

Dag van het lokaal woonbeleid



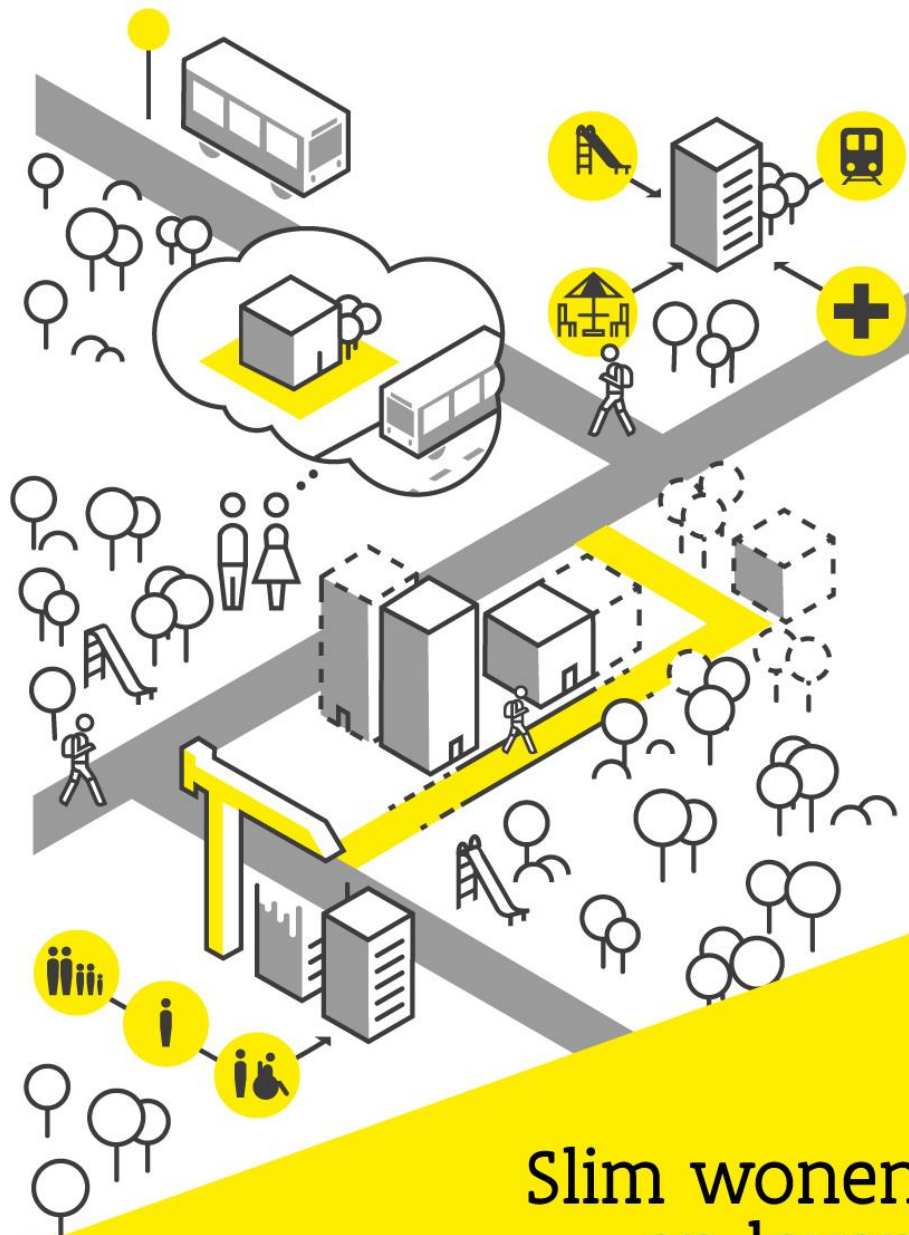
Vlaanderen
is slim wonen en leven

Stappen naar een
betaalbaar en kwaliteitsvol
huuraanbod in Vlaanderen

Inspiratieboek voor lokale besturen

DEPARTEMENT
KANSELARIJ &
BESTUUR

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN



**Slim wonen
en leven**

Naar een
duurzame
buurt waar
iedereen kan
en wil wonen
en leven

Helmer Rooze
Transitiemanager
Slim wonen en leven



Inhoud

- ▶ Schets van de **problematiek**
- ▶ Vier **sleutelvragen** bij het realiseren van een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod
- ▶ **Initiatieven** voor een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod
- ▶ **Stappen** naar een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod

David Van Vooren
Beleidsmedewerker
Agentschap Wonen-Vlaanderen

Schets van de problematiek

- ▶ **Perspectief huurders**
 - Uitdagingen inzake betaalbaarheid en woningkwaliteit
 - Vraag naar betaalbare, kwaliteitsvolle alternatieven op de huurmarkt (o.a. diverse woontypologieën)
- ▶ **Perspectief lokale besturen**
 - 'Betaalbaar huren' belangrijk aandachtspunt
- ▶ **Perspectief private ontwikkelaars**
 - Huuraanbod biedt mogelijkheid om op lange termijn meerwaarde te capteren



Vier sleutelvragen

- ▶ Op welke precieze **doelgroep** zetten we in? En waarom?
- ▶ Hoe vinden we geschikte **gronden of panden**?
- ▶ Hoe gaan we om met de **verhuurrisico's**?
- ▶ Hoe krijgen we het **verdienmodel** rond?



Bestaande initiatieven

- ▶ Initiatieven van lokale besturen, autonome gemeentebedrijven en intercommunales
 - Eigen huuraanbod
 - × AGSL (Leuven): starterswoningen met spaarformule
 - × Autonoom Gemeentebedrijf VESPA: Fierensblokken
 - × Intercommunale DDS: betaalbaar huuraanbod
 - × Sogent: aanzet tot coöperatief woonmodel

 - Intermediaire rol
 - × Vzw Huuringent
 - × Marktverhuurkantoor Kortrijk vzw



Bestaande initiatieven

- ▶ Initiatieven van derden, met een rol voor lokale besturen
 - Revive: private ontwikkelaar met ambitie om te innoveren in de markt van verhuur
 - Collectief Goed – coöperatief woonmodel voor en met kwetsbare huurders
 - Wooncoop – huren bij jezelf
- ▶ Inspirerende initiatieven uit binnen- en buitenland
 - ‘Genossenschaften’ in Zwitserland
 - Grondregie Brussel



Stappen naar een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod

- Model van businessplan (www.slimwonenenleven.be)

Assumpties

Voor gebouw van 50 appartementen van 85 m² plus 12% gemeenschappelijke delen

	EUR per m ²		Totale kasstromen in jaar 1	
Aankoopprijs	429	grond op opkomende B locatie	EUR per m ²	2 042 040 EUR 19%
	43	registratiekosten @10% van kost van grond	EUR per m ²	204 204 2%
	4	notariskosten @1% van kost van grond	EUR per m ³	20 420 0%
	1 250	bouwkost incl fundering	EUR per m ²	5 950 000 55%
	263	BTW op bouwkost @21%	EUR per m ²	1 249 500 11%
	9	buitenaanleg incl BTW	EUR per m ²	43 197 0%
	24	terrassen incl BTW	EUR per m ²	112 312 1%
	188	erelonen en marge @ 15% van bouwkost	EUR per m ²	892 500 8%
	39	BTW op studiekosten @21%	EUR per m ²	187 425 2%
	39	(intercal) interest	EUR per m ²	187 785 2%
	2 288			10 889 384 100%

