



Interfederaal
Gelijkekansencentrum

Advies aan de stad Hasselt

Leeftijdsgrens Kapertoren

April 2018

Inhoud

1. Vraagstelling	2
2. Toepasselijke wetgeving.....	2
2.1 Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie (hierna antidiscriminatiewet)	2
2.2 Vlaams decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en Gelijkebehandelingsbeleid (hierna gelijkekansendecreet)	2
3. Rechtvaardigingsmogelijkheden	3
3.1 Beantwoordt de leeftijdsgrens aan een legitiem doel ?	3
3.2 Is de leeftijdsgrens passend en noodzakelijk?	4
3.2.1 Betreffende de betaalbaarheid van starterswoningen	4
3.2.2 Betreffende het vermijden van stadsvlucht.....	6
3.2.3 Betreffende de doorstroom van oud-studenten naar lokale clusters van kennisgerichte creatieve bedrijven.....	7
3.2.4 Betreffende het creëren van een hippe heimat op maat van millennials en het vermijden dat andere doelgroepen (bv alleenstaande ouders, gescheiden personen) zich hier vestigen. Hierdoor klachten voor overlast in de Kapertoren vermijden.	8
4. Bijkomende bedenkingen.....	9
5. Conclusie	9

1. Vraagstelling

Voor de context verwijzen we naar het verslag (in ~~bijlage~~) van de ontmoeting op 15 januari 2018 tussen Unia, stad Hasselt, notaris XXX en Kolmont nv.

In essentie gaat het erom dat er beslist werd dat de appartementen in de Kapertoren enkel bewoond kunnen worden door personen tot en met 31 jaar oud (leeftijd van de oudste bewoner). Oudere personen kunnen eigenaar zijn, maar geen bewoner. Ook huurders mogen maximaal 31 jaar oud zijn.

Deze leeftijdsgrens werd verankerd in een bijzonder gebruiksvoorschrift en een kettingbeding, opgenomen in het reglement van mede-eigendom en in de onderhandse verkoopovereenkomsten tussen stad Hasselt, Campus Park Hasselt en de kopers.

Unia ontving hierover meerdere meldingen, o.a. van een geïnteresseerde koper die het appartement zelf wou betrekken, en door Kolmont nv geïnformeerd werd dat dit niet mogelijk zou zijn omwille van zijn leeftijd.

Kolmont nv staat als projectontwikkelaar in voor onder andere de promotie naar en contacten met geïnteresseerde kopers.

2. Toepasselijke wetgeving

2.1 Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie (hierna antidiscriminatiewet)

Toepassingsgebied: Deze wet is van toepassing op de levering van goederen en diensten aan het publiek. Het verkopen van woningen valt hieronder.

Beschermde kenmerk: de antidiscriminatiewet verbiedt discriminatie op basis van leeftijd.

Verboden gedragingen: de wet voorziet in het verbod op directe discriminatie (art. 14). Daarvan is mogelijks¹ sprake wanneer er in een verkoopovereenkomst voorzien wordt dat enkel personen jonger dan 32 het goed kunnen bewonen.

De wet voorziet ook in een verbod op het opdracht geven tot discriminatie (art. 14). Daarvan kan sprake zijn² wanneer eigenaars door een kettingbeding verplicht worden om in geval van verkoop, op hun beurt een kettingbeding op te nemen in de verkoopovereenkomst.

2.2 Vlaams decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en Gelijkebehandelingsbeleid (hierna gelijkekansendecreet)

Woninghuur is sinds de jongste staatshervorming een gewestelijke materie. Dit betekent dat het gelijkekansendecreet van toepassing is op het verhuren van woningen (als hoofdverblijfplaats). Het gelijkekansendecreet is op dezelfde manier opgesteld als de antidiscriminatiewet: leeftijd als

¹ Behoudens rechtvaardigingsmogelijkheden, zie hieronder

² Ibidem

beschermd persoonskenmerk, verbod op directe discriminatie (art. 16 § 1) en verbod op opdracht geven tot discriminatie (art. 18).

