op de private huurmarkt.

3. Innovatieve woonvormen

De bouwshift en kernversterking noopt de woonmaatschappij om, naast de eigen gronden, op zoek te gaan naar opportuniteiten binnen de huidige bebouwde ruimte.

Er zijn verschillende alternatieven voor het benutten van (nog on)bebouwde ruimte. Zo kan een pand worden heringericht, verbouwd of gesloopt om één of meerdere wooneenheden te creëren en efficiënter in te delen.

Opsplitsing in een tweegezinswoning, *optopping* met een extra bouwlaag, of het combineren van functies via volume-eigendom—zoals een warenhuis, school of kinderdagverblijf—biedt eveneens mogelijkheden. Daarnaast kunnen gemeenschappelijke en collectieve woonvormen een oplossing bieden voor specifieke doelgroepen, zoals starters, senioren en mensen met een beperking.



4. Samenwerken met andere woonactoren

Naast de woonmaatschappij zijn er nog spelers die vormen van betaalbare of duurzamere wooneenheden aanbieden. Het is aangewezen die waar mogelijk te betrekken in een complementair aanbod

- *Wooncoöperaties (vb Wooncoop, het Pandschap):* Een wooncoöperatie is een samenwerkingsverband waarin burgers zich verenigen om gezamenlijk vastgoed te beheren. Het doel is doorgaans om wonen toegankelijker, socialer en duurzamer te maken.
- *Community Land Trust initiatiefnemers:* hierbij wordt de eigendom van de grond gescheiden van de eigendom van de woning. De koper koopt enkel de woning. De grond blijft eigendom van de organisatie. Daardoor zijn de woningen ook betaalbaarder.
- *Gemeenschappelijk wonen (Samenhuizen):* Een overkoepelende term voor diverse woonvormen, zoals cohousing, woningdelen, kangoerewonen en zorgwonen.

Bij projecten voor doelgroepen die specifieke begeleiding of zorg nodig hebben, wordt samengewerkt met lokale en/of regionale welzijnspartners.



5. Speciaal regionaal

Vlabinvest

Binnen de Vlaamse Rand rond Brussel biedt het Autonoom Provinciebedrijf Vlabinvest betaalbare huur- en koopwoningen aan.

Wonen In Eigen Streek (Wies)

Het decreet *Wonen in Eigen Streek* geeft aan de duurste Vlaamse steden en gemeenten de kans om een divers en betaalbaar woonaanbod te voorzien voor hun inwoners door overdrachtsvoorwaarden op te leggen in de omgevingsvergunning en een tussenkomst van minstens 50% van het grondaandeel te voorzien voor de kopers.

Autonoom Gemeente Bedrijf (AGB)

Gemeenten en steden kunnen zelf ook woonprojecten ontwikkelen en faciliteren en investeren in duurzaam beheerde coöperatieve woonvormen. Zo biedt bijvoorbeeld *Sogent* via *Huurgent* huurwoningen aan.

Wil jij, net als beweging.net, van betaalbaar en sociaal wonen een echte prioriteit maken? Lees dan deze aanbevelingen:

- Verplicht projectontwikkelaars om samen te werken met de woonmaatschappij en zorg voor diverse woontypologieën en gezinsvriendelijke gestapelde woonvormen. Neem een 'sociale last' van minstens 15% op in een stedenbouwkundige verordening en maak een forse inhaalbeweging (verdubbeling van het huidig aanbod) van sociale huurwoningen.
- Baken percelen en gebouwen af waar het recht van voorkoop voor de woonmaatschappij van toepassing is.
- Zet gronden en panden in eigendom van publieke actoren in voor betaalbaar wonen.
- Gebruik erfpacht en recht van opstal als hefboom voor betaalbaar wonen.
- Maak een doelgroepenplan (ism CAW) en zorg voor voldoende nood- en doorgangswoningen.
- Ondersteun huishoudens met een gemeentelijke huursubsidie.
- Kijk ook naar collectieve woonvormen en woningdeelformats.
- Geef de burger een actieve rol in de bouwshift. Geef het concept van tweegezinswoning een plek in het kernversterkend beleid. Screen bestaande wijken op herontwikkeling.
- Meng wonen met andere (publieke) functies.
- Capteer meerwaarde op projecten ten behoeve van een actief grond- en pandenbeleid.
- Herwaardeer volkshuisvesting. Maak werk van positieve beeldvorming.
- Woonmaatschappijen zouden bij de verkoop van sociale koopwoningen gebruik moeten maken van erfpacht of opstalrecht voor de grond. Dit zorgt ervoor dat de aankoopprijs voor de koper lager blijft, terwijl de grond in publieke handen behouden blijft.



*Betaalbaar wonen:
hefbomen voor
woonmaatschappijen*



**SAMEN MET DEZE PARTNERS
BOUWEN WIJ AAN EEN STERK NETWERK**



www.beweging.net

V.U.: Lies De Winter - Haachtsesteenweg 5779 - 1030 Schaarbeek
Niet op de openbare weg gooien, aub.