

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 296
van **AN MOERENHOUT**
datum: 20 januari 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Private huurmarkt - Onderzoek naar real estate investment trust

Uit een onderzoek in opdracht van de VRT blijkt dat huurders en alleenstaanden relatief gezien het meest betalen voor hun huisvesting. Huurders spenderen gemiddeld 47% van hun inkomen aan wonen. Bij eigenaars is dat slechts 36%. Verder blijkt dat 4 procent van de mensen verhuurt aan 30 procent van de bevolking. Deze cijfers bevestigen eerder onderzoek en gekende tendensen en zijn dus niet nieuw.

De minister heeft haar conceptnota private huur voorgesteld in 2016, nu is het wachten op een concrete uitvoering ervan. De minister had de bedoeling om particuliere verhuurders te laten bijdragen aan een substantiële uitbreiding van het kwaliteitsvolle en betaalbare huuraanbod in het onderste en het lagere middensegment van de woningmarkt. Daartoe wil de minister de private huurmarkt uitbreiden door het aantrekken van investeerders om het aanbod te vergroten. De minister wil daarom een onderzoek laten voeren naar het Angelsaksische systeem van de real estate investment trust om meer woningen op de private huurmarkt te realiseren. Institutionele beleggers zoeken stabiele returns.

Tegen wanneer mogen we de resultaten van het onderzoek verwachten?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 296 van 20 januari 2017

van **AN MOERENHOUT**

Uit mijn contacten met experts en een aantal institutionele beleggers zoals verzekeringen en banken en bouwpromotoren blijkt dat het oprichten van een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), d.i. de in het Belgisch recht gekende tegenhanger van de Angelsaksische REIT, een zeer specifieke expertise vereist.

Tegelijk gelden er, eenmaal zo een structuur op de beurs wordt genoteerd, zeer strikte voorwaarden op het vlak van rapportering en beheer. Een en ander heeft tot gevolg dat men in staat moet zijn om van bij de aanvang een voldoende groot volume aan woningen te bouwen. Uit mijn contacten is gebleken dat de combinatie van de hoge kosten die met de introductie van een GVV gepaard gaan met de lagere rendementsverwachting die eigen is aan verhuringen in dit segment van de woningmarkt, de bereidheid om de stap naar oprichting van GVV's sterk bemoeilijkt. Dat neemt niet weg dat ik momenteel onderzoek in hoeverre het mogelijk is om toch bouwprojecten op gang te brengen die met private middelen worden gefinancierd en die, eenmaal voldoende kritische massa wordt gerealiseerd, de stap naar een volwaardige GVV kunnen zetten.

Momenteel onderzoek ik de haalbaarheid 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. Institutionele beleggers hebben wel aangegeven geïnteresseerd te zijn in het bouwen van woningen die via verhuring aan SVK's als sociale woning kunnen doorverhuurd worden. De BTW-verlaging die met ingang van 1 januari 2017 in werking trad, ondersteunt die interesse in belangrijke mate. De BTW-verlaging is slechts verworven als de investeerders bereid zijn om met de SVK's langdurige inhuurnemingen voor een periode van ten minste 15 jaar af te sluiten. Momenteel bekijk ik of de Vlaamse regelgeving hierop is afgestemd en waar zich aanpassingen in dit kader opdringen.

Het is mijn bedoeling de institutionele beleggers mee aan boord te krijgen en gebruik te maken van de context van zeer lage rentevoeten. De verhuurgaranties die ingebed zijn in het SVK-model nl. bescherming tegen inkomstenderving door leegstand en wanbetaling, het overnemen van de zorg voor het aantrekken van huurders en het beheer van de huurcontracten door de SVK's zullen het rendement van de investering ten goede komen. Uiteraard staan daar engagementen betreffende de woningkwaliteit, huurprijs en doelgroep tegenover. Ik hoop heel binnenkort een concreet zicht te krijgen op de bijkomende randvoorwaarden die moeten vervuld zijn opdat de investeringsbeslissing kan genomen worden. De eerste stap naar verbetering van de vermogensstructuur van de SVK's hebben we eind vorig jaar gezet door de eenmalige injectie van 1.100 euro per woning. Momenteel bekijken we wat er bijkomend nodig en mogelijk is om de levensvatbaarheid van dit model te bewerkstelligen.