In dit dossier is het gelijkekansendecreet van toepassing in de mate dat er aan eigenaars mogelijks³ opdracht gegeven wordt om bij verhuur op basis van leeftijd een selectie te maken tussen kandidaat-huurders.

3. Rechtvaardigingsmogelijkheden

Bij verkoop en verhuur is directe discriminatie en opdracht geven tot discriminatie op basis van leeftijd verboden, tenzij er sprake is van een legitiem doel en de middelen om het doel te bereiken passend en noodzakelijk zijn (art. 7 antidiscriminatiewet en art. 16 gelijkekansendecreet).

Beide regelgevingen voorzien in een schadevergoeding voor slachtoffers (art. 16§4 antidiscriminatiewet, art. 28 gelijkekansendecreet), in een mogelijkheid tot stakingsvordering (art. 20§1 antidiscriminatiewet, art. 29§1 gelijkekansendecreet), en in de nietigheid van strijdige contractuele bepalingen⁴ (art. 15 antidiscriminatiewet, art. 27 gelijkekansendecreet).

3.1 Beantwoordt de leeftijdsgrens aan een legitiem doel ?

Uit de verschillende geraadpleegde documenten en de ontmoeting met de betrokken actoren, kwamen de volgende doelen naar voren:

- 1) beantwoorden aan de grote vraag naar **betaalbare starterswoningen** in de stad⁵;
- 2) jongeren in de stad houden⁶ en stadsvlucht verminderen⁷;
- 3) **doorstroom** van oud-studenten naar locale clusters van kennisgerichte creatieve bedrijven⁸;
- 4) student- en sportondersteunend private gebiedsontwikkeling⁹ : een **hippe heimat op maat van millenials**¹⁰; (...) klachten voor overlast in de Kapertoren vermijden.

De eerste twee doelen zijn voor een stadsbestuur zeker legitiem. Woonbeleid hoort bij uitstek tot de missies van een stad. Het is belangrijk dat overheden aandacht besteden aan achtergestelde groepen op de huisvestingsmarkt, en maatregelen uitschrijven die deze groepen gelijke kansen bieden bij de toegang tot deze woonmarkt. Het is tevens belangrijk dat er binnen een stad aandacht wordt besteed aan een mix van leeftijden bij de bewoners. Indien blijkt dat jongeren de stad ontvluchten wegens te hoge vastgoedprijzen, kan het als overheid een legitiem doel zijn om oplossingen hiervoor te zoeken.

³ Ibidem

⁴ 'De bepalingen die strijdig zijn met deze wet alsook de bedingen die bepalen dat een of meer contracterende partijen bij voorbaat afzien van de rechten die door deze wet gewaarborgd worden, zijn nietig'

⁵ RUP p. 53

⁶ Vrt.be, "Appartement enkel voor wie jonger is dan 32 ? Discriminatie, zegt Unia", 28/08/2017

⁷ Verslag ontmoeting Unia-stad Hasselt

⁸ Verslag ontmoeting Unia-stad Hasselt; RUP p. 43-46

⁹ RUP p. 12-13

¹⁰ De Volkskrant, "Alleen 32-minners welkom in deze woontoren in het Belgische Hasselt", 29/08/17, De Morgen, ibidem

Hetzelfde geldt voor het derde doel. Blijkaar werd door academische partners de wens geuit om oudstudenten na hun afstuderen in de omgeving van de campus te laten blijven.

Het vermijden van overlast (laatste doel) en het creëren van een aantrekkelijke plek voor jongeren kan als stadsbeleid mogelijks een legitiem doel zijn, alhoewel over het doel om andere groepen (...)te vermijden, twijfels kunnen bestaan.

Uit al het voorgaande blijkt dat het ingevoerde leeftijds onderscheid voldoende beantwoordt aan de vereiste van een legitiem doel. Nu dient onderzocht te worden in welke mate aan de proportionaliteits- en noodzakelijkheidsvereiste is voldaan.

3.2 Is de leeftijdsgrens passend en noodzakelijk?

Een maatregel is passend wanneer het gehanteerde onderscheid het mogelijk maakt om het beoogde doel te bereiken.

