



## DE HYBRIDE WONINGMARKT

### Verenigt huur met eigendom

**Wonen is duur. Dit bericht steekt regelmatig de kop op. Zowel de eigendomsmarkt als de huurmarkt staan onder druk. De Hybride Woningmarkt, een volledig nieuw woningmarktconcept, wil een oplossing bieden om het wonen betaalbaarder te maken. Dit concept verenigt de voordelen van huren en eigendom. De resultaten van de haalbaarheidsstudie worden op 3 oktober voorgesteld.**

#### Het probleem

De woning- en huurprijzen stijgen en 'wonen' neemt een behoorlijke hap uit het gezinsbudget. De overheden komen hierin tegemoet met een woonbonus, renovatiepremies, sociale huurwoningen en huursubsidies. Maar dit vergt veel belastingsgeld en in tijden van besparingen is dat schaars.

De huur- en eigendomsmarkt hebben elk hun voor- en nadelen. Huren is in het begin goedkoper en de bewoner kan gemakkelijk verhuizen. Een eigenaar heeft echter meer woonzekerheid en hij 'spaart' voor later door een woning te kunnen afbetalen. Maar niet iedereen heeft voldoende startkapitaal om een woning te kunnen kopen en verdient voldoende om een zware lening af te betalen. De Hybride Woningmarkt is een innovatief concept dat de voordelen van beide woningmarkten verenigt.

#### De hybride woningmarkt ...

Wie een woning huurt, betaalt aan de 'huisbaas'. Die maakt hierop winst, want anders zou die geen geld investeren in een huurwoning. Als een huurder zelf voor een deel eigenaar van de huurwoning is, ontvangt hij dus ook een deel van de winst. Hoe groter het eigenaarsaandeel, hoe groter het deel van de winst.

Een coöperatieve vennootschap kan zoiets organiseren. Zo'n coöperatie bouwt met de middelen van zijn aandeelhouders (huurders en investeerders) woningen en verhuurt die aan zijn eigen aandeelhouders. In de mate dat de huurder meer aandelen in die coöperatie heeft, ontvangt deze huurder-aandeelhouder dus een groter deel van de winst

Het is een 'hybride' concept omdat elke huurder tegelijk (mede-)eigenaar is. In welke mate is afhankelijk van het aantal aandelen

Doordat de coöperatie meerdere woningen tegelijk bouwt of koopt, wordt een schaalvoordeel gerealiseerd. Het schaalvoordeel is opnieuw 'winst' voor de huurder-aandeelhouder.

#### ... verenigt huur met eigendom

De bewoner huurt dus een woning van een coöperatie waarvan hij ook aandeelhouder is. Hiermee combineert dit concept de voordelen van huren met de voordelen van eigendom. De bewoner kan gemakkelijker verhuizen van de ene naar de andere woning. Dat is gemakkelijk bij gezinsuitbreiding of



– inkrimping of om dichter bij het werk of familie te gaan wonen. De huurder heeft ook niet de zorgen van een eigenaar. De coöperatie organiseert eigenaarsherstellingen van bv. het dak of de ramen. Huurders hebben dus geen geloop naar aannemers en moeten geen spaargeld opzij leggen voor (on-)voorzien onderhouds- en herstellingswerken.

Tegelijk zijn er de voordelen van een eigenaar. De huurder krijgt op deze Hybride Woningmarkt levenslang woonzekerheid in een woning die zo goed mogelijk is aangepast aan zijn situatie. De huurder bouwt met de aandelen een kapitaal op. Deze kapitaalsopbouw is veel flexibeler dan bij een eigenaar die vasthangt aan een maandelijkse hoge afbetaling. Als de bewoner op de Hybride Woningmarkt middelen heeft, betaalt hij de huur en koopt hij bijkomend aandelen. Als het wat minder goed gaat, betaalt hij enkel de huur. Als aandeelhouder beslist hij ook mee over de werking.

### **Studiedag**

Het concept werd de voorbije jaren ontwikkeld door de streekontwikkelingsintercommunale IGEMO die actief is in het arrondissement Mechelen. Het onderzoek werd gefinancierd door het Europees Sociaal Fonds, de interlokale vereniging Wonen langs Dijle & Nete, de provincie Antwerpen en IGEMO. Samen met Ernst & Young voerde IGEMO een haalbaarheidsstudie uit die aangeeft wanneer en hoe dit haalbaar is.

In eerste instantie werd juridisch onderzocht of een coöperatie de meest geschikte vennootschapsvorm is voor dit concept.

Aansluitend werd via een rekenmodel berekend wanneer het concept aan alle voorwaarden voldoet om levensvatbaar te zijn: het moet voor de bewoner interessant zijn, de coöperatie moet over voldoende middelen beschikken en voor de overheid moet het systeem goedkoper zijn dan de eigendomsmarkt. Hiervoor onderzocht men onder andere wat de gemiddelde levenswoonkost per maand is om te huren, een eigendom te hebben of om op de Hybride Woningmarkt te wonen. De studie berekende wat het kost, met en zonder overheidsinterventie via belastingen en subsidies. Het onderzoek sluit af met 6 verschillende haalbare scenario's.

Deze scenario's zijn niet alleen haalbaar voor de bewoners (goedkoper wonen), maar ook haalbaar voor de coöperatie (maakt die winst) en haalbaar voor de overheid. Het systeem is voor de overheid goedkoper dan de eigendomsmarkt, die zwaar gesubsidieerd wordt via de woonbonus.

De studie sluit af met tien beleidsaanbevelingen die ook aan de minister Homans, bevoegd voor Woonbeleid, werden overgemaakt.

### **Betaalbaarder wonen kan**

De resultaten van de studie worden op 3 oktober op een studiedag bekend gemaakt. Toch geven we al enkele cijfers mee. Ze geven weer wat iemand gemiddeld per maand betaalt (in euro's van 2014) indien hij 50 jaar lang zou huren, eigenaar zou zijn of op de Hybride Woningmarkt zou wonen. Telkens in een woning die aangepast is aan de familiale situatie. Er werd in de berekeningen reeds rekening gehouden met de woonbonus die vanaf 2015 van toepassing zal zijn.



**IGEMO**  
WONEN | WERKEN | LEVEN

De aanvullende tekst met de cijfers en de grafiek worden enkel vrijgegeven op vraag en mits het engagement dat deze niet worden verspreid vóór vrijdag 3 oktober om 6 uur 's morgens. U kan hiervoor contact opnemen met Peter Van Cleemput.

**Contactpersoon**

**Peter Van Cleemput**

Teammanager Lokaal Woonbeleid

015 28 60 24

0489 79 08 54

[peter.vancleemput@igemo.be](mailto:peter.vancleemput@igemo.be)

Een animatiefilm over de Hybride Woningmarkt (circa 4', whiteboardstijl) is vanaf 3 oktober online te bekijken op [www.hybridewoningmarkt.be](http://www.hybridewoningmarkt.be). U mag deze digitaal ter beschikking stellen aan uw lezers/kijkers.

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij Peter Van Cleemput of op [www.hybridewoningmarkt.be](http://www.hybridewoningmarkt.be).