

WOONPROJECT BRESSERSTRAAT GENK



Duurzaam wonen betaalbaar maken door gronduitgifte anders aan te pakken...

Initiatiefase - probleemstelling



- Jonge mensen/gezinnen trekken vaker uit Genk
- Genk is niet landelijk en niet stedelijk genoeg.
- Grote wens naar grondgebonden wonen.

➔ Beleid wil hen in Genk houden.



**STARTERS OP DE
EIGENDOMSMARKT**
Evolutie tussen 2003 en 2013

Gaan wonen bij de burens

Onderzoek naar stadsverlaters uit Genk

18.07.2017

Stad Genk



Initiatiefase - probleemstelling



Woonproduct maken dat Genkse 'uitstroom kan bekoren' en inspeelt op betaalbaarheid van grondgebonden woningen.

Hoe?

- Grondprijs Genk x factor 5,7 tussen 1990-2014
- Ontwikkelaarsmarge doorsnee ontwikkeling stadsgrond Genk: +15%
- Normen
- Productieproces

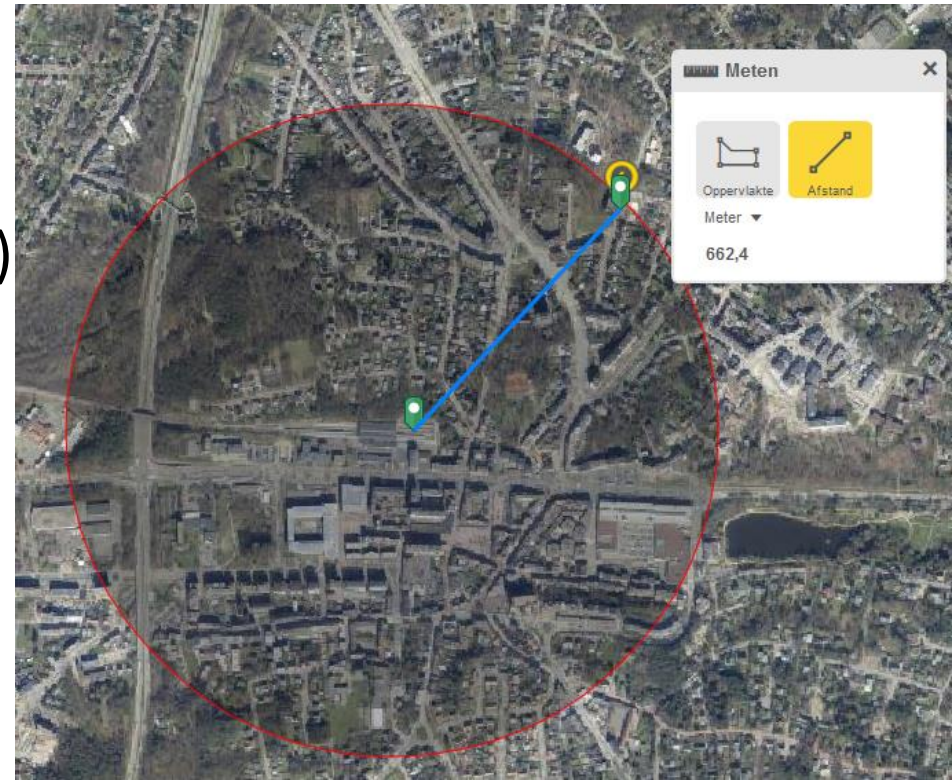
Hoe sturen als lokaal bestuur?