Een maatregel is noodzakelijk wanneer het beoogde doel niet op een minder verregaande, niet-discriminerende wijze bereikt kan worden. Als er alternatieve maatregelen beschikbaar zijn, die de rechten van de benadeelde groep minder verregaand beperken, moet voor deze andere maatregelen gekozen worden.

3.2.1 Betreffende de betaalbaarheid van starterswoningen

Passendheid van de maatregel.

De Kapertoren-woningen hebben **tamelijk hoge prijzen** (3500 -4500 euro/m²). Volgens stad Hasselt zijn dit marktconforme prijzen. Dit betekent dat ze qua betaalbaarheid niet aantrekkelijker zijn dan andere woningen in centrum Hasselt. Unia vraagt zich af hoe starters hierdoor dan gemakkelijker toegang zouden krijgen tot de huisvestingsmarkt, aangezien ze eenzelfde budget moeten neertellen voor de Kapertoren-woningen als voor andere woningen in de stad.

Daarenboven is er **geen leeftijdsgrens voor kopers** van de woningen. Het project richt zich duidelijk ook tot investeerders¹¹. Ouders kunnen een Kapertoren-woning kopen voor hun studerende kroost, en/of deze daarna voor een hogere prijs verhuren of verkopen. Investeerders kunnen een woning kopen om via een hoge huurprijs aan opeenvolgende starters door te verhuren, om zo hun investering terug te verdienen. Dit betekent dat **speculatie** op lange termijn mogelijks als gevolg zal hebben dat de vastgoed- en huurprijzen in centrum Hasselt kunnen verhogen, waardoor starters, maar ook alle Hasseltse inwoners met een beperkt budget nog moeilijker een woning in de stad zullen vinden¹².

Het invoeren van een leeftijdsgrens op bewoners, eerder dan op kopers, en het hanteren van marktconforme prijzen is volgens Unia niet passend om het doel van betaalbare starterswoningen te bereiken. Aangezien de leeftijdsgrens geldt voor bewoners, en niet voor eigenaars van de woningen, is het moeilijk te begrijpen hoe deze grens de betaalbaarheid vooruit zal helpen (zie hierboven). Ook mist men zo het doelpubliek van starters. Deze kunnen er wel in komen wonen, maar krijgen geen

¹¹ Website Kolmont nv : 'Deze unieke appartementen – exclusief voor starters en investeerders (...)'.
¹² Zie hierover oa Haarlems Dagblad, « Prijsexplosie van starterswoningen », 07/04/2007.

voordeel bij de eigendomsverwerving, wat eigenlijk de bedoeling zou moeten zijn bij starterswoningen.

Noodzakelijkheid van de maatregel

De stad Hasselt legt niet uit waarom de leeftijdsgrens van 31 jaar noodzakelijk is om dit doel te bereiken. In welke mate belemmert het toekennen van de bewoning van een Kapertoren-woning aan een persoon van 32, 33 of 34 jaar het bereiken van het doel van betaalbaarheid en bereiken van starters?

De maatregel bleek alvast niet passend om het doel te bereiken. Logischerwijze is ze dus ook niet noodzakelijk.

Het is nuttig om mee te geven dat daarnaast **andere maatregelen** mogelijk zijn die wel zorgen voor betaalbare starterswoningen.

In verband met de betaalbaarheid kan er bijvoorbeeld gewerkt worden met een **inkomensgrens**. Ook kan er een **anti-speculatiebeding** ingevoerd worden. Of een **startersfonds**: dat komt erop neer dat de ontwikkelaar de woning verkoopt voor de marktprijs, maar daar wel z'n 50.000 euro korting op geeft. Die korting is voor de koper, totdat hij die de woning verkoopt. Op dat moment moet die het kortingsbedrag terugbetalen of de woning terugverkopen aan de ontwikkelaar. En kan de koper het geld weer gebruiken om nieuwe starters te helpen. Een andere oplossing die in Nederland naar voren wordt geschoven bestaat erin dat banken en wooncoöperaties hun kopers dat deel van het huis te laten kopen dat ze kunnen betalen. De corporatie of bank blijft eigenaar van de rest, tot de koper meer gaat verdienen en een stuk kan bijkopen¹³.

In verband met het verzekeren dat het om starters gaat, zijn andere maatregelen denkbaar die de antidiscriminatiewetgeving respecteren. Eerst moet nagedacht worden over **wie starters** zijn. Zijn dat jonge personen en gezinnen die hun eerste gezinswoning aanschaffen? Dan lijkt de leeftijdsgrens van 31 laag. Jongeren beginnen vandaag de dag later aan een gezin, waardoor de leeftijd van verwerving van een eigen woonst opschuift. De leeftijdsgrens van 31 lijkt dus niet noodzakelijk om het doel te bereiken. Er kunnen immers ook jongeren van 28 zijn die reeds een huis bezitten, en een Kapertorenwoning kopen.

Voorwaarden die in **andere projecten**¹⁴ naar voren werden geschoven om starterswoningen toe te kennen, waren:

- Nog nooit een eigen huis gehad hebben
- Ervoor gedomiciliëerd zijn bij de ouders
- Maximaal x jaar geleden afgestudeerd zijn
- Voor het eerst zelfstandig domiciliëren.

¹³ Ibidem. Al deze oplossingen worden in het artikel van het Haarlems Dagblad besproken. Over het anti-speculatiebeding: « wie zijn verandawoning met een woonoppervlak van 68 vierkante meter in het eerste jaar verkoopt, moet alle winst afstaan. De jaren daarop daalt dat percentage steeds met een vijfde. „En dat betekent dat wanneer je het na vijf jaar verkoopt, je alsnog een dikke winst in je eigen zak kunt steken en er weer een starterswoning weg is. Zie ook <https://www.alles-over-een-huis-kopen.com/starterswoning.html> en <http://www.uwhuisenhypotheek.nl/maatschappelijkgebundeneigendom>.

¹⁴ In Leuven : <http://www.agsl.be/nl/starterswoningen>. In Utrecht:

3.2.2 Betreffende het vermijden van stadsvlucht

Passendheid van de maatregel.

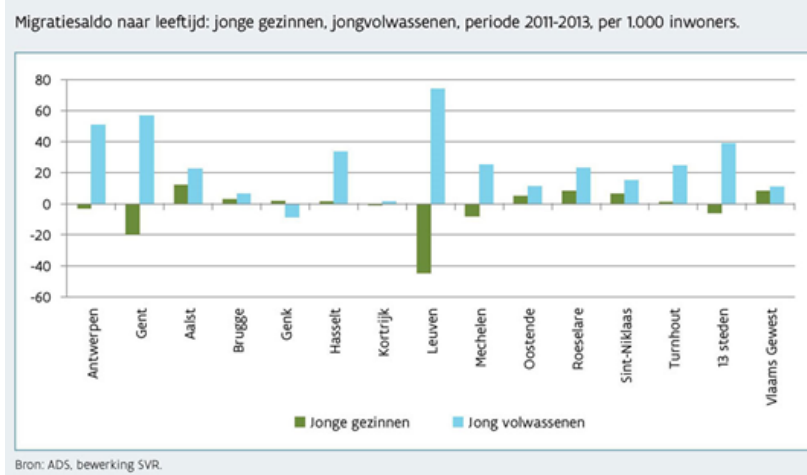
Stadsvlucht is in vele Vlaamse steden een werkelijkheid. Stedelijke overheden wensen dit dan ook te vermijden door een aangepast beleid. Wat zeggen de cijfers over Hasselt?

Uit de Stadsmonitor blijkt dat Hasselt tussen 2008 en 2013 een **positief migratiesaldo** had voor jonge gezinnen en jongvolwassenen¹⁵.

Migratiesaldo voor jonge gezinnen en jongvolwassenen, periode 2008-2010, 2011-2013, per 1.000 inwoners.

	Migratiesaldo jonge gezinnen		Migratiesaldo jong volwassenen	
	2008-2010	2011-2013	2008-2010	2011-2013
Antwerpen	5,3	-3,0	50,4	50,7
Gent	-9,8	-19,7	68,5	56,8
Aalst	16,6	12,1	27,0	22,5
Brugge	-4,4	3,0	-1,2	6,6
Genk	1,5	1,8	-11,5	-8,7
Hasselt	3,4	1,5	24,9	33,4
Kortrijk	3,4	-1,0	7,3	1,4
Leuven	-28,6	-44,8	84,3	74,0
Mechelen	-0,4	-8,1	34,4	25,4
Oostende	3,6	5,2	5,9	11,4
Roeselare	11,5	8,4	6,4	23,0
Sint-Niklaas	9,7	6,5	9,2	15,2
Turnhout	4,8	1,1	24,0	24,6
Totaal 13 steden	0,2	-6,1	40,4	39,1
Vlaams Gewest	10,4	8,1	13,4	11,0

Bron: ADS, bewerking SVR.



Latere cijfers betreffende het migratiesaldo van jonge gezinnen en jong volwassenen werden niet gevonden. Uit de statistieken van 2018 van het Agentschap Binnenlands Bestuur¹⁶ blijkt dat er in

¹⁵ Stadsmonitor.vlaanderen.be : « Het migratiesaldo geeft een eerste indicatie van de aantrekkingskracht van een stad om er te gaan of te blijven wonen. Een gezonde en aangename leefomgeving, een verscheidenheid aan aantrekkelijke woningen, een divers cultureel en recreatief aanbod, een kwalitatief aanbod aan onderwijs op maat van elke jongere, hoger gekwalificeerde banen en diversiteit op de arbeidsmarkt, een breed sociaal leven en een open en communicatief bestuur : al deze factoren spelen een rol in de leefbaarheid van een stad of regio en voor een goed gevoel bij haar inwoners ».

2014-2016 een daling is geweest van het aantal 20-64 jarigen, en een stijging +65 jarigen, alsook van de 0-19 jarigen. Deze cijfers zijn algemener dan de vroegere cijfers betreffende het migratiesaldo, en betreffende zeer brede leeftijdscategorieën. Unia beschikt daarom niet over voldoende precieze en actuele cijfers die het bestaan en de dynamiek van een stadsvlucht toelichten.

Mocht er alsnog sprake zijn van een stadsvlucht van jong volwassenen en jonge gezinnen, dan moet onderzocht worden wat de oorzaken hiervan zijn. Enkel op basis van een dergelijk **grondig onderzoek** kunnen gepaste en proportionele maatregelen genomen worden.

Unia ontving geen informatie betreffende een dergelijk onderzoek. Gezien het ontbreken van gedetailleerde informatie, is het voor Unia niet duidelijk in welke mate de leeftijdsgrens passend is om het doel te bereiken. Jongeren die omwille van betaalbaarheid de stad ontvluchten, zullen door deze maatregel niet aangemoedigd worden om te blijven, aangezien het om marktconforme woningen gaat. Een mogelijke stijging van de vastgoedprijzen door speculatie en investeringen kan zelfs een negatieve invloed hebben op het vertrek van bepaalde jonge personen uit de stad.

Daarbij is er het feit dat jonge gezinnen waarvan één of meerdere leden ouder is dan 31, ook niet in de Kapertoren kunnen wonen. Ook voor hun stadsvlucht biedt een leeftijdsgrens geen oplossing.

Daarenboven is het **doelpubliek** van de Kapertoren voornamelijk oud-studenten. Deze worden **niet meegerekend in het migratiesaldo**, aangezien ze vaak niet in Hasselt gedomiciliëerd zijn, maar bij hun ouders.

Om al deze redenen stelt Unia vast dat ze niet over voldoende informatie beschikt die aanwijst dat er sprake is van een stadsvlucht, noch dat het invoeren van een leeftijdsgrens hieraan zou verhelpen.

Noodzakelijkheid van de maatregel

Mocht de maatregel passend blijken te zijn, dan nog moet ze noodzakelijk zijn. Dat betekent dat het doel niet op een andere manier bereikt kan worden. De analyse onder punt 3.2.1 doet vermoeden dat er echter wel andere, minder ingrijpende oplossingen zijn. Om deze reden verwijzen we hier naar het vorige punt betreffende betaalbare starterswoningen.

