

////////////////////////////////////

**ADVIES HERVORMING VERKOOPRECHT**  
**EN VEREENVOUDIGINGEN IN**  
**REGISTRATIEBELASTING**

Advies 2018-05 / 1.02.2018

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering .....	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	4
3.1	Algemeen	4
3.2	Doelstellingen	5
3.2.1	Eigendomsverwerving	5
3.2.2	Versterken private huurmarkt	6
3.2.3	Opwaardering woningkwaliteit	6
3.2.4	Totaliteit	6
3.3	Hervorming verkooprecht	7
3.3.1	Wijziging parameter fiscaal voordeel	7
3.3.2	Het grensbedrag	8
3.3.3	Sociale correctie	9
3.3.4	Verschillende groepen	10
3.3.5	Bouwactiviteit	11
3.3.6	Relatie met ruimtelijke ordening	12
3.4	Extra voordeel energetische renovaties	12
3.5	Voordeeltarief SVK-woningen	13
3.6	Mobiliteit	14
3.7	Technische bedenkingen	14



# 1 SITUERING

Op 2 januari 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 wat betreft de hervorming van het verkooprecht en andere vereenvoudigingen in de registratiebelasting. De Vlaamse Woonraad werd verzocht advies uit te brengen over dit ontwerp van decreet. Voorliggend advies werd op 1 februari 2018 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad.

# 2 BEKNOPTE INHOUD

Het voorontwerp van decreet voorziet een aantal belangrijke en ingrijpende wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. Met het invoeren van dergelijke veranderingen wil de Vlaamse Regering de ambities, verwoord in het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019, namelijk het vereenvoudigen van het registratierecht, en in de beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019, namelijk een globale benadering van de Vlaamse woonfiscaliteit, waarmaken.

De memorie van toelichting geeft aan dat de belangrijkste krachtlijn de omzetting van de bestaande gunstregimes van het klein bedrijf en de diverse abbatementen naar een eenvoudig verlaagd tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning (en niet voor bouwgronden) is. Verder wordt een stimulerende en positief sturende energiemaatregel ingevoerd: er wordt een extra verlaging tot een tarief van 6% toegekend wanneer de koper zich ertoe verbindt de aangekochte woning ingrijpend energetisch te renoveren binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop. Daarnaast wordt een voordeeltarief voor wie een woning verhuurt aan een SVK voorzien, alsook een extra verlaagd tarief bij aankoop van onroerend erfgoed dat als gezinswoning wordt aangewend. Verder worden er enkele voordeelregimes deels afgeschaft, zoals de abbatementen bij de aankoop van een bouwgrond waarvoor het 10%-tarief geldt en ook het voordeeltarief voor de aankoop van kleine landgoederen wordt opgeheven. De meeneembaarheid van vroeger betaalde verkooprechten blijft behouden maar het bedrag zal voortaan geïndexeerd worden zodat het gelijke tred houdt met de ontwaarding.



### 3 BESPREKING

#### 3.1 ALGEMEEN

In de beleidsbrief Financiën en Begroting 2017-2018 wordt het volgende gesteld: *“Het faciliteren van de verwerving van een eigen woning is voor deze regering nog steeds een belangrijke doelstelling. In dat kader en conform de ambities van het Regeerakkoord werd de afgelopen periode verder nagedacht over hoe de transactiebelastingen op de gezinswoning zouden kunnen aangepast worden. In het najaar van 2016 en het voorjaar van 2017 werden, onder meer door het departement Financiën en Begroting, zeer diverse budgettaire simulaties gemaakt in het kader van de voorgenomen hervorming van het verkooprecht voor de gezinswoningen. De zoektocht naar een budgetneutrale vereenvoudiging van de registratierechten en het herwerken van de bestaande gunstmaatregelen (5%-tariefkorting op basis van het kadastraal inkomen, het hoofdattemment, renovatie-abattement, bij-abattement of hypotheekabattement) naar een globaal lager tarief stond daarbij centraal.”* De memorie van toelichting geeft aan dat dit voorontwerp van decreet deze ambities effectief wil waarmaken.

In het ‘Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen’<sup>1</sup> komt duidelijk naar voor dat het systeem bijzonder complex is. Zo stellen de onderzoekers<sup>2</sup> dat het Belgische fiscale stelsel een complex lappendeken is. Er bestaat een amalgaan aan instrumenten, welke enerzijds gericht zijn op verschillende doelstellingen en doelgroepen maar welke anderzijds ook grote overlap vertonen in doelstellingen en doelgroepen. Het vereenvoudigen van het systeem zou dan ook bijdragen tot de efficiëntie en transparantie van het belastingstelsel. Een eenvoudigere regelgeving betekent minder administratieve lasten en voor de burger in het bijzonder een grotere toegankelijkheid. De complexiteit van het systeem maakt het tevens moeilijk om te achterhalen welke voordelen bij wie terechtkomen en om de efficiëntie en de effectiviteit van de instrumenten te beoordelen. De Raad meent dan ook dat het streven naar vereenvoudiging en rationalisering een terechte beleidsbepaling is. Tegelijk wenst de Raad op te merken dat de finaliteit van dergelijke rationalisatieoefening niet los kan staan van de vooropgestelde doelstellingen en effecten (zie 3.2).