Gronduitgifte

Keuze erfpacht



- Grondprijs geneutraliseerd
- Sturing mogelijk obv doelgroep
 - Motivatie positieve discriminatie
 - Doelgroep kreeg voorrang obv
 - Inkomen
 - Leeftijd
 - Lokale binding
- Toplocatie (662 m van station)
- Stad behoudt grondpositie
 - Meerwaarde blijft bij stad
 - Geen speculatie

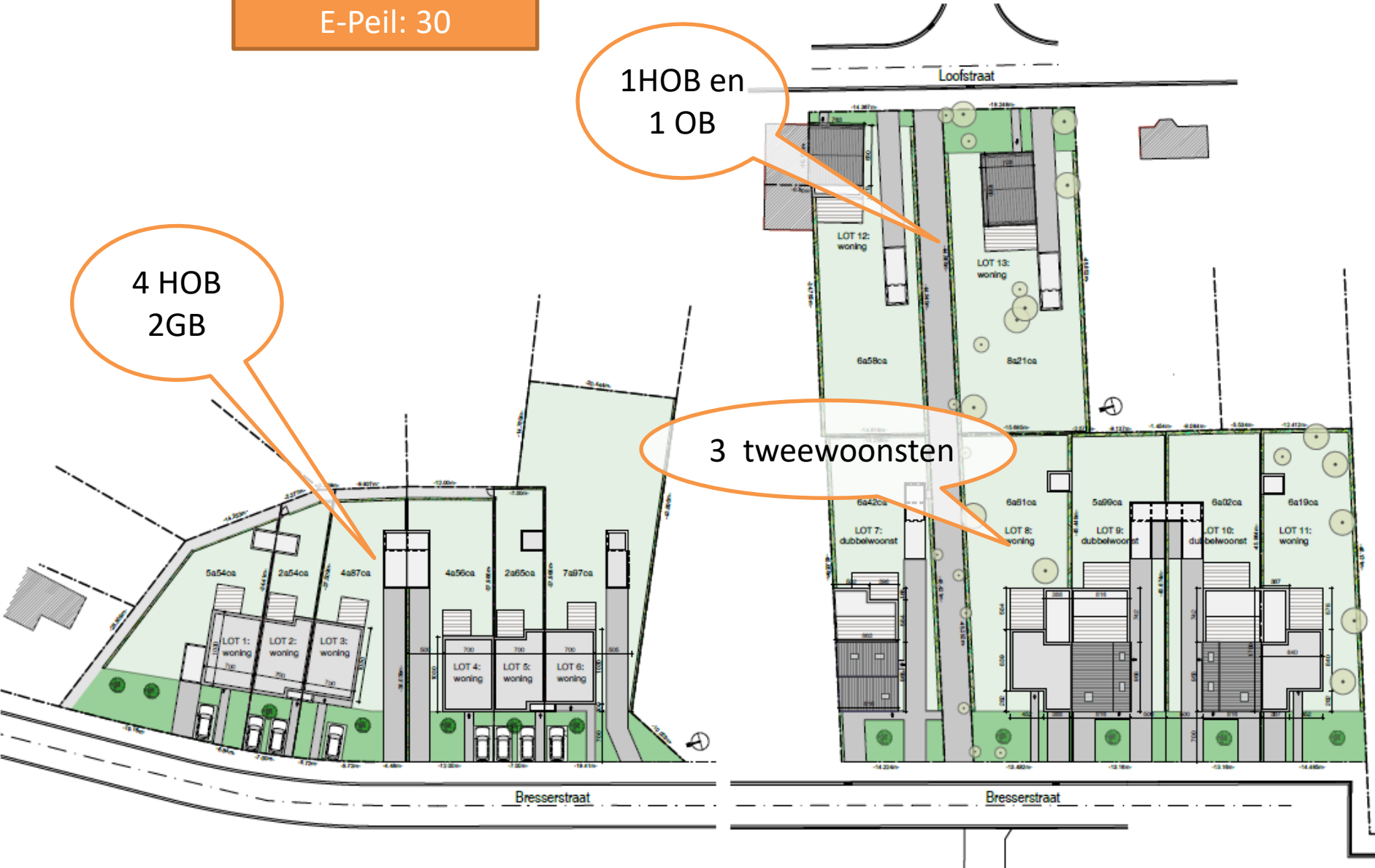


Skeletbouw
E-Peil: 30

4 HOB
2GB

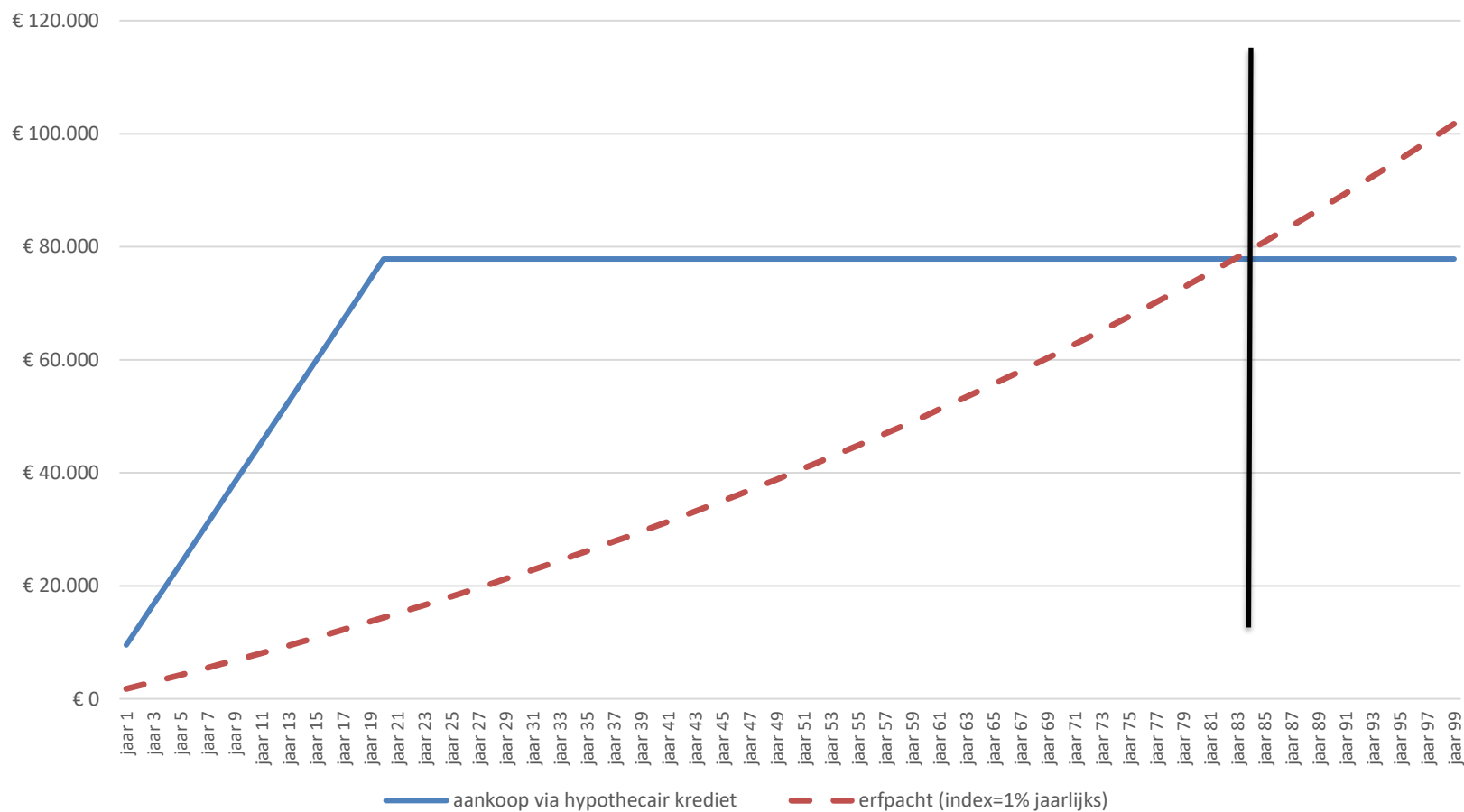
1HOB en
1 OB

3 tweewoonsten



Is erfpacht werkelijk goedkoper?

