

Vragen aan Tim Vanbrabant:

Het project is heel interessant, maar allicht nog te groot (en dus... te duur) voor alleenstaanden. Is hier aan gedacht in fase 2? Bvb erpacht maar 3 units boven elkaar?

Om meer units te stapelen, moesten de bouwvergunning en de verkavelingsvergunning aangepast worden. Dat was niet wenselijk binnen dit project. Bovendien waren er 3 tweewoonsten met een woning op het gelijkvloers en een duplex erbovenop. Die typologie is meer geschikt voor een huur dan een kooppubliek. Om de contractuele complexiteit binnen de perken te houden, opteerde men om enkel de koopmarkt te bevragen en niet de huurmarkt. Volgens mij is net de huurmarkt een geschikte afnemer voor woningen met een bouwgrond in erfpacht. Gestapelde units met erfpacht, het kan volgens mij zeker, maar binnen onze scope was dit te complex. Dus... voor alleenstaanden met gezinsambities was dit project geschikt, maar zij raakten moeilijk / niet aan een banklening. Voor een sociale lening was het project te duur en te exotisch. Vandaar ook dat een uitbreiding naar huur nodig is om alleenstaanden te bereiken. Ondertussen is een sociale lening ook mogelijk voor een sociaal koopproject met erfpacht. Voor alleenstaanden lijkt me die combinatie wel erg aantrekkelijk, omdat de kredietvoorwaarden meer objectief obv gekende parameters en niet op basis van het kredietprofiel worden bepaald.

Hoe heb je het aspect van “positieve discriminatie” aangepakt? (antidiscriminatiewet verbiedt discriminatie op basis van leeftijd)

Het Grond en pandendecreet bevatte vroeger een boek 5, Wonen in eigen streek (WIES). WIES had als bedoeling om een sociale last op te leggen om woningen te bouwen voor mensen in de rand rond Brussel die er een lokale binding mee hadden. Zij konden de sterke prijsstijgingen, veroorzaakt dat de koopkracht van de vele Brusselse expats, niet meer aan. Die bepaling had een sterke exclusieve regel, met name dat gronden en de daarop opgerichte woningen enkel konden overgedragen worden aan mensen met een voldoende band met de gemeente.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde houdt in dat gronden en daarop opgerichte woningen slechts (verder) overgedragen kunnen worden aan personen die blijkens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente. Onder « overdragen » wordt verstaan : verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar, inbrengen in een vennootschap of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal.

In ons toewijzingsreglement zijn we niet zo ver gegaan. Onze uitsluitende of exclusieve voorwaarden richten zich op het nog niet hebben van een eigen woning. Dat is logisch om dat je wilt mikken op starters en hun woonbehoefte is groter dan die van de mensen die al een woning hebben. Daarnaast hadden we ook 3 voorrangregels. Die bepaalden dat jonge mensen met een bescheiden inkomen en lokale binding voorrang krijgen. Mensen die niet aan die voorrangregels konden ook inschrijven, maar moesten afwachten of er na het uitputten van de voorrangregels nog kavels overbleven. Er schreven ook enkele mensen in zonder lokale binding. Zij konden uiteindelijk wel aanspraak maken op enkele woningen, maar helaas niet die van hun voorkeur. Onze uitsluitende voorwaarde is sociaal georiënteerd, gericht op mensen die nog geen woning bezitten. Dit is een voldoende onderbouwd uitsluitingscriterium, dat ook in de sociale huisvesting gebruikt wordt bij de toewijzing van sociale woningen. Binnen de sociale huisvesting mag je echter niemand uitsluiten op basis van lokale binding. Voorrang geven kan wel. Die principes hebben we ook toegepast in ons toewijzingsreglement. Onze juristen adviseerden daarom ook positief.

Vragen aan Laurens Gilen:

Wordt de aankoopprijs vastgelegd bij de aanvang van het huurcontract?

Er wordt een optieprijs afgesproken die overeenkomt met de huidige aankoopprijs inclusief kosten. Deze wordt geïndexeerd net zoals de huur. Op die manier is de prijszetting helemaal transparant. En is men zeker van het totale bedrag dat dient te worden betaald.

Zijn deze formules van erfpacht, hamsterhuur en kleinere woonunits realistisch? Gezien de enorme vraag!

De combinatie erfpacht en hamsterhuur is zeker mogelijk, er worden enkele cases uitgewerkt, maar er zijn nog geen realisaties. Hamsterhuur is zeker realistisch gezien we een bestaand en sterk uitbreidend aanbod hebben in heel België.

Naast duurzaamheids- en sociale overwegingen: op welke manier is hamsterhuren financieel interessant voor investeerders? Ik kan me voorstellen dat dat toch een pertinente vraag is die men zich stelt.

Mijn centrale idee is : “iedereen wint”. Iedereen moet erop vooruit gaan.

De ontwikkelaar verkoopt en staat een deel van zijn marge af.

De investeerder heeft een stabiel en inflatiegelinkt rendement waarbij een deel van het rendement in de sociale en ecologische impact zit.

De huurder kan zijn huur sparen om de woning te kopen.

De aankoopkorting door aankoop in grotere hoeveelheden wordt verdeeld onder de bewoner en de investeerder.

De investeerder heeft hierdoor een goed marktconform rendement waarbij hij ook een deel van dat rendement prijs geeft om de sociale en ecologische impact te kunnen bewerkstelligen. Hier zijn steeds meer investeerders voor te vinden.

Vragen aan Hans Vermeulen:

Hoe staat Onesto tegenover krediet verlenen tav coöperanten?

Vandaag zijn we voor de eigendomsverwerving enkel erkend om hypothecair krediet toe te kennen. Ook onze toegang tot financiering gaat uit van woonkredieten die gedekt zijn door een hypotheek in eerste rang.

We hebben op dit moment dan ook geen aanbod om coöperanten te financieren voor het aankopen van hun coöperatieve aandelen.

Welke rol kan Onesto opnemen in het ondersteunen van nieuwe woonvormen zoals coöperatief wonen?

Principieel werken we graag mee aan oplossingen om nieuwe woonvormen mogelijk te maken, voor zover ze gericht zijn op betaalbaar wonen voor onze doelgroep.

Als een kredietmaatschappij een nuttige rol kan spelen in een opschaalbaar en evenwichtig model, dan zijn we best bereid om constructief mee te zoeken naar structurele oplossingen en kunnen we in het kader daarvan meewerken aan experimenten.