---

<sup>1</sup> In navolging van het regeerakkoord van 2011 diende de Vlaamse regering de nodige maatregelen te nemen om de overdracht van de bevoegdheden voor te bereiden teneinde deze zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. In dat kader werd onder meer beslist om het ‘Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen’ te laten uitvoeren. Doel van het onderzoek was het verkennen van de effecten van de fiscaliteit op de woningmarkt en het formuleren van aanbevelingen voor een optimale woonfiscaliteit.

<sup>2</sup> Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1. Literatuur en instrumenten. Leuven, KULeuven.

## 3.2 DOELSTELLINGEN

### 3.2.1 Eigendomsverwerving

Zoals reeds aangegeven vermeldt de Beleidsnota Financiën en Begroting 2014-2019 dat het uitgangspunt van de hervorming het stimuleren van de eigendomsverwerving is. Ook geeft het Regeerakkoord Vlaamse Regering 2014-2019 aan dat, naast het globaal lager tarief voor de gezinswoning, *“De filosofie van de meeneembaarheid van betaalde registratierechten blijft behouden. We willen een beleid dat nog meer Vlamingen de mogelijkheid biedt een eigen woning te verwerven.”*

De Raad erkent in eerdere adviezen<sup>3</sup> de ondersteuning van eigendomsverwerving en beschouwt dit als een legitieme beleidsdoelstelling. Tegelijk dringt de Raad aan op een gericht en effectief instrumentarium. De woonfiscaliteit vormt volgens de Raad een uitgelezen instrument om bepaalde beleidsdoelstellingen te verwezenlijken, waaronder ook het aanzetten tot eigendomsverwerving. De literatuur geeft aan dat een verlaging (of volledige afschaffing) van de overdrachtsbelasting de eigenaarsratio vermoedelijk zal bevorderen<sup>4</sup>. Een kanttekening is wel dat het gunstig effect op eigenaarschap enkel mogelijk is indien een daling van de overdrachtsrechten niet lineair wordt doorgerekend in de woningprijzen. Dergelijk kapitalisatie-effect zou tot gevolg hebben dat de betaalbaarheid niet (evenredig) verbetert als gevolg van de vermindering en op deze manier ook het gunstige effect op eigendomsverwerving kunnen beperken of tenietdoen.

Verder zal inzake eigendomsverwerving het behoud van de meeneembaarheid van de registratierechten het doorverkopen van de eigen woning blijven stimuleren en het kopen van een aangepaste woning aanmoedigen. Onder andere omwille van de nood aan mobiliteit op de woningmarkt, kan de Raad deze keuze onderschrijven (zie later).

Tot slot wil de Raad nog opmerken dat de hervorming van het verkooprecht een maatregel is die een grote impact heeft op het terrein en die dus het risico inhoudt om gedragseffecten te veroorzaken bij kandidaat-kopers. Zo kunnen kandidaat-kopers de aankoop van een onroerend goed uitstellen, met mogelijk marktverstoring effect (en consequenties voor de ontvangsten van de Vlaamse overheid). Het is bijgevolg belangrijk om dit zoveel mogelijk te vermijden.

---

<sup>3</sup> Advies Tijd voor keuzes. Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad voor het Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen 2014-2019. Advies 2014/02 van 24/04/2014.

<sup>4</sup> Hoebeeck A. & Smolders C. (2013). Impact van de woonfiscaliteit op eigendomsverwerving in Vlaanderen. Gent, Steunpunt Beleidsrelevant Onderzoek Financiën en Begroting.

### 3.2.2 Versterken private huurmarkt

Naast de rol die fiscaliteit kan spelen op de (secundaire) eigendomsmarkt, kan fiscaliteit ook een versterking van en een aanbodverruiming op de private huurmarkt faciliteren.

In eerdere adviezen heeft de Raad gepleit voor een versterkt beleid op de private huurmarkt<sup>5</sup>. Een aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen is hier noodzakelijk. De Raad meent dat voorgestelde hervorming kansen biedt om de huurmarkt te versterken. De Raad stelt vast dat het ontwerp enkel een incentive voorziet voor de SVK-verhuur. Zoals gesteld in eerdere adviezen ondersteunt de Raad weliswaar de SVK-verhuur, omwille van het gericht aanbod aan de doelgroep. Echter, de Raad pleit ervoor het geheel te bekijken en om aldus een gericht fiscaal stimulerend instrumentarium voor te stellen. Voorgestelde fiscale incentive maakt dan deel uit van een meer globaal fiscaal pakket gericht op de versterking van de private huurmarkt. De Raad vraagt indien mogelijk dit nog te willen onderzoeken en te bewerkstelligen.