Kostprijs erfpacht vs hyp. krediet

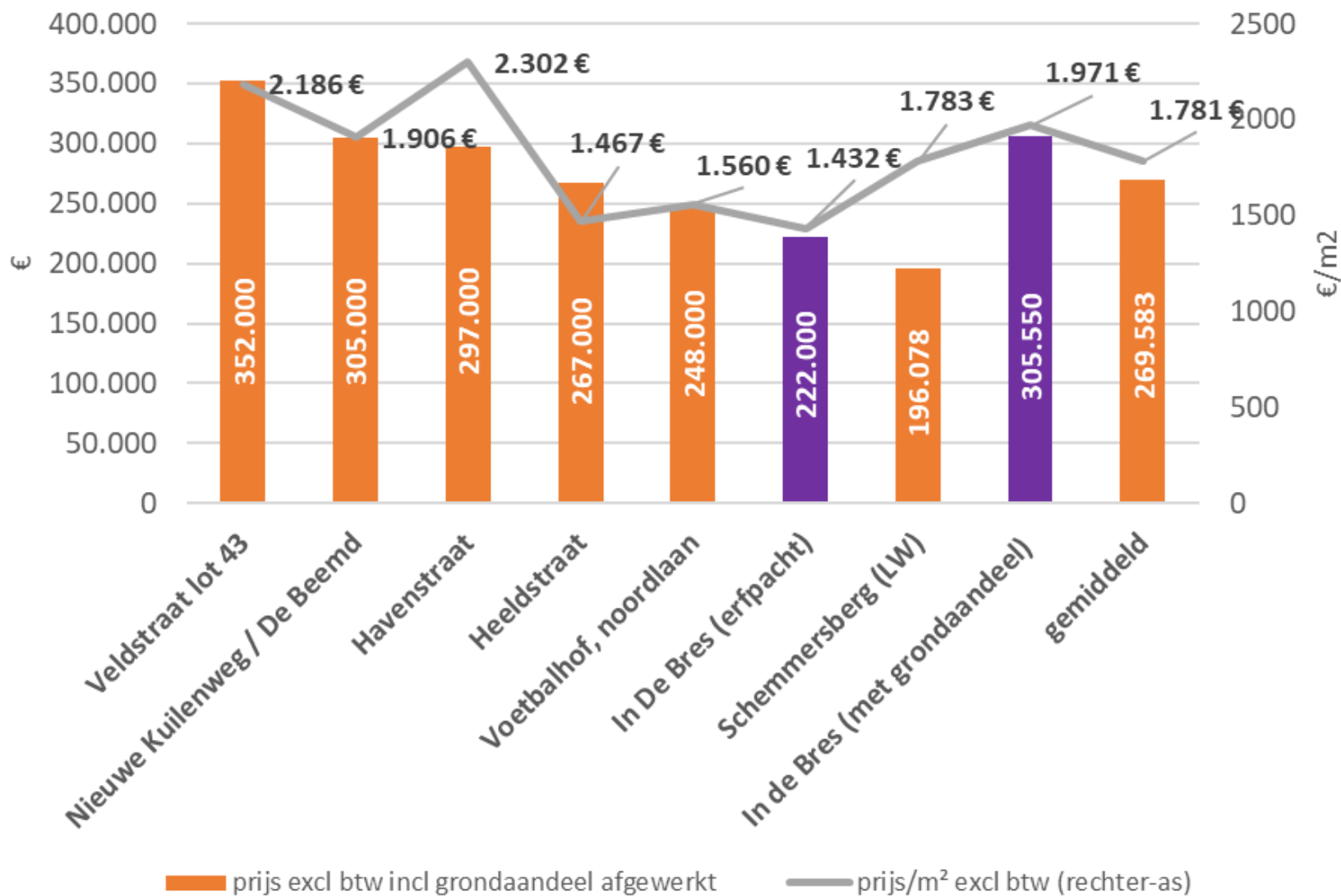


Prijzen In de Bres (excl btw)

