

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 380

van **ELS ROBEYNS**

datum: 22 februari 2016

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale koopwoningen - Subsidiëring

Afgaande op reeds genomen maatregelen en op basis van geruchten in de wandelgangen, ziet de toekomst voor de sector van de sociale koopwoningen er allesbehalve rooskleurig uit.

Na het stopzetten van de subsidies voor koopwoningen aan de huisvestingsmaatschappijen, wordt voorzien in overgangsmaatregelen, voor projecten die toegewezen zijn vóór 2018.

Aangezien bestellen pas kan in 2017, betekent dat dat alle huisvestingsmaatschappijen tegelijkertijd hun aanvraag gaan indienen. Dit betekent dat veel aanvragen tegelijkertijd gaan binnenkomen waardoor de sector vreest dat er niet voldoende budget zal zijn. Naar verluidt zouden sociale koopwoningen en sociale kavels in gemengde projecten waarvan de helft van de woningen huurwoningen zijn, wel nog mogelijk zijn.

Ook het behalen van het E-peil 50 vandaag, 40 volgend jaar en de verplichting passief in 2020, zal ongetwijfeld invloed hebben op de sector van de sociale koopwoningen.

De combinatie van strengere energienormen en het wegvallen van subsidies aan de huisvestingsmaatschappijen maakt dat de kostprijs en als afgeleide hiervan de verkoopprijs van een sociale koopwoning aanzienlijk zal stijgen. Sommige maatschappijen voor sociale koopwoningen spreken zelfs van een verhoging van 80.000 euro per woning.

1. Hoe gaat de minister tewerk inzake subsidiëring van projecten die in 2017 besteld worden?
2. In welk budget voorziet de minister hiervoor?
3. Hoeveel sociale koopwoningen kunnen hiermee gesubsidieerd worden?
4. Kan de minister garanderen dat de subsidie van 25.000 euro per woning blijft?
5. Wat indien er meer aanvragen zijn dan voor het vooropgestelde budget?
6. Klopt het dat subsidies voor sociale koopwoningen en sociale kavels in de toekomst nog mogelijk blijven voor gemengde projecten waarvan de helft van de woningen huurwoningen zijn?
7. Hoe ziet de minister de toekomst van de sociale koopsector?

8. Heeft de minister indicaties over hoeveel de verkoopprijs van sociale koopwoningen gaat stijgen?
9. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat de beoogde doelgroep ook in de toekomst nog een sociale woning kan verwerven?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 380 van 22 februari 2016

van **ELS ROBEYNS**

Ik wens vooreerst op te merken dat het niet klopt dat projecten die een beroep willen doen op de overgangsregeling voor de subsidiëring van sociale koop, pas besteld kunnen worden vanaf 2017. Op 18 december 2015 nam de Vlaamse regering een principiële beslissing over de bijkomende voorwaarden om in aanmerking te komen voor de overgangsregeling. Die beslissing zal decretaal worden verankerd via het dossier van de wijziging van diverse decreten m.b.t. wonen.

Naast de vereisten uit het Vlaams regeerakkoord gelden in het kader van de overgangsregeling de volgende voorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidiëring van de sociale koop:

- Uiterlijk op 1 juni 2016 is het project opgenomen op de meerjarenplanning of de kortetermijnplanning in het kader van het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013.
- Uiterlijk op 31 december 2018 worden de werken voor de bouw van sociale koopwoningen of de aanleg van sociale kavels of de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur besteld.
- Vanaf 1 januari 2017 kan een verrichting enkel besteld worden als voor alle verrichtingen de vereiste vergunningen zijn afgeleverd. Die voorwaarde geldt enerzijds niet voor gemengde projecten. Anderzijds, als een project in verschillende fasen wordt uitgevoerd, kan vanaf 1 januari 2017 de infrastructuuraanleg pas besteld worden als voor ten minste een bouwfase de vergunning is afgegeven.
- Vanaf 1 januari 2018 kan een verrichting pas besteld worden als zowel de vergunning voor de bouw van de sociale koopwoningen of voor de aanleg van sociale kavels als de vergunning voor de bijhorende aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is afgegeven uiterlijk op 31 december 2017.