	Parameters		Totale kasstromen in jaar 1	
Verhuuropbrengsten	670	EUR per appartement per maand	402 000	EUR per jaar
	95	EUR /netto M2 per jaar voor 2 slaapkamer app		
Kost leegstand/wanbetaling	3,5%		-14 070	-4% jaarlijkse kosten tov de huurinkomsten
Onderhoudskost	6,5	EUR /M2 incl gemene delen per jaar - jaar 1-27- incl studiekosten en	-30 940	-8%
Beheerskosten (ondersteuningsstructuur)	10%	bij opstart	-40 200	-10%
	3,0%	vanaf jaar 2	-12 060	-3%
Onroerende voorheffing	1	maand huur	-33 500	-8%
Verzekering	0,12%	op bouwkost	-10 122	-3%
Verkoopwaarde na 32 jaar			5 924 154	grondaankoopwaarde +inflatie
	65	aantal jaar afschrijving voor het gebouw	4 495 299	gebouw
	-2,0%	voor makelaar	-208 389	kosten makelaar
			10 211 064	
Discontovoet	3,20%	OLO 1,35% / inflatie 1,25%/0,75% immob marge		
Inflatie	1,25%			



Vlaanderen
is slim wonen en leven

Stappen naar een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod

► Sleutels tot verdere ontwikkeling

1. Analyse huurmarkt
2. Partners zoeken
3. Lange termijnvisie
4. Juiste strategie voor juiste schaal
5. Inventieve aanpak bij businessplan
6. Werk toe naar schaalvoordelen
7. Strategisch grondbeleid
8. Alternatieve modellen



woon coop

huren bij jezelf





Vlaanderen
is slim wonen en leven

Vervolgtraject

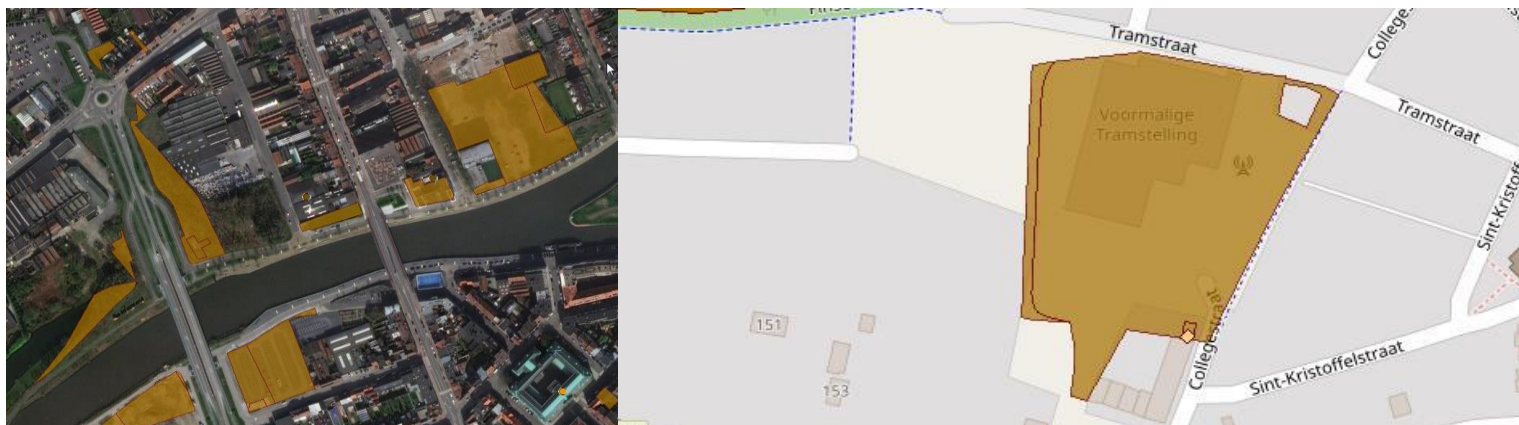
Stijn Saelens
Beleidsadviseur
Departement Kanselarij en Bestuur

Kennisnetwerk

- ▶ **'Open platform'**, jaarlijks 2 à 3 thematische studie- en overlegmomenten (halve dag)
 - Doel: meer in detail ingaan op onderwerpen uit inspiratieboek + nieuwe relevante thema's bespreken
 - In samenwerking met VVSG
- ▶ Wie?: **Alle belangstellenden** (zowel bestaande als potentiële initiatiefnemers)
- ▶ Eerste bijeenkomst: **maandag 30 september 2019** (14-16u30), VVSG
 - Agenda (o.v.): 1) toelichting bij business plan, 2) hoe gemeentelijke gronden/panden inzetten voor betaalbaar verhuren? (erfpacht, verkoop onder voorwaarden,...)



Matchmaking



20064	VAPH - PA Gent	leegstaand	mei 2014	Afstoten
19680	Tolhuiskaai 1A,Gent-Afdeling Elektriciteit en Mechanica Gent (AOSO)	leegstaand		Onduidelijk/geen strategie
500546	LIAS	leegstaand	sep 2017	Onduidelijk/geen strategie
495988	Tavernierkaai 9	leegstaand		Onduidelijk/geen strategie
496158	Jeugdhotel De Snuffel	leegstaand	jun 2015	Onduidelijk/geen strategie
496159	Jeugdhotel De Snuffel	leegstaand	jun 2015	Onduidelijk/geen strategie
500723	Brugwachterswoning Nieuwpoortbrug	leegstaand		Onduidelijk/geen strategie



Matchmaking

- ▶ Bottom-up aanpak:
 - Lokale besturen met plannen i.v.m. ontwikkeling betaalbaar huuraanbod identificeren
- ▶ Faciliteren contacten met Vlaamse entiteiten (in samenwerking met diverse entiteiten VO)
 - Screening Vastgoedbank VO / identificeren entiteiten-eigenaars / beheerders
 - entiteit(en) informeren / stimuleren richting 'SWL'
 - contact lokaal bestuur / entiteit tot stand brengen
 - voor projecten van enige omvang: betrokkenheid andere teams (TVB / Stedenbeleid, ...)





Vlaanderen
is slim wonen en leven

**Dank voor uw
aandacht**

woon
coop

huren bij jezelf



coöperatief wonen

woonrecht in de coöperatie voor de
bewoner

coöperatie **zorgt** voor
aankoop/ (ver)bouw/beheer

visie

- geen speculatie, geen verkoop
- kapitaal wordt vergoed
- ruimtelijke ordening
- goede burens
- appartement, co-housen, samenwonen
- lange termijn

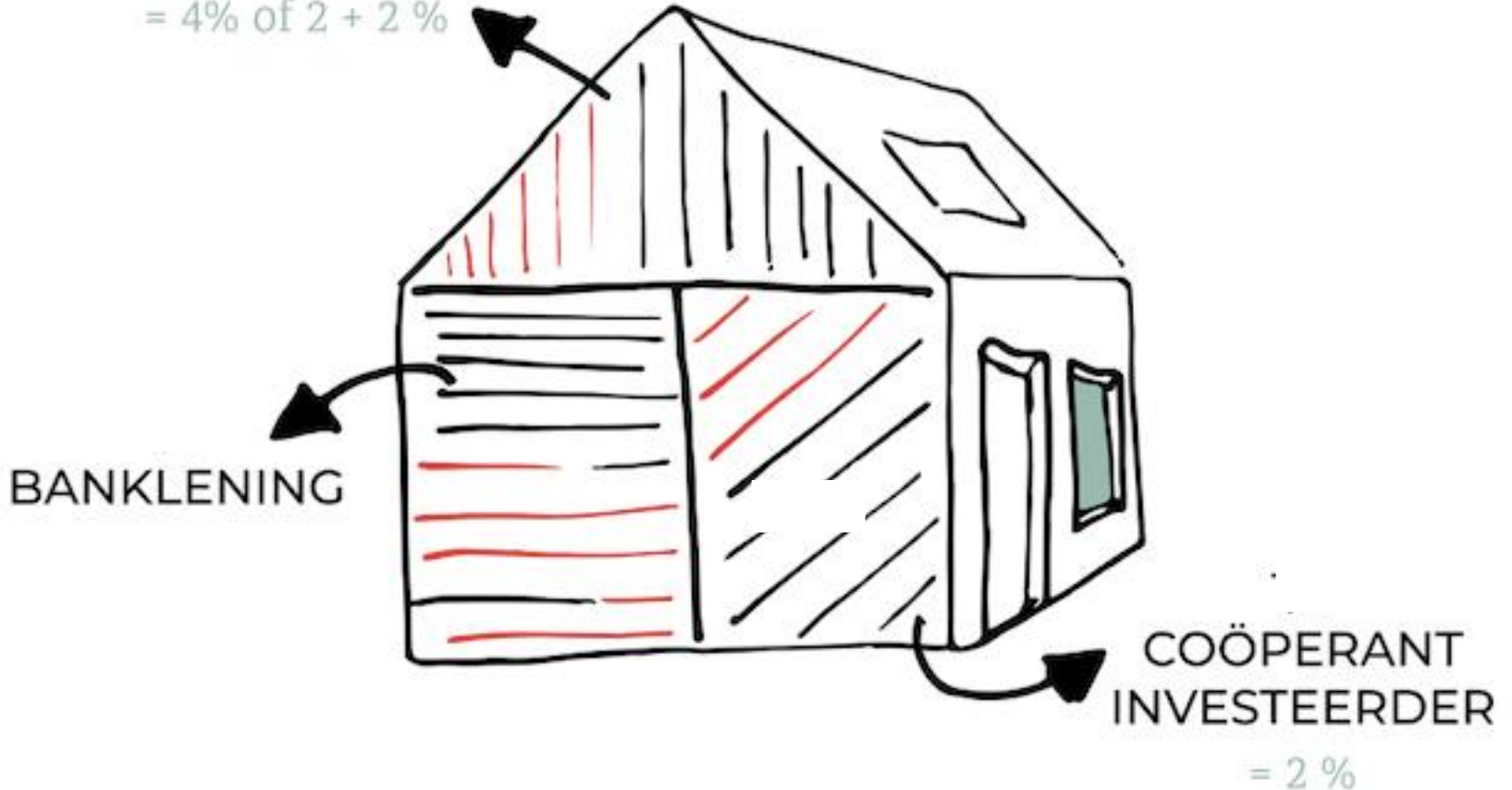
voor bewoners, groepen,
organisaties, overheden (als
partners)

we bouwen samen iets
nieuws/innovatief woonconcept
know how delen met gelijkgezinden

- °27 september 2017
- Aandelen vanaf € 250
- Leningen vanaf € 10.000
- Vraaggedreven
- 7 projecten
- 215 aandeelhouders
- 25/70 bewoners

MINIMAAL 1/3
COÖPERANT BEWONERS
COÖPERANT BEWONERSKRING

= 4% of 2 + 2 %



Betaalbaar ?

- Neen, vooral op lange termijn
 - geen speculatie
 - geen verkoop
 - lange termijn visie op het pand
 - Minder kapitaal -> sparen/achterban
- Alternatief voor huren en kopen

Grond verkopen?

- Neen, vooral op lange termijn durven bekijken
 - Hoeft geen financieel verschil te zijn.
 - Voordelen naar de juiste doelgroep.
 - Erfpacht (of bij verkoop) regels bepalen.

Meer mogelijk!

- Ja, 1 eigenaar, de coop
 - Stedenbouwkundige regels afdwingbaar
 - Mobiliteitsafspraken
- 1 aanspreekpunt

Samenwerken?

- Ja,
 - Alle stakeholders samen
 - Meer gedragenheid
 - Mee besturen
 - Mee financieel participeren

- Know how delen onder elkaar!
- Experimenteren/Regelluw

Vandaag?

- grond via stad, samen in de markt zetten
- Hasselt, woongroep

Doe je mee ?

kapitaal

via aandelen.wooncoop.be

bewoners (-groepen)

organisaties/steden

panden/gronden

samenwerkingen



woon
coop

Anthony, Lukas, Bob, Patris, Annick, Chiara, Karel, Saar, Jeroen, Gerbrand en Luc.

Een vraag ?
of later via
karel@wooncoop.be