### 3.2.3 Opwaardering woningkwaliteit

Een andere doelstelling van het Vlaamse woonbeleid bestaat erin een woonpatrimonium te realiseren dat voldoende kwalitatief is. De verbetering van de woonkwaliteit kan (onrechtstreeks) worden bevorderd via de energetische opwaardering van het woonpatrimonium. In het ontwerp wordt expliciet de aanmoediging van de energetische opwaardering van het woonpatrimonium vooropgesteld. De Raad heeft in eerdere adviezen gepleit voor de opwaardering van de energiezuinigheid in samenhang met een beleid gericht op de opwaardering van de woningkwaliteit. Beide mogen volgens de Raad niet los van elkaar worden gezien (zie later).

### 3.2.4 Totaliteit

Het is van belang om bij de hervorming van de woon-fiscale instrumenten het bredere kader van de fiscaliteit en van de beschikbare fiscale en niet-fiscale subsidies in rekening te nemen<sup>6</sup>. Onderzoek<sup>7</sup> geeft aan dat men hierbij best vertrekt van een samenhangend geheel van beleidsinstrumenten, dat coherent is opgebouwd en vertrekt van duidelijke doelstellingen (zo moet niet elke maatregel aan elke doelstelling voldoen, maar het gehele systeem samen dient aan alle doelstellingen te voldoen).

Onderzoek geeft aan dat de ongelijke fiscale behandeling van eigendoms- en huurwoningen niet in evenwicht is met de effecten die daarvan kunnen worden verwacht, op basis waarvan een meer neutrale behandeling

---

<sup>5</sup> Advies naar een aanbodbeleid op de private huurmarkt, advies 2015/14 van 17 december 2015.

<sup>6</sup> Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten. Leuven, Steunpunt Wonen.

<sup>7</sup> Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten. Leuven, Steunpunt Wonen.

aangewezen is<sup>8</sup>. In eerdere adviezen heeft de Raad ook gepleit voor het herdenken van de bestaande woonfiscaliteit, zoals een meer neutrale woonfiscaliteit voor de woonmarkten (dergelijk pleidooi wordt ook geformuleerd door de OESO (2015), de Europese Centrale Bank en de Europese Commissie (Wöhlbier & Hemmelgarn, 2014)). De huidige woonfiscaliteit draagt er mede toe bij dat niet optimaal geïnvesteerd wordt in private huurwoningen<sup>9</sup>. Bijgevolg moeten het geheel en de impact van de woonfiscaliteit op de diverse deelmarkten worden nagegaan (en daarbinnen moet telkens de impact op de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode - zoals betaalbaarheid, kwaliteit, toegang - in ogenschouw worden genomen). Als de Vlaamse overheid de adviezen van deze internationale instellingen voor een meer neutrale woonfiscaliteit ter harte neemt, liggen er hiervoor met de hervorming van de verkooprechten kansen. Het principe van de neutrale woonfiscaliteit strekt ertoe een gelijkwaardige fiscale behandeling tussen eigendomswohnungen en huurwoningen (op termijn) te bewerkstelligen. De Raad vraagt dan ook na te gaan in welke mate deze hervorming hiertoe aangewend kan worden, met mogelijke stapsgewijze gelijkenschakeling in tarieven tussen de huur- en eigendomssector.

Tenslotte kan het aangewezen zijn de herverdelende impact van de fiscaliteit mee in beoordeling te nemen bij de uitwerking van de hervorming en/of vereenvoudiging. Herverdeling is volgens de Raad een belangrijk sociaal mechanisme en een verworvenheid in onze samenleving om de ongelijkheid binnen (aanvaardbare) perken te houden. Het is net via dergelijke herverdelende mechanismen dat het recht op wonen van kwetsbare huishoudens kan gerealiseerd worden (onder andere via investering in sociale huisvesting).

### 3.3 HERVORMING VERKOOPRECHT

#### 3.3.1 **Wijziging parameter fiscaal voordeel**

Bij de registratierechten wordt het KI als basis voor een deel van de verminderingen genomen. Het KI is echter voor de meeste woningen ondergewaardeerd of hangt niet op consistente wijze samen met de waarde van de woning. Volgens onderzoekers<sup>10</sup> zou een indexatie de onderwaardering slechts gedeeltelijk kunnen opvangen en bovendien zou het de bestaande inconsistentie niet kunnen corrigeren (zelfde KI voor huizen van verschillende waarde, of verschillend KI voor huizen van dezelfde waarde). Een dergelijke indexatie zou zowel onvolledig als onrechtvaardig worden beschouwd.

---

<sup>8</sup> Van den Broeck K. & Winters S. (2017). Denksproten voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Leuven, HIVA.