1. Nu reeds kunnen projecten in het kader van de overgangsregeling besteld worden in zoverre ze zijn opgenomen op de lijst die op 18 december 2015 door de Vlaamse regering is goedgekeurd. De lijst bevat de projecten die aan alle voornoemde voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor subsidiëring van de sociale koop. Projecten die in 2017 besteld worden, komen binnen de perken van de beschikbare kredieten in aanmerking voor subsidiëring.

2. De overgangsregeling voor de subsidiëring van de sociale koopsector wordt opgevangen binnen de beschikbare kredieten. Hieronder staat een overzicht van de middelen die momenteel aangewend kunnen worden voor deze overgangslijst:

	2016	2017	2018	Totaal
SBE	6.032.000	6.122.480	6.214.317	18.368.797
SV	2.952.000	2.996.280	3.041.224	8.989.504
Maximaal budget SSI bestemd voor zuivere koopprojecten	7.054.189	8.363.841	9.716.413	25.134.443
Totaal	16.038.189	17.482.601	18.971.955	52.492.744

3. Die raming werd niet opgemaakt. Een gedetailleerde raming zal worden opgemaakt voor de vaststelling van de definitieve lijst van de verrichtingen die op 1/6/2016 in aanmerking komen voor opname op de meerjarenplanning of op de kortetermijnplanning.
4. Het is me niet duidelijk welke subsidie hier wordt bedoeld.
5. Als de beschikbare kredieten bij de vaststelling van de definitieve lijst van de verrichtingen die op 1/6/2016 in aanmerking komen voor opname op de meerjarenplanning of op de kortetermijnplanning onvoldoende blijken te zijn, dan kan de subsidieregeling aangepast worden.
6. Op 18 december 2015 besliste de Vlaamse regering om opnieuw een tenlasteneming of subsidiëring in te voeren voor de aanleg van wooninfrastructuur bij bepaalde gemengde sociale woonprojecten. De Vlaamse regering krijgt delegatie om het minimum aandeel sociale huurwoningen binnen dergelijk gemengd project te bepalen om in aanmerking te komen voor een subsidie. Dat aandeel is nog niet bepaald. Het klopt dus niet dat het gaat om gemengde projecten waarvan de helft huurwoningen zijn.
7. Op 17 juli 2015 keurde de Vlaamse regering een conceptnota goed over een nieuw kader voor sociale koopwoningen. Binnen dat nieuw te ontwikkelen kader staan de betaalbaarheid van de sociale koopwoningen en de bestaanszekerheid van de sociale koopsector voorop. Het verlaagd BTW-tarief van 6% en de verlaagde aktekosten blijven behouden in functie van de betaalbaarheid van sociale koopwoningen. De betaalbaarheid zal verder ook gegarandeerd worden via aanpassingen aan het bestaande instrumentarium.
8. De invloed op de verkoopprijs is van veel factoren afhankelijk zodat er niet echt een duidelijk antwoord op te geven is. Het is niet zo dat alle sociale koopwoningen SBE of SV-subsidie krijgen en ook niet zo dat alle infrastructuur voor sociale koopwoningen wordt gesubsidieerd. Er zijn momenteel al sociale koopprojecten die zonder enige subsidie gerealiseerd worden en verkoopbaar zijn aan de doelgroep. Ik verwacht ook dat SHM's die sociale koopwoningen bouwen voldoende kennis hebben van hun doelgroep om in te schatten wat voor hen nog betaalbaar zal zijn binnen het toekomstige instrumentarium.
9. Voor de toekomst van de sociale koopsector heeft de Vlaamse regering de al vermelde conceptnota over een nieuw kader voor sociale koopwoningen goedgekeurd. Hiermee willen we de sociale koopsector een nieuwe toekomst geven rekening houdend met het wegvallen van de subsidies. Het verkrijgen van een sociale koopwoning is geen recht maar een middel om het recht op wonen te realiseren. De middelen voor de Vlaamse Woonlening blijven behouden en zijn in 2016 zelfs substantieel verhoogd. Deze leningen komen dezelfde doelgroep van sociale kopers ten goede.