3.2.3 Betreffende de doorstroom van oud-studenten naar lokale clusters van kennisgerichte creatieve bedrijven

Passendheid van de maatregel

Deze leeftijdsgrens belet niet dat **personen jonger dan 32 die geen oud-student zijn**, ook in de Kapertoren gaan wonen. Het onderscheid lijkt dus niet passend om het doel te bereiken. Daarnaast kunnen **bepaalde oud-studenten ouder zijn dan 32**. Het gaat dan bijvoorbeeld om doctoraatsstudenten, studenten die later aan hun studies begonnen zijn, assistenten, enz. Deze zullen ondanks het doel om hen aan te trekken, geen toegang hebben tot de Kapertoren, integendeel tot jongere niet-oud-studenten.

¹⁶ <https://gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/naar-de-cijfers/jouw-gemeente-cijfers>.

Noodzakelijkheid van de maatregel

Zoals reeds werd aangehaald, kan een maatregel die niet passend is om het doel te bereiken, ook niet noodzakelijk zijn. Het is wel altijd interessant om naar **alternatieve oplossingen** te kijken, ook al wordt er niet aan de passendheidsvereiste voldaan.

Eén alternatief om dit doel te bereiken zou een **puntensysteem** kunnen zijn voor bewoners of kopers op basis van:

- diploma van een Hasseltse hogeschool/universiteit
- een job in Hasselt
- maximaal aantal jaren sinds het afstuderen
- ...

3.2.4 Betreffende het creëren van een hippe heimat op maat van millennials en het vermijden dat andere doelgroepen (...) zich hier vestigen. Hierdoor klachten voor overlast in de Kapertoren vermijden.

Passendheid van de maatregel.

Draagt de leeftijdsgrens ertoe bij dat millennials aangetrokken worden tot deze plek? Millennials zijn personen geboren tussen de jaren 80 en begin jaren 2000. Dit betekent dat **bepaalde millennials ouder kunnen zijn dan 31**, en geen toegang hebben tot de woningen in kwestie. Op dat vlak lijkt de maatregel niet passend.

Betreffende het vermijden van bepaalde demografische groepen: naast twijfels over de legitimiteit van dit doel, is het ook niet uitgesloten dat **sommige (...) jonger zijn dan 32**. Dit gaat samen met het doel om overlast te vermijden. Jonge starters, oud-studenten en net afgestudeerden zullen in de Kapertoren samenwonen met studenten (bijvoorbeeld wanneer ouders voor hun kinderen een Kapertoren-woning kochten). Deze groep heeft **geen éénvormige levensstijl** heeft, en daardoor in harmonie zal samenleven. Jonge starters met een veeleisende job zullen s'avonds toe zijn aan rust en onspanning. Studenten daarentegen zullen vaak savonds lawaaierig zijn. Jonge koppels kunnen een kind krijgen of hebben, met nood aan nachtrust en een respectvolle omgeving.

Daarenboven geldt deze **leeftijdsgrens enkel bij betreding van de woning**. Zodra een persoon jonger dan 32 een Kapertoren-woning betreft, kan die persoon er levenslang blijven wonen. Dit betekent dat na een paar jaren van bestaan van deze woningen, er reeds een verschil kan optreden in bewonersprofielen, doordat sommige personen er blijven wonen, andere vertrekken, en sommigen het verder door verhuren. Er is geen enkele waarborg dat een leeftijdsgrens zal vermijden dat personen klacht indienen voor overlast, of dat er samenlevingsproblemen optreden.

De conclusie hiervan is dat het invoeren van een leeftijdsgrens niet bijdraagt tot het bereiken van het beoogde doel.

Noodzakelijkheid van de maatregel

Alweer is er niet voldaan aan de noodzakelijkheid indien de passendheid niet vervuld is. Meer nog, er zijn **alternatieven** denkbaar. De volgende elementen kunnen bijdragen aan het aantrekken van de beoogde doelgroep, zonder op gespannen voet te staan met het Gelijkekansendecreet:

- Ligging van de Kapertoren: zal in grote mate vooral jongeren aantrekken
- Marketing en communicatie betreffende het project
- Duidelijke uitleg aan geïnformeerde kopers/bewoners over de zone en de dynamiek die er beoogd wordt
- Ondertekening huishoudelijk reglement door alle bewoners
- Aanbod van kinderopvang in de zone
- Bars, uitgaansgelegenheden, sportplaatsen in de zone
- Steward in het gebouw die waakt over de dynamiek en samenleven tussen bewoners, en die eventueel bemiddelend kan optreden.