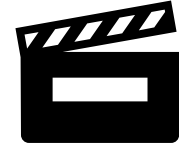


- HOB (5): 171.000 € casco – 208.600 € afgewerkt
- OB (1): 195.400 € casco – 236.887 € afgewerkt
- GB (2): 164.500 € casco – 196.777 € afgewerkt
- Tweewoonst:
 - gelijkvloers: 140.000 € casco – 160.000 € afgewerkt
 - verdieping (duplex) 190.000 € casco en 216.000 € afgewerkt
- Erfcijs: 40-100 € per maand
- Grondwaarde bij aankoop: gemiddeld 83.000 €

Benchmark In de Bres

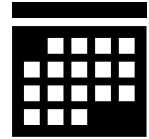


Concrete aanpak



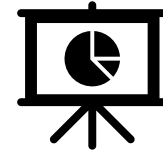
- Samenwerkingsovereenkomst bouwheer
- Erfpachtovereenkomst
- Toewijzingsreglement
- Recht van opstal

Fasering



- Najaar 2018: verkrijgen omgevingsvergunning
- Dec 2018: infoavond project in de Bres – 150 aanwezigen
- 10-12-2018 tot 31-03-2019: inschrijvingsperiode
- April – mei 2019: toewijzingen
- Mei – juli 2019: ondertekenen verkoopsovereenkomst
- Oktober 2019: verlijden akte
- November 2019: start bouw
- December 2020: voorlopige oplevering toegewezen woningen
- Voorjaar 2021: bouw resterende woningen
- Najaar 2021: tweede oproep.

Stand van zaken



- 24 inschrijvingsdossiers – 9 concrete toewijzingen (37,5%)
- 9 van de 10 grondgebonden woningen in erfpacht gegeven
- Blijven over: 3 tweewoonsten (6 wooneenheden) en 1 gesloten bebouwing
 - Wijziging erfpacht fase 2: erfpacht doorverkopen kan voor tweewoonst
- Toewijzingen succesvol voor grondgebonden woningen
- Tweewoonsten waren niet erg populair
- Tweede oproep verschijnt in het najaar 2021

Doelstellingen bereikt?



1/Betaalbaarheid is significant beter dan benchmark
Sociale koop scoort beter door

- kleinere woningen
- Standaardisatie
- geen ontwikkelingskosten

2/Doelgroep bereikt?

- 100% jonge koppels (gem. leeft: 27 jaar) uit Genk
- Uitval
 - Geen lening bij bank (onvoldoende eigen inbreng, geen stabiel inkomen)
 - Te lange periode tussen inschrijving en toewijzing
 - 20 jarige bewoningsverplichting
 - Voorkeuren niet meer beschikbaar

Evaluatie



- Hoge kostprijs voor stadsbestuur
- Geen mix in eigendomstitels en woontype
- Bouw gebeurde niet aan kostprijs
- Betaalbaarheid voor starters – schuiven van markten
- Arbeidsintensief
- Banken zijn nog niet mee... erfpacht niet meegerekend in quotiteitsberekening
- Marktmechanisme werd niet in vraag gesteld
- Te weinig doordacht in samenwerkingsovereenkomst

In de Bres 2.0?



- Samenwerking met sociale koop
- Samenwerking met coöperatie
- Kavels voor zelfbouw
- Betere mix in typologieën
- Duidelijke uitkoopregeling → cfr sociale koop
- Lange termijn doelstellingen bepalen
- Zoek partners voor kredietverstrekking (Erkende kredietmaatschappijen)
- Betaalbaar wonen kan ook door kostenefficiënt te bouwen aan kostprijs (aannemer, coöperatie, standaardisatie..) maar vergt andere rol lokale overheid