

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 781

van **GWENNY DE VROE**

datum: 7 augustus 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Realisatie sociale woningen door private actoren - Evaluatie

In de beleidsbrief Wonen (2016-2017) geeft de minister te kennen dat zij de bestaande mogelijkheden tot vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren wil versterken en uitbreiden. Op federaal niveau werd beslist om onder bepaalde voorwaarden een verlaagd btw-tarief van 12 procent in te voeren voor de realisatie van sociale woningen door private actoren. Deze maatregel is van toepassing sinds 1 januari 2017.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft deze verlaging opgenomen in haar communicatie, aldus de minister. Daarnaast is er, in samenwerking met Wonen-Vlaanderen, een draaiboek van de VMSW in opmaak. Dit schetst de contouren voor een samenwerking tussen sociale verhuurkantoren (SVK's) en private investeerders. De verlaging van de btw zal hierin ook worden opgenomen.

Naast het verlaagd btw-tarief wordt ook de haalbaarheid onderzocht van een model waarbij door private initiatiefnemers gebouwde woningen binnen de voorwaarden van het SVK-besluit van 20 juli 2012 door SVK's in huur worden genomen.

1. a) Welke concrete procedures heeft de minister reeds geëvalueerd en geoptimaliseerd om de realisatie van sociale woningen door private actoren te versterken en uit te breiden?
b) Welke concrete procedures zal de minister nog evalueren en optimaliseren om de realisatie van sociale woningen door private actoren te versterken en uit te breiden? Welke timing wordt hiervoor gebruikt?
2. a) Welke concrete bijkomende nieuwe formules heeft de minister het afgelopen parlementaire jaar uitgewerkt om private actoren ertoe aan te zetten sociale woningen te bouwen en te verkopen of te verhuren aan sociale woonactoren?
b) Welke concrete bijkomende nieuwe formules zal de minister uitwerken om private actoren ertoe aan te zetten sociale woningen te bouwen en te verkopen of te verhuren aan sociale woonactoren? Welke timing wordt hiervoor gebruikt?
3. Hoe evalueert de minister na zes maanden het verlaagd btw-tarief van 12 procent voor de realisatie van sociale woningen door private actoren?

4. Hoe evalueert de minister de interesse van de private actoren bij de realisatie van sociale woningen?
5.
 - a) Hoeveel natuurlijke of rechtspersonen hebben sinds de inwerkingtreding van het verlaagd btw-tarief een aanvraag gedaan voor het verlaagd btw-tarief?
 - b) Wat waren de belangrijkste oorzaken tot weigering?
 - c) Hoeveel natuurlijke of rechtspersonen hebben sinds de inwerkingtreding van het verlaagd btw-tarief effectief gebruik gemaakt van het verlaagd btw-tarief?
6. Hoe evalueert de minister de communicatie over het verlaagd btw-tarief?
7. Wat is de stand van zaken van het draaiboek van de VMSW, waarbij de praktische uitwerking in februari 2017 van start zou gaan?
8. Plant de minister bijkomende maatregelen om het verlaagd btw-tarief te promoten?
9. Wat is de stand van zaken van het onderzoek naar het vergroten van het vertrouwen van de private actoren in het SVK-model?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 781 van 1 augustus 2017

van **GWENNY DE VROE**

1. In de afgelopen weken werd een marktverkenning georganiseerd waarbij ik in overleg met de bouw- en verzekeringssector en met de SVK's de haalbaarheid van een model van inhuring door SVK's van door private investeerders gebouwde woningen heb afgetoetst. Daarbij wordt onderzocht binnen welke klijntijnen en voorwaarden het haalbaar en voldoende aantrekkelijk is voor private investeerders om in te stappen in projecten. Uit deze marktverkenning heb ik de volgende klijntijnen gedistilleerd:
 - De huidige standaardregeling met 9-jarige huurovereenkomsten biedt onvoldoende zekerheid. Daarom wordt bekeken om huurovereenkomsten voor een langere termijn af te sluiten.
 - VMSW wordt door alle partijen beschouwd als een solide partner die veel vertrouwen geniet. De rol van de VMSW zal versterkt worden.
 - Een bezorgdheid van private investeerders is dat een SVK niet tijdig zou betalen of dat er financiële problemen zouden opduiken bij een sociaal verhuurkantoor. Het is mijn bedoeling aan VMSW expliciet de bevoegdheid toe te kennen om huurovereenkomsten over te nemen, als ultimatum remedium, in het geval het SVK ernstig in gebreke blijft.
 - De huursubsidievoorwaarden moeten aangepast worden om de nieuwbouwwoningen toch betaalbaar te maken voor de SVK- doelgroep.
2. De klijntijnen die ik toelichtte in deelvraag 1, worden momenteel uitgewerkt in regelgevende teksten. Mijn bedoeling is om de regeling in de loop van 2018 volledig uit te plooiën.
- 3+5. Het is nog te vroeg om deze maatregel te evalueren. Ik zal bij de federale minister van Financiën het aantal ingediende verklaringen van initiatiefnemers en het aantal afgesloten huurovereenkomsten die moeten ingediend worden bij de ontvangkantoren van de federale fiscale administratie, opvragen.
- 4+6. Recent organiseerde ik een informatiesessie waar vertegenwoordigers van alle betrokken sectororganisaties aanwezig waren: Assuralia, de Vlaamse Confederatie Bouw en de Beroepsvereniging van de vastgoedsector. Daar bleek dat er heel veel interesse is van de private actoren.
7. Een draaiboek dat alle elementen bevat die nodig zijn om succesvolle projecten uit te werken volgt in de eerstkomende maanden.
8. In het licht van een uitbreiding van het SVK-model zal ik het verlaagde BTW-tarief zeker promoten.
9. De klijntijnen en voorwaarden om het model aantrekkelijk en haalbaar te maken worden momenteel uitgewerkt in regelgevende teksten.