4. Bijkomende bedenkingen

(...)

Naast een analyse in het licht van de antidiscriminatiewetgeving, kunnen vragen rijzen betreffende de verenigbaarheid van het kettingbeding en de gebruiksvoorschriften met het **eigendomsrecht**. Dit behoort niet tot de opdrachten van Unia, maar lijkt een belangrijk aandachtspunt voor de betrokken partijen. Uit de beschikbare documenten blijkt niet dat hiervan een analyse gemaakt werd.

5. Conclusie

Unia is van mening dat de leeftijdsgrens van maximaal 31 jaar strijdig is met de antidiscriminatiewetgeving. Er is sprake van directe discriminatie op basis van leeftijd naar kandidaat-kopers die het goed zelf willen betrekken, en van opdracht geven tot discriminatie naar eigenaars toe die het goed willen verhuren of verkopen.

Het is belangrijk om mee te geven dat de antidiscriminatiewetgeving in de nietigheid voorziet van de met de wet strijdige contractuele clausules. Dit betekent dat het kettingbeding en de gebruiksvoorschriften niet toegepast mogen worden.

Unia is ook van mening dat dit onderscheid geen garantie biedt om de beoogde doelen te bereiken. Er zijn vele andere oplossingen denkbaar die geen onderscheid maken tussen personen op basis van hun leeftijd. Om die reden raadt Unia aan om deze leeftijdsgrens af te schaffen, de bestaande en toekomstige overeenkomsten aan te passen, en na te denken over andere manieren om bewoners en eigenaars te vinden die aansluiten bij het specifieke karakter van de Kapertoren.

BIJLAGE 1: Verslag Overleg Kapertoren – 15 januari 2018

(...)

BIJLAGE 2: starterswoningen Leuven¹⁷

Starterswoningen

Met deze huurwoningen wil de stad en AGSL in eerste instantie Leuvense jongeren laten proeven van Leuven als woonstad en hen een duwtje in de rug geven wanneer ze nadien een woning in Leuven kopen.

Starterswoningen

Concept

Starterswoningen zijn betaalbare, kwalitatieve huurwoningen die de stad en AGSL aanbieden aan jonge alleenstaanden en koppels, die zich voor het eerst zelfstandig domiciliëren. Hun inkomen ligt boven dat van het sociale huisvestingssegment en hun middelen zijn (tijdelijk) ontoereikend om in Leuven een eigen woning te verwerven aan de huidige marktprijzen.

Voor wie?

De stad en AGSL richten zich in de eerste plaats op jongeren die zich voor de eerste keer zelfstandig domiciliëren in Leuven en die later een woning in Leuven willen kopen.

Inschrijvingsvoorwaarden

- meerderjarig op het moment van inschrijving
- ingeschreven in het bevolkings- en of vreemdelingenregister en legaal in België wonen
- niet in het bezit van volle eigendom of vruchtgebruik
- verplichte domicilie binnen de twee maanden na de toewijzing
- inkomensvoorwaarde op basis van gezamenlijk belastbaar jaarinkomen (baremas sociale huisvesting, verhoogd met 25 %)

Voordelen starterswoning

reële huurprijs

kwaliteitsvolle afwerking

centrale ligging – bereikbaarheid

transparante en snelle toewijzingsprocedure

maximale zekerheid en flexibiliteit voor de huurder

deel van huurprijs kan gerecupereerd worden

¹⁷ <http://www.agsl.be/nl/starterswoningen>

Recuperatie huurgeld

Voor elke maand dat je huurt, wordt er een zogenaamde verwervingssubsidie voor jou opzij gelegd. Vanaf het zevende huurjaar groeit dit spaarpotje niet meer. Zo wil de stad en AGSL een rotatie van nieuwe huurders aanmoedigen. Het maximale bedrag dat je kan sparen, bedraagt na zes jaar dus 7.200 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Je hebt recht op deze subsidie als je binnen de drie jaar na de huurperiode een woning of bouwgrond op Leuvens grondgebied aankoopt.

