

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 86

van **ALLESSIA CLAES**

datum: 12 december 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Nieuw Woninghuurdecreet - Aanmoedigen renovaties

Het nieuw Woninghuurdecreet dat sinds 1 januari 2019 van kracht is, bevat een aantal handvaten om renovaties aan te moedigen in het private huurpatrimonium. Zo wordt na drie jaar een woninghuurovereenkomst eenvoudiger opzegbaar voor het uitvoeren van grondige renovatiewerkzaamheden en kan na het uitvoeren van energiebesparende investeringen de huurprijs sneller aangepast worden.

Om het aanbod op de private huurmarkt te versterken met kwaliteitsvolle woningen, kunnen begiftigden die een conformiteitsattest voorleggen, al genieten van een verlaagd schenkingstarief als ze bereid zijn een huurcontract met een minimumduur van negen jaar af te sluiten. Een eigenaar-verhuurder kan ook een vermindering krijgen van de onroerende voorheffing voor een energiezuinige woning.

Om de renovatie van private huurwoningen verder aan te moedigen, kondigde de minister aan een projectoproep doen om initiatieven te lanceren die private verhuurders ondersteunen bij de renovatie van hun huurwoning(en).

1. Hoe evalueert de minister deze maatregelen?
2. Kan de minister een overzicht geven van het aantal keer dat gebruikt werd gemaakt van deze maatregelen gedurende de laatste drie jaar? Graag een opsplitsing per jaar en per maatregel.
3. Ziet de minister een effect van de coronacrisis in de toepassing van deze maatregelen?
4. Zal de minister deze maatregelen in de toekomst nog bijsturen?
5. Wat is de stand van zaken van deze projectoproep?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 86 van 12 december 2022

van **ALLESSIA CLAES**

Zowel vanuit het woonbeleid als vanuit het fiscaal beleid worden er maatregelen genomen om de renovatie van private huurwoningen aan te moedigen.

Vanuit het woonbeleid is er vooreerst het Vlaams Woninghuurdecreet dat de opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder wegens grondige renovatiewerken heeft verruimd. In tegenstelling tot de federale Woninghuurwet op grond waarvan de opzegging tegen het einde van elke driejarige periode kan, bepaalt het Vlaams Woninghuurdecreet dat de verhuurder kan opzeggen tegen het einde van de eerste driejarige periode en vanaf dan te allen tijde. Daarnaast werd de uitvoering van energiebesparende investeringen uitdrukkelijk opgenomen als een reden om de huurprijs te herzien. Het Vlaams Woninghuurdecreet zal tegen het einde van deze legislatuur volledig worden geëvalueerd. Uit die evaluatie, die zal gebeuren in overleg met de stakeholders, zal naar voren komen of deze maatregelen meer renovaties hebben kunnen faciliteren.

De beleidsnota Wonen vermeldde daarnaast de aankondiging van een projectoproep om initiatieven te lanceren die private verhuurders ondersteunen bij de renovatie van hun huurwoning(en). Tot op heden werd er evenwel nog geen projectoproep gelanceerd. De lancering ervan is wel degelijk onderzocht geweest, maar, na overleg met de sector, ben ik tot de conclusie gekomen dat dit niet het meest effectieve instrument is om de renovatiegraad te verhogen. Ik heb wel een aantal andere maatregelen genomen om de renovatiegraad op de private huurmarkt aan te moedigen.

Ik verwijs daarbij in de eerste plaats naar het initiatief om de energiepremies en de renovatiepremie te hervormen tot een eengemaakte woningrenovatiepremie. Verhuurders die bereid zijn om te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor komen in aanmerking voor een subsidie voor zowel energiebesparende maatregelen als woningkwaliteitsmaatregelen. Zij hebben ook recht op het hoogste subsidiepercentage. Andere particuliere verhuurders hebben recht op een basispremie voor de energiebesparende investeringen.

Sinds 1 september 2022 komen private verhuurders ook in aanmerking voor de Mijn Verbouwlening, een renteloze lening tot 60.000 euro. De aanvrager moet de woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of moet de woning voor minstens negen jaar aan een particulier verhuren en daarbij een korting op de markthuurprijs toestaan. Het voordeel van de renteloze lening beoogt de renovatiegraad op de private huurmarkt te verhogen.

Intussen is ook werk gemaakt van een regelgevend kader voor geconventioneerde verhuur, waarbij zowel woonmaatschappijen als private initiatiefnemers geactiveerd worden om het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op te schalen. Zij kunnen geconventioneerde huurwoningen realiseren en verhuren tegen een verminderde markthuurprijs. Het kan daarbij zowel gaan om nieuwbouw als om renovatieprojecten. Dit vormt meteen een belangrijk en bijkomend instrument om het aanbod aan kwalitatieve private huurwoningen te verhogen.

Ook verschillende fiscale maatregelen bevorderen de verhuur en/of de renovatie van private huurwoningen. Er is geen nood om deze op korte termijn bij te sturen.

Voor het verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen die verhuurd worden, moet een huurcontract met een minimumduur van negen jaar worden afgesloten en moeten begiftigden een conformiteitsattest voorleggen. Voor aanslagjaren 2020-2022 werden door de Vlaamse Belastingdienst resp. 4, 1 en 0 verzoek(en) tot teruggave ingewilligd. Aangezien de begiftigden een termijn van drie jaar hebben om een conformiteitsattest te bekomen en een geregistreerde huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar af te sluiten, zijn deze cijfers niet definitief.

Een verlaagd tarief kan ook worden toegepast voor de schenking van gebouwen die worden onderworpen aan een energetische renovatie. Dit gunsttarief werd in aanslagjaren 2020-2022 aan resp. 20, 13 en 1 begiftigde(n) toegekend. Uit de data van de Vlaamse Belastingdienst kan niet worden afgeleid hoeveel van deze woningen worden verhuurd. Aangezien het verlaagd tarief wordt bekomen door middel van een teruggave en de begiftigde vanaf de datum van de schenking vijf jaar de tijd heeft om de renovatiewerken te laten uitvoeren, zijn ook deze gegevens niet definitief.

Voor een energiezuinige woning is ten slotte ook een vermindering van de onroerende voorheffing mogelijk. Het E-peil bepaalt of een gebouw energiezuinig is of niet. Voor aanslagjaren 2020-2022 werd voor respectievelijk 649, 1973 en 2058 onroerende goederen een vermindering van de onroerende voorheffing wegens ingrijpende energetische renovatie (IER) toegekend. Uit de data van de Vlaamse Belastingdienst kan niet worden afgeleid hoeveel van deze woningen worden verhuurd.