<sup>9</sup> Van den Broeck K. & Winters S. (2017). Denksproten voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Leuven, HIVA.

<sup>10</sup> Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten. Leuven, Steunpunt Wonen.

Onderzoek<sup>11</sup> wijst op de nood aan een belastinggrondslag die overeenstemt met de waarde van de woning, als alternatief voor het huidige sterk verouderde KI. De memorie van toelichting stelt dan ook terecht dat het niet langer wenselijk is om het belangrijke fiscale voordeel, een halvering van het normale verkooprecht, aan deze voorbijgestreefde parameter te koppelen. Het niet langer hanteren van het KI als basis kan de Raad bijtreden.

Omdat evenwel het KI wel nog behouden blijft in andere stelsels, zoals bijvoorbeeld bij de berekening van de onroerende voorheffing, wil de Raad opmerken dat het aangewezen is om in de toekomst een adequaat systeem uit te werken die een representatieve maatstaf voor de heffingsgrondslag inhoudt. De Raad ondersteunt dan ook het onderzoek ('RETAX') naar een alternatieve graadmeter dat zal lopen van 1 januari 2018 tot 31 december 2021<sup>12</sup>.

Verder stelt het voorontwerp voor de koopbelasting te hervormen waarbij de bestaande gunstregimes van het klein beschrijf en de diverse abbatementen (hoofd-, bij- en renovatie-abattement) worden omgezet om naar een eenvoudig tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning. Voor de aankoop van ander onroerend goed blijft het recht vastgesteld op 10%.

Met deze hervorming wordt een grotere transparantie en rechtszekerheid voor de belastingplichtige beoogd, en de Raad kan bijgevolg, zoals hoger gesteld, in principe de vereenvoudiging onderschrijven. Het herbekijken van de voordelen, samen met de hervorming van het klein beschrijf, zou bovendien volgens de Raad moeten bijdragen tot een meer adequaat beleid (alleen al omdat de huidige inadequate basis verlaten wordt).

### 3.3.2 Het grensbedrag

Het voorontwerp stelt een grensbedrag voorop om te bepalen of een koper bijkomend kan genieten van de rechtenvermindering. De hoger besproken rechtenvermindering wordt toegekend aan woningen met een verkoopwaarde kleiner dan € 200.000 (of € 220.000 in centrumsteden en de Vlaamse rand). De Raad onderschrijft de verkoopwaarde als een betere belastinggrond dan het KI om voordelen toe te kennen. Evenwel meent de Raad dat het vooropstellen van een grensbedrag mede omwille van de neveneffecten minder effectief, en mogelijk contraproductief, is.

In de wetenschappelijke literatuur wordt gewaarschuwd voor de mogelijke gevolgen van het werken met vaste grenzen (notches). In een studie over de huiskorting (2014) van het Steunpunt Wonen en het Steunpunt Fiscaliteit & Begroting<sup>13</sup> concludeerden de onderzoekers het volgende: *'Een laatste leerpunt uit de literatuur is*

<sup>11</sup> Hoebeek A. & Smolders C. (2013). Impact van de woonfiscaliteit op eigendomsverwerving in Vlaanderen. Gent, Steunpunt Beleidsrelevant Onderzoek Financiën en Begroting.

Van den Broeck K. & Winters S. (2017). Denksporen voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Leuven, HIVA.

Winters S., Heylen K., Ryckewaert M., Smolders C. & Vastmans F. (2014). Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 5 Conclusies en aanbevelingen. Leuven, Steunpunt Wonen.

<sup>12</sup> Dit onderzoek is gefinancierd door het Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek binnen het programma 'Strategisch Basisonderzoek'.

<sup>13</sup> Winters S., e.a. (2014). Van 'klein beschrijf' naar huiskorting. Deel 5. Conclusies en aanbevelingen. Leuven, Steunpunt Wonen.



*dat ‘notches’, dit zijn omslagpunten waarop het tarief verandert, te vermijden zijn. Rond dergelijke punten is de kans groter op prijsbewimpeling en kan men ook een sterkere kapitalisatie-effect verwachten.’* De Raad stelt vast dat iedereen die een woning met een verkoopwaarde kleiner dan € 200.000 (of € 220.000) koopt, het voordeel zal genieten, waardoor de kans vergroot dat de prijs evenredig met het voordeel stijgt. Bovendien kan dit deel van de woningmarkt extra onder druk komen te staan net door de grotere vraag naar deze woningen, wat ook invloed kan hebben op de prijs. Verder kan het vooropstellen van een expliciete grens resulteren in het kunstmatig plaatsen van de woningprijs onder deze grens (prijsbewimpeling). Omgekeerd worden de woningen in de prijscategorie net boven deze grens minder aantrekkelijk. Net omwille van dergelijke marktversturende effecten vraagt de Raad een heroverweging en een onderzoek naar mogelijke alternatieven.

Het is verder voor de Raad onduidelijk op welke basis dit bedrag werd vastgesteld<sup>14</sup> en hoe deze grensbedragen zich verhouden tot de grensbedragen van sociale leningen. Om recht te hebben op een sociale lening mag de geschatte verkoopwaarde van de woning niet hoger zijn dan € 212.700, of dan € 233.900 voor de kernsteden of in de Vlaamse Rand rond Brussel. Deze maxima, die bovendien verhoogd kunnen worden door de aanwezigheid van personen ten laste, liggen hoger dan de vooropgestelde € 200.000 en € 220.000 in het voorontwerp. Indien het beleid vasthoudt aan het hanteren van een grensbedrag, vraagt de Raad of de bedragen niet op elkaar moeten worden afgestemd, zodoende dat de sociale ontleners eveneens van de rechtenvermindering kan genieten. Verder kan het aangewezen zijn een meer verfijnde regionale differentiatie in te voeren (wat ook in voorbereiding is voor het stelsel van de sociale leningen<sup>15</sup>).

### 3.3.3 Sociale correctie

Het voorontwerp houdt het voornemen in om sociaal te corrigeren, en doet dit via een vrijstelling van verkooprechten. Dergelijke vrijstelling heeft tot gevolg dat goedkope woningen een gunstiger effectief tarief krijgen dan de duurdere woningen. In de mate dat goedkopere woningen ook gekocht worden door lagere inkomens, kan hiervan een sociale correctie worden verwacht. De Raad acht de sociale correctie bij de eigendomsverwerving van belang: het kan de minder begoede inkomensgroep in de mogelijkheid brengen een eigen woning te verwerven.

Tot op heden wordt het stelsel van het klein beschrijf, op basis van het KI, als sociale correctie gehanteerd, wat destijds werd ingevoerd vanuit een sociale bekommernis, namelijk om ook minder kapitaalkrachtige huishoudens toe te laten een eigen woning aan te schaffen<sup>16</sup>. De Raad erkent evenwel de zeer geringe

<sup>14</sup> Is dit gebaseerd op de huidige verkopen in Vlaanderen van woonhuizen of appartementen (gemiddeld kostprijs van een woning in Vlaanderen bedraagt in 2017 € 223.400, gemiddelde kostprijs van een appartement in 2017 € 229.400 (zie: <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>).

<sup>15</sup> Vastmans F. (2017), Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden. In het stelsel van bijzondere sociale leningen en voor de sociale leningen van de erkende kredietmaatschappijen, Leuven, Steunpunt Wonen, 57 p.

<sup>16</sup> Vastmans F. & Buyst E. (2014). Van ‘klein beschrijf’ naar ‘huiskorting’. Deel 3. Impact op de woningprijs. Leuven, Steunpunt Wonen.

effectiviteit van het klein beschrijf als ondersteunende maatregel voor zwakkere inkomens. Het voorontwerp stelt dan ook een andere basis voor om gerichte ondersteuningsmaatregelen uit te werken.

De Raad meent alvast dat de basis voor de correctie adequater is dan het huidige regime en van de rechtenvermindering kan enige sociaal corrigerende impact uitgaan. Hoger heeft de Raad echter gewezen op de mogelijke neveneffecten die het hanteren van een grensbedrag met zich meebrengen, zoals bijkomende (prijs)druk binnen dit segment, waardoor de vooropgestelde sociale correctie dreigt te worden ondergraven. De Raad dringt erop aan na te gaan hoe dit kan worden voorkomen.

Algemeen gaat de voorkeur van de Raad naar vormen van sociale correctie, waarbij het inkomen / vermogen als een meer optimale basis wordt gehanteerd (maar wat in deze mogelijk stuit op praktische bezwaren en/of moeilijke haalbaarheid). De Raad vraagt bijkomend na te gaan in welke mate sociale correctie in eigendomsverwerving nagestreefd kan worden via andere herverdelende mechanismen.

### 3.3.4 Verschillende groepen

Hoger erkent de Raad de nood aan een wijziging van het bestaande regime (waarbij voorgestelde koppeling aan de verkoopwaarde een stap voorwaarts vormt). Kwantitatief zal de voorgestelde rechtenvermindering grosso modo in een gelijkwaardig voordeel resulteren als het huidige voordeel van het klein beschrijf gecombineerd met de abbatementen. Echter, vraagt de Raad aandacht voor de impact op verschillende groepen. In het bijzonder moet rekening worden gehouden met een aantal specifieke doelgroepen, zoals inkomenszwakkere gezinnen, eenoudergezinnen en grotere gezinnen.

#### 1° Verschillende inkomensgroepen

Het lijkt de Raad, vanuit de vooropgezette doelstelling om de betaalbaarheid van het wonen te ondersteunen, van belang aan te geven wat de effecten zijn van de maatregel naar de diverse inkomensgroepen. Onderzoek toont immers aan dat bepaalde groepen meer moeilijkheden ondervinden dan andere<sup>17</sup>. Zo toonde het Grote Woononderzoek 2013 aan dat het eigenaarspercentage bij de twee laagste inkomensgroepen significant gedaald is sinds 2005. Het is onduidelijk en onzeker of de hervorming hieraan (voldoende) zal tegemoetkomen. Omgekeerd zal het meer begoede huishouden die een duurdere gezinswoning aanschaf genieten van het uniform tarief van 7%. Het ontwerp motiveert het uniformiseren van het tarief vanuit een gelijkschakeling (voor de verwerving van gezinswoningen). Hoger heeft de Raad gerefereerd naar de herverdelende effecten van de fiscaliteit, en een simulatie van de impact van de hervorming op de verdeling van voordelen over inkomensgroepen<sup>18</sup> zou hier interessante informatie kunnen opleveren.

<sup>17</sup> Winters S., e.a. (2015). Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld. Antwerpen, Garant.

<sup>18</sup> Zoals uitgevoerd door Heylen K. (2014), Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 1. Impact van drie hervormingsscenario's voor Vlaanderen, Steunpunt Wonen, Leuven.

## 2° Grote gezinnen / samengestelde gezinnen

Samengestelde en/of grote gezinnen zijn aangewezen op grotere (en doorgaans duurdere) woningen. De differentiatie naar gezinsgrootte die vervat zit in het klein beschrijf, is in dit ontwerp niet langer van toepassing, wat voor grotere gezinnen de eigendomsverwerving zal bemoeilijken. De Raad stelt vast dat het voorontwerp geen gewag maakt van deze specifieke doelgroep, terwijl grotere samengestelde gezinnen toch een maatschappelijke tendens vormen. Hieromtrent vraagt de Raad een mogelijke heroverweging. Bij de verdere uitwerking van de hervorming kan dan ook een bijkomende differentiatie op basis van de woonbehoefte in overweging worden genomen. Onderzoek stelt dat het invoeren van progressieve tarieven, die afhangen van de verkoopprijs, een efficiëntere ondersteuningsmaatregel voor de minder kapitaalkrachtige huishoudens vormt en mogelijks meer herverdelend werkt<sup>19</sup>. Indien het maximum grensbedrag inzake de verkoopprijs beleidsmatig behouden blijft, zou dit kunnen gedifferentieerd worden naar gezinsgrootte.

### 3.3.5 Bouwactiviteit

De Raad stelt vast dat de voorgestelde maatregel de secundaire eigendomsmarkt wenst te ondersteunen en zich niet richt tot de primaire eigendomsmarkt. Onderzoek heeft aangetoond dat in een latere fase van de wooncarrière vooral de meer begoede huishoudens zich richten tot de primaire eigendomsmarkt<sup>20</sup>. Hoger werd gesteld dat het ruimer doorverkopen van de eigen woning positieve effecten met zich mee kan brengen, onder meer naar woonmobiliteit en mogelijke aanpassing en opwaardering van de bestaande woningvoorraad. Dit neemt niet weg dat een aanbodverruiming noodzakelijk zal zijn om de huishoudenstoename te dekken.

Daarnaast stelt de Raad verder vast dat het nieuwe tarief enkel geldt voor bestaande woningen en niet voor bouwgronden waarop de (bescheiden) enige gezinswoning wordt gezet (hier blijft het tarief bepaald op 10%). Volledigheidshalve dient gesteld dat het tarief van 10% momenteel eveneens geldt voor gronden waarop bescheiden woningen gebouwd worden, maar wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden om te genieten van het verlaagd registratierecht van vijf percent, wordt het verschil terugbetaald.

Dergelijke regeling stimuleert volgens de Raad het bouwen van nieuwe woningen, ook voor minder kapitaalkrachtige gezinnen. Daar met de nieuwe voorgestelde maatregel niet enkel het mogelijk verlaagd registratierecht van 5% maar ook de abbattementen niet langer gelden, zullen de effecten van de hervorming voelbaar zijn in het segment van de bescheiden nieuwbouwwoningen. Voor minder kapitaalkrachtige bouwers is voorgestelde regeling dan ook niet voordelig en deze groep zal mogelijk worden gestimuleerd tot de

<sup>19</sup> Van den Broeck K. & Winters S. (2017). Denksproten voor een meer rechtvaardige woningfiscaliteit. Leuven, HIVA.

<sup>20</sup> Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015). *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Antwerpen, Garant.

aankoop van een woning op de secundaire markt. Het is volgens de Raad aangewezen na te gaan of dit beleidsmatig wenselijk is en desgevallend moet deze maatregel vanuit sociaal oogpunt worden heroverwogen.

### 3.3.6 Relatie met ruimtelijke ordening

De Raad heeft in diverse adviezen de keuze om in het woonbeleid territoriaal te differentiëren ondersteund. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt wordt meer en meer een territoriaal differentiërend beleid gevoerd en wordt het stedelijk wonen met doordachte verdichting en compacter bouwen gestimuleerd. De Raad vraagt om de voorliggende fiscale hervorming ook vanuit deze ruimtelijke objectieven te willen bekijken en de hervorming hiermee in overeenstemming te brengen. In dit verband is het de Raad niet duidelijk hoe de effecten van voorgestelde maatregel ruimtelijk zullen ingrijpen. Zo stelt de Raad vast dat voor aankoop van bouwgrond voor groepswoonbouw 10% blijft gelden en het is de vraag of dit de verdichting en herontwikkeling van het stedelijk gebied ten goede zal komen. Verder vreest de Raad dat de invoering van een uniform tarief het verwerven van alleenstaande woningen in verkavelingen uit de jaren 1970 en 1980 in ruimtelijk niet optimale gebieden kan aanwakkeren. De Raad vraagt waakzaam te zijn voor de mogelijke ongewenste ruimtelijke effecten. Het is volgens de Raad dan ook aangewezen om een maximale congruentie tussen de effecten van de fiscale maatregelen en de objectieven van de ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

## 3.4 EXTRA VOORDEEL ENERGETISCHE RENOVATIES

In de Beleidsbrief financiën en begroting 2017-2018 wordt gesteld dat de minister van de opportuniteit van de nakende fiscale hervormingen gebruik zal maken om tevens de energieprestaties te verbeteren. Naast de ondersteuning van eigendomsverwerving wordt energiezuinigheid als extra streefdoel geformuleerd. Binnen dit kader wordt naast het nieuwe tarief van 7% voor de aankoop van de gezinswoning bijkomend een stimulerende en positief sturende energiemaatregel ingevoerd. Er wordt een extra verlaging toegekend, waarbij een tarief van 6% van toepassing is, als de koper zich ertoe verbindt de aangekochte woning ingrijpend energetisch te renoveren binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop.

Onderzoek beklemtoont de verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium op energetisch vlak (2005-2013), maar benadrukt tegelijk de blijvende nood aan grote energiebesparingen<sup>21</sup>. Terwijl isolerend glas en dakisolatie meer voorkomen (respectievelijk 77% en 70% van de woningen in 2013), komt muurisolatie en vloerisolatie slechts bij een minderheid van de woningen voor. Daarnaast beschikt bijna 60% van de woningen over een energiezuinige ketel. De Raad erkent de energetische uitdagingen en in eerdere adviezen heeft de Raad gepleit voor een stimulerend beleid ter zake dat zowel de energiezuinigheid als de woonkwaliteit kan ondersteunen. Naast een individueel gerichte aanpak, met individuele ondersteuning, is het volgens de Raad

<sup>21</sup> Ceulemans W. & Verbeeck G. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 6. Energie. Leuven, Steunpunt Wonen.

van belang een meer planmatige en collectieve aanpak te ontwikkelen<sup>22</sup> (in het bijzonder in stedelijke context en met het oog op ondersteuning van de zwakkere inkomensgroepen).

De Raad kan het voorstel van een bijkomende incentive voor energiezuinig woonpatrimonium op zich bijtreden. Om van de korting te genieten moet een ingrijpende energetische renovatie worden uitgevoerd die zich vertaalt in een grote renovatiekost. Het is dan ook niet zeker of het toegekende voordeel wel voldoende als stimulans zal werken om de beoogde energiedoelstellingen te bereiken. Verder stelt de Raad vast dat de incentive enkel de energiezuinigheid op het oog heeft, en niet de opwaardering van de woning. Hoewel de energetische verbetering van de woning doorgaans niet los zal staan van een ruimere renovatie wenst de Raad de nood aan een beleid te beklemtonen waarin zowel de opwaardering van de energie-efficiëntie als de opwaardering van de woningkwaliteit kunnen samengaan<sup>23</sup>. Hierbij is het vooropstellen van doelstellingen (zowel op vlak van energiezuinigheid als op vlak van renovatie) van belang om de verbetering en de opwaardering toekomstbestendig te kunnen maken.

Daarnaast wenst de Raad te benadrukken dat de inkomenszwakke huishoudens bij verwerving doorgaans aangewezen zijn op het deel van de woningmarkt dat van mindere kwaliteit is, terwijl deze huishoudens net de minste middelen hebben om de woning (energetisch) op te waarderen. Het is dan ook de vraag of deze groep erin zal slagen om binnen de vooropgestelde termijn van vijf jaar de woning voldoende te renoveren en of hier geen bijkomende ondersteuning nodig is (bijvoorbeeld onder de vorm van een bijkomend forfait). Het voorstel houdt dan ook het risico in dat de stimulans in geringere mate bij de minder kapitaalkrachtige huishoudens zal terechtkomen.

### 3.5 VOORDEELTARIEF SVK-WONINGEN

Het voorontwerp van decreet voorziet een gunstregeling voor eigenaars die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking stellen van een sociaal verhuurkantoor. Wie na de aankoop binnen de drie jaar een huurovereenkomst afsluit met een sociaal verhuurkantoor voor een periode van minimum van negen jaar, kan bij aankoop genieten van een tarief van 7% (gelijk aan het tarief voor gezinswoningen). Op deze manier wil de Vlaamse Regering voor de sociale doelgroep het aanbod op de huurmarkt versterken met kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen.

De Raad heeft in diverse adviezen de nood aan een versterkt huurbeleid aangehaald. Hoewel de Raad een ondersteunend beleid voor de SVK voorstaat, moet dit gesitueerd worden binnen een visie en een totaalaanpak van de private huurmarkt met aandacht voor aanbodverruiming en specifieke ondersteuning naar de doelgroep. In dit verband wordt vanuit het beleidsveld wonen een aantal initiatieven aangekondigd. Bij de recente bespreking van de beleidsbrief wonen 2017–2018 werd in de bevoegde parlementaire

<sup>22</sup> Advies naar een renovatie van het Vlaams woonpatrimonium, advies 2015/ 01 van 29 januari 2015.

<sup>23</sup> Advies aan de bijzondere commissie klimaat van het Vlaamse Parlement, advies 2016/09 van 7 juni 2016.

commissie onder meer gesteld dat het geconventioneerd huren niet als afzonderlijk instrument zal worden geïntroduceerd, maar zal worden gekoppeld aan bestaand instrumentarium. Het is de Raad niet duidelijk hoe voorliggende fiscale incentive, met oog op ondersteuning van de SVK-verhuur, zich zal verhouden ten aanzien van de maatregelen die worden aangekondigd vanuit het beleidsveld wonen (en of dit al dan niet andere fiscale incentives zal vereisen). Voorgestelde maatregel lijkt dan ook eerder op zich te staan, terwijl de ondersteuning van de private huurmarkt maatregelen vergt die consistent en afgestemd zijn vanuit diverse beleidsvelden.

### 3.6 MOBILITEIT

De filosofie en het mechanisme van de meeneembaarheid van betaalde registratierechten blijven behouden (beleidsbrief Fiscaliteit en Begroting 2017-2018). Met deze keuze wordt de mobiliteit op de woningmarkt en de arbeidsmarkt blijvend gestimuleerd. Zo toont onderzoek aan dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen tewerkstelling en fiscale ondersteuning van eigenwoningbezit (hoewel er diverse redenen kunnen zijn om niet te verhuizen, beperken ook fiscale regels de verhuisbereidheid). Ook internationale organisaties (IMF en OESO) hebben gewezen op de noodzaak om mobiliteit te stimuleren.

De Raad kan het belang van de meeneembaarheid van de registratierechten dan ook onderschrijven. Voor heel wat huishoudens evolueert de woonwens mee doorheen de levenscyclus<sup>24</sup>. Het kunnen meenemen van betaalde registratierechten kan de doorstroming op de woonmarkt bevorderen en resulteert in een betere afstemming tussen woonwensen en het beschikbare woonaanbod. Denken we maar aan ouderen die in plaats van hun woning aan te passen aan hun leeftijd verhuizen naar een aangepaste woning, waardoor de vrijgekomen woning kan tegemoet komen aan de wensen van (jonge) gezinnen. Net omwille van deze noodzakelijke mobiliteit, in het bijzonder om tegemoet te kunnen komen aan economische noden, is het aangewezen een dergelijke stimulerende regeling aan te houden.

### 3.7 TECHNISCHE BEDENKINGEN

Het aankopen van een woning met het oog op het ter beschikking stellen van de woning aan een SVK zal kunnen genieten van een verminderd tarief (7% zoals bij de gezinswoning). Het is de Raad niet geheel duidelijk of de regeling m.b.t. de bijkomende vermindering tot 6% zal gelden als de woning eveneens energetisch wordt opgewaardeerd. Omdat binnen de SVK-verhuring naast de betaalbaarheidscomponent ook de woningkwaliteit een centrale rol speelt, lijkt het de Raad alvast wenselijk een dergelijke combinatie toe te laten en het voordeeltarief van 6% (zie 3.4) toe te kennen.

<sup>24</sup> Vastmans F. e.a. (2016). De economie van de woningmarkt. Garant, Antwerpen.

Het voorontwerp van decreet voorziet een tarief van 7% voor eigenaars die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking stellen van een sociaal verhuurkantoor. De Raad vraagt bij de toepassing en verdere uitwerking aandacht voor werkbare modaliteiten. Onder meer is het niet duidelijk hoe het vroegtijdig stopzetten van de SVK-verhuring moet worden opgevolgd, en of hier een rol weggelegd wordt voor de sociale huisvestingsactor zelf?

