

Het sp.a-plan “Start Up Wonen”

Zodat jongeren opnieuw een eigen woning kunnen kopen

*“Een eigen woning. Voor vele Vlamingen is het een levensdroom. Maar voor de jongeren en jonge gezinnen van vandaag is het steeds meer een verre droom. De verkoopprijs van woningen is de voorbije 15 jaar drie keer sneller gestegen dan het gemiddelde maandelijks inkomen. sp.a wil jongeren opnieuw een basis geven om de droom van een eigen woning vorm te geven. sp.a heeft daarom het **sp.a-plan “Start Up Wonen”**-plan uitgewerkt: de **lokale wooncoöperatie** als sleutel op de deur voor jongeren. Bij iedere verkiezing roept elke politieke partij dat ze betaalbaar wonen willen, sp.a legt als eerste partij een duidelijk en realistisch plan op tafel.” Aldus Rob Beenders en Alessandro Cucchiara*

Inleiding

Voor jongeren en jonge gezinnen wordt het alsmear moeilijker om een eigen appartement of huis te kopen zonder financiële hulp van de ouders. Een koppel met een gemiddeld inkomen moet tegenwoordig al acht jaar sparen om een lening voor een klein appartement te krijgen, bij een alleenstaande loopt dat op tot 14 jaar.

“Wie geen hulp krijgt van zijn ouders, kan zelf geen huis meer kopen: anno 2018 kan zo iets toch niet. De portefeuille van je ouders zou niet mogen bepalen of je zelf kunt kopen of niet. Dat is niet meer van deze tijd.”

“Het is niet toevallig dat wachtlijsten voor sociale woningen steeds langer worden. Niet alleen in Genk en Hasselt bijvoorbeeld. Jongeren die werken, hebben dan wel een loon waarmee ze een lening kunnen afbetalen. Maar velen kunnen daar zelfs niet aan denken, omdat ze niet het eigen kapitaal hebben om een lening te krijgen. De bank vraagt immers dat je zelf een startbedrag van 20 procent van de waarde van de woning inlegt alvorens een lening toe te kennen. En dan moet je nog zelf de notariskosten en de registratierechten betalen. Dan zit je voor een appartement van 150.000 euro al gauw aan een bedrag van boven de 30.000 euro.

Die vicieuze cirkel doorbreekt het **sp.a-plan “Start Up Wonen”**. Alessandro Cucchiara: “Iedereen heeft de mond vol van betaalbaar wonen, maar toch gebeurt er zo weinig. Met dit plan is er eindelijk ook actie op het terrein en hoeven jongeren de droom van een eigen woning niet langer op te bergen.”

Jongeren helpen eerste trede te nemen

Voor **sp.a** is het zonneklaar. Als de woningmarkt verzadigd raakt en prijzen alsmear stijgen, is het aan de overheid om in te grijpen. En als het startkapitaal bij elkaar scharen, het grootste probleem is voor jongeren om bij een bank een woonlening los te weken, dan is het aan de overheid om een creatieve, maar duurzame én betaalbare oplossing uit te dokteren.

Daarom lanceert **sp.a** het concept van de **lokale wooncoöperatie**, waarbij de overheid het kader schept om jongeren en jonge gezinnen op zoek naar een eigen, betaalbare woning dat nodige, maar bevrijdende duwtje in de rug te geven.

Bij een lokale wooncoöperatie zijn **jongeren aandeelhouder-coöperant van een gezamenlijk woonproject**. In Nederland, Denemarken en Zwitserland zien we dat jongeren op die manier een betaalbare woning kunnen kopen.

Bovendien kunnen jonge gezinnen zo actief participeren en hun wijk vormgeven door mee de keuzes (keuze voor groene ruimte, speelruimte voor de kinderen of een crèche voor de allerkleinsten) voor de toekomst te bepalen. Met de formule van de lokale wooncoöperatie komt niet de winstmaximalisatie van een bouwpromotor op de eerste plaats, maar wel de woonkwaliteit- en tevredenheid.

Met het **“Start Up Wonen”-plan** trekt sp.a voluit de kaart van de **lokale wooncoöperatie** door er een eigen invulling aan te geven: **gefaciliteerd en bemiddeld met de lokale overheid als partner en jongeren als winnaar**.

De lokale wooncoöperatie: hoe werkt dat concreet?

De sp.a-formule voor de lokale wooncoöperatie combineert een individuele hypothecaire lening met een gezamenlijke - en dus gedeelde - hypothecaire lening door de coöperatie. We maken dat graag concreet met onderstaande voorbeeld:

1. De instap voor de **individuele hypothecaire lening** leggen we vast op **100.000 euro**, een haalbaar bedrag voor werkende jongeren om een lening te krijgen bij de bank én gewaarborgd bovendien door de hypotheekstelling. De maandelijkse ‘leenlast’ voor dat bedrag - vast percentage van 2% rente en een looptijd van 20 jaar - is 505 euro. Door het fiscale voordeel ‘zakt’ dat bedrag uiteindelijk naar **350 euro per maand**.

2. Jongeren die na enkele jaren hun woning willen **verkopen**, kunnen dat **enkel aan de coöperatie** doen en dat voor hetzelfde startbedrag: **100.000 euro**. Zo kunnen jongeren hun hypothecair krediet vereffenen en hebben ze tegelijk gespaard. Het bedrag dat ze ondertussen afbetaald hebben aan de bank moeten ze immers niet meer terugbetalen.

3. Het tweede gedeelte van het woonproject wordt gefinancierd met een **gezamenlijke hypothecaire lening van de coöperatie**. De looptijd hiervan is langer - 30 tot 40 jaar - omdat ze een afspiegeling is van de totale levensduur van het project. In deze oefening schatten we de hypotheekwaarde van het **overblijvende individuele deel op 100.000 euro en het gezamenlijke deel op 30.000 euro**. Samen 130.000 euro. Op een termijn van 30 jaar - en opnieuw vast percentage van 2% - **betaalt de coöperatie 480 euro per maand**. Dat bedrag wordt doorgerekend aan de coöperanten als een vaste, maandelijkse huur. N b

4. Opgeteld voor een **jong gezin** betekent dit een maandelijkse ‘woonlast’ van **830 euro per maand** (350 euro individueel eigenaar + 480 euro gezamenlijk huurder). Ja, dan nog is dit een aanzienlijk bedrag, zullen critici zeggen, maar in ruil zijn jongeren alvast eigenaar, bepalen ze mee de toekomst van een hele wijk én kunnen ze - bij verkoop van hun entiteit- de coöperatie verlaten vmet spaargeld op zak.

5. Tot slot nog dit: een **lokale overheid** kan best de noden en dromen van haar stad of gemeente invullen. Het behoort tot haar bevoegdheid om daarop in te spelen door **gronden** voor een woonproject **in erfpacht** te geven. Of ze kan er bijvoorbeeld de kerkfabriek toe aanzetten om hetzelfde te doen. Daardoor daalt de kost voor jonge gezinnen nog meer en heeft de pachtgever de garantie dat de grond in bezit blijft.

“Met **Start Up Wonen**” bieden we jongeren weer een platform om hun dromen waar te maken”, besluit **Rob Beenders**. “Vandaag geloven maar liefst 66 op de 100 jongeren dat ze het niet beter zullen hebben dan hun ouders. Om hen opnieuw zekerheid te bieden, moeten we systemen radicaal durven te herdenken. Onder meer ons woonbeleid. Om jongeren opnieuw te doen geloven dat ze hun toekomst wel degelijk in handen kunnen nemen. Ik ben ontzettend trots op Alessandro dat hij dit plan samen met onze studiedienst heeft uitgewerkt. **Betaalbaar wonen voor jongeren, wij zorgen ervoor!**”