Procedure

De toewijzing van een starterswoning gebeurt via een specifieke procedure met een puntensysteem dat de volgorde van de kandidaat-huurders bepaalt. AGSL verzamelt de kandidaturen en maakt de rangorde op. Het directiecomité of het college keurt de rangschikking goed. Na afsluiting van de inschrijvingsperiode, worden de kandidaat-huurders gecontacteerd volgens deze rangorde.

Visie op wonen

We weten wat starters willen omdat we continu onderzoek doen. Starters willen een plek voor zichzelf, met privacy om te relaxen. Jebber kijkt door jouw ogen naar wonen: waar een woning aan moet voldoen, welke locatie en wat het mag kosten.

Thuis binnen handbereik

We zoeken naar plekken waar jij je thuis voelt. Op fietsafstand van de Dom, met openbaar vervoer en dagelijkse voorzieningen, zoals de supermarkt en horeca, om de hoek. Maar bijvoorbeeld ook met voldoende plek om (al je) fietsen fatsoenlijk te stallen. Per locatie verschilt de invulling van die leefomgeving, afhankelijk van wat er mogelijk is.

De woning en de huurprijs

Je bent alleen of met zn tweetjes. De grootte van de woning is passend, gemiddeld zijn onze woningen zowat 30 tot 65 m². Maar net iets kleiner of groter kan ook. Onze huurprijzen variëren voor sociale huur van circa € 400 tot € 710 en voor vrije sector van € 711 tot circa € 950 per maand.

Ben jij op zoek naar een plek om te wonen?

Doelgroep

Jebber kan jou aan een woning helpen als je niet langer dan vijf jaar geleden jouw hoogst genoten opleiding hebt afgerond. Dat betekent dat je niet meer studeert en dat je een serieuze baan hebt of daarnaar op zoek bent. Ga je samenwonen? Dan moet tenminste een van de twee aan deze voorwaarde voldoen.

Met welk inkomen kun je bij Jebber op welke woning reageren?

Liberalisatie- en inkomensgrens

De liberalisatiegrens van de netto huurprijs is de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt. De liberalisatiegrens van € 710,68 (2015) is per 1 januari 2016 voor 3 jaar bevroren. Voorheen liep de liberalisatiegrens van 1 juli in een jaar tot en met 31 juli in het volgende jaar. Huurprijzen kunnen door de jaarlijkse verhogingen en als het puntenaantal het toestaat wel boven deze grens stijgen. De inkomensgrens is € 36.798 (gezamenlijk bruto jaarinkomen).

Passend toewijzen

Per 1 januari 2016 zorgt de overheid ervoor dat mensen met de laagste inkomens niet een voor hen te dure woning kunnen huren. En andersom geldt hetzelfde: huishoudens met een hoger inkomen mogen niet meer terecht komen in een goedkope huurwoning. Dat heet “[passend toewijzen](#)”. Verhuurders zijn verplicht om zich aan de nieuwe toewijzingsregels te houden.

¹⁸ <https://www.jebber.nl/jij-en-jebber>

Samenstelling huishouden en leeftijd

De woningen van Jebber zijn bestemd voor 1- tot 2-persoons huishoudens van (beiden) minimaal 18 jaar. Kandidaten tot en met 30 jaar krijgen voorrang.

Loting

De datum van aanmelding bij Jebber of opgebouwde wachttijd bij WoningNet (in geval van sociale huurwoning) doet er niet toe. Jebber verloot haar woningen. Zo heeft iedereen een gelijke kans. De loting wordt uitgevoerd door WoningNet/Rooftrack, na het sluiten van de advertentieperiode.

Bewijsstukken

Voor bezichtiging van de woning vragen we je om ons de bewijsstukken (diploma, identiteitsbewijs, verhuurdersverklaring, werkgeversverklaring en inkomensgegevens) toe te sturen.