



ADVIES

PROGRAMMADECREET BO 2022

Adviesvraag	Voorontwerp van programmadecreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2022.
Adviesvrager	Matthias Diependaele - Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
Ontvangst adviesvraag	14 oktober 2021
Adviestermijn	10 dagen
Decretale opdracht	SERV-decreet 7 mei 2004 art. 20 (SAR-functie)
Goedkeuring raad	25 oktober 2021
Contactpersoon	Tim Buyse tbuyse@serv.be

De heer Matthias DIEPENDAELE
Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
Koning Albert II-laan 7
1210 Sint-Joost-ten-Node

Advies programmadecreet BO 2022

Mijnheer de minister

U heeft de SERV met hoogdringendheid om advies gevraagd over het voorontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2022. In deze brief formuleert de SERV enkele bemerkings bij de artikelen.

Over een aantal elementen konden de Vlaamse sociale partners in deze korte overlegperiode echter geen consensus bereiken. Wat die specifieke elementen betreft, vindt u de standpunten van de partners terug in bijlage bij dit advies.

Hoofdstuk 4, afdeling 2. Wijzigingen van het Groeipakketdecreet

Het basisbedrag van het Groeipakket en het bedrag voor het jongste kind en het tweede jongste kind van de transitiebedragen zal elk jaar met 1% stijgen terwijl decretaal initieel een stijging van 2% was voorzien. Het gaat hier over een onderindexering in vergelijking met de vooropgestelde groei. Deze maatregel treft, ondanks de expliciete uitsluiting van de extra toelagen, de gezinnen met een lager inkomen harder aangezien het Groeipakket een essentieel onderdeel vormt van hun maandelijks budget. Dat botst met één van de expliciete doelstellingen van het Groeipakket, nl. om (mee) de kinderarmoede te bestrijden. Het komt bovendien bovenop de voorgaande niet-indexeringen en bevriezingen van het transitiebedragen voor rang 3.

Het Groeipakket wordt door zowel experts in het relancecomité als de sociale partners als een belangrijk instrument gezien voor de ondersteuning van gezinnen en de strijd tegen armoede. De SERV wijst er ook op dat ook de analyse vanuit de brede heroverweging geen besparing naar voor schuift: "Rekening houdend met het feit dat het Groeipakket nog niet op volle kracht is en op korte termijn al zal geëvalueerd worden, is in eerste instantie gefocust op de heroverweging van specifieke aspecten van het systeem."

Bijgevolg kan de SERV deze aangepaste indexering niet steunen. Als dergelijke besparingen worden doorgevoerd, wordt de extra inzet op flankerend beleid voor kwetsbare groepen des te belangrijker.

Hoofdstuk 3, afdeling 3. Stopzetting Covid-19 vergoeding

Artikel 23 regelt de stopzetting van de uitbetaling van water- en energievergoeding in het kader van COVID-19.

Zonder zich uit te spreken over de doelmatigheid van deze maatregel kan de SERV de voorgestelde aanpak onderschrijven. Het laat toe om de dossiers waarbij de automatische toekenning gefaald heeft, binnen een redelijke termijn af te handelen zonder het recht op de vergoeding te ontzeggen. De SERV wijst op het belang van een duidelijke en tijdige communicatie over deze aanpak.

Hoogachtend

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Ann Vermorgen
voorzitter

Bijlage: Standpunten sociale partners over de wijziging aan de OVAM-heffingen (Bijlage 1) en de hervorming van het verkooprecht (Bijlage 2).

Bijlage 1

Hoofdstuk 3, afdeling 5. Decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materialenkringlopen en afvalstoffen – OVAM-heffingen

Standpunt ABVV en ACV

We steunen de evolutie naar een circulaire economie en vinden dat daarvoor inspanningen gevraagd kunnen worden van iedereen.

Via welke maatregelen en met welke instrumenten dat gebeurt, kan verschillen (o.a. via differentiatie per afvalstroom). Het hangt ervan af welke maatregelen en instrumenten effectief (doelbereiking) en kostenefficiënt zijn om een gegeven beleidsuitdaging aan te pakken. Daarom zijn we het niet eens met de stelling dat als de heffing voor bedrijfsrestafval verhoogt, automatisch ook die voor huishoudelijk restafval moet verhogen. De VITO-studie toont aan dat de impact van een verhoging van de heffing op bedrijfsafval groter is. Er is een lagere prijsgevoeligheid bij gezinnen voor vermindering van restafval. Dat is geen toeval, ze hebben immers maar een beperkte greep op elementen zoals de verpakking of de levensduur van producten. Voor die laatste afvalstroom zijn dus andere ingrepen aangewezen, statiegeld is bijvoorbeeld een optie. We onderschrijven dan ook het voorstel om enkel het heffingstarief voor bedrijfsrestafval te verhogen.

Door de zware sociale effecten van de coronacrisis en de stijgende energiefactuur en andere problemen op het vlak van koopkracht van gewone mensen, is er bovendien absoluut geen draagvlak om maatregelen te nemen die kunnen leiden tot een verhoging van de prijs die gezinnen betalen voor de verwijdering van huishoudelijk afval.

Verder worden aan bedrijven al veel grote financiële voordelen toegekend, waar vaak weinig voorwaarden tegenover staan (ook op het vlak van circulaire en klimaatneutrale economie). De financiële impact van dit regeringsvoorstel (17 miljoen euro) is erg klein in vergelijking daarmee.

We vinden evenmin dat de opbrengst van de verhoogde heffing moet gaan naar de ondersteuning van projecten in ondernemingen. Het één-pot-principe in het begrotingsbeleid is er juist om de regering toe te laten efficiënt en integraal beleid te voeren waarvoor veel bredere afwegingen nodig zijn dan mogelijk in een dergelijk 'terugsluissysteem'.

Dat handhaving een knelpunt kan zijn, is geen argument om bedrijfs- en gezinsgerelateerde heffingen gelijktijdig te verhogen. Tekortschietende handhaving m.b.t. afvalstromen is een zeer oud

en hardnekkig knelpunt met veel bredere oorzaken en gevolgen. Het verdient een veel bredere doortastende aanpak.

We vinden wel dat de invoering en/of verhoging van een sturende bedoelde heffing vroeg moet aangekondigd worden en voorspelbaar (bv. gefaseerd) moet verhogen. Alleen zo kunnen actoren hun gedrag (efficiënt) aanpassen, wat toch de bedoeling is van de sturing.

We zijn niet tegen afstemming met andere gewesten. Al rijst de vraag of het overhevelen van een bevoegdheid van de federale staat naar de gewesten wel zin heeft als bij de uitoefening ervan geargumenteed wordt dat afstemming met andere gewesten noodzakelijk is.

Standpunt Boerenbond, UNIZO en Voka

Het voorontwerp van decreet bevat twee wijzigingen inzake afvalheffingen: (1) een quasi verdubbeling van het heffingstarief voor het (mee)verbranden van bedrijfsrestafval en (2) een verlenging van het verlaagd tarief voor breekresidu's mits toepassing van het door OVAM opgemaakte reglement.

De werkgevers formuleren enkel bemerkingen bij de verhoging van het heffingstarief voor het (mee)verbranden van bedrijfsrestafval.

- Ten eerste inzake de **finaliteit** en het **toepassingsgebied**: de finaliteit van de voorgestelde verhoging is niet helder. Enerzijds wordt aangehaald dat men vooral een regulerend effect voor ogen heeft. Via een forse tariefverhoging wil men bedrijven ontraden om bedrijfsrestafval aan te bieden. Met het argument dat de prijsgevoeligheid bij gezinnen voor het aanbieden van restafval laag ligt wordt de prijsverhoging niet toegepast voor huishoudelijk afval. Maar zoals de Memorie van Toelichting zelf aangeeft stelt de impactanalyse van VITO dat zowel voor bedrijfsafval als voor huishoudelijke afvalstoffen de verhoging van de heffingen geen voldoende, maar wel een noodzakelijke randvoorwaarde is. Voor bedrijfsafval zijn er sinds 1 september 2021 ook al verscherpte regels op broncontrole van toepassing.

Vanuit de optiek van de toepassing van het vervuiler-betaalt-principe zien de werkgevers geen valabele reden om het heffingstarief enkel voor bedrijfsrestafval te verhogen en niet voor huishoudelijk restafval. De werkgevers vragen om een gelijk speelveld aan te houden voor bedrijfsafval en huishoudelijk afval. Daarnaast vragen de werkgevers om net zoals voor bedrijfsafval flankerende maatregelen op te nemen voor huishoudelijk afval.

Deze ongelijke behandeling heeft immers meerdere negatieve gevolgen: (1) restafval van bedrijven kan verdwijnen in het huishoudelijk restafval omdat dit voordeliger is en er hier een beperkte controle op gebeurt. Hierdoor kan de doelstelling uit het "Uitvoeringsplan huishoudelijke afvalstoffen en gelijkaardige bedrijfsafvalstoffen"¹ inzake de vermindering van huishoudelijke restafvalproductie per capita in het gedrang komen en (2) mogelijk heeft dit ook gevolgen voor de werkgelegenheid in de inzameling, sortering en verwerking van bedrijfsafval.

1 OVAM (2020) [Uitvoeringsplan](#) huishoudelijke afvalstoffen en gelijkaardige bedrijfsafvalstoffen.

Als de reden voor de verhoging van de heffing is om meer recyclage te stimuleren, dan moet volgens de werkgevers de verbranding van niet-recycleerbare fracties en meeverbranding buiten beschouwing blijven. Naast medisch afval en RWZI-en industrieel slib zijn er nog andere bedrijfsafvalstoffen die vandaag (nog) niet vermijdbaar zijn en erg moeilijk of niet recycleerbaar zijn waarvoor het heffingstarief volgens de werkgevers niet mag verhoogd worden. Het is onduidelijk of de bestaande afwijkingen² voor bepaalde bedrijfsafvalstoffen blijven gelden. De werkgevers vragen om in de Memorie van Toelichting te verduidelijken dat dit wel degelijk het geval is. Daarnaast wordt door meeverbranden van restafval ook een uitzondering gevraagd. Door het restafval mee te verbranden wordt er CO₂ – uitstoot van de verbranding van fossiele brandstoffen vermeden (het restafval dient als substituut). Door de hogere heffing zal het verbranden van fossiele brandstof interessanter worden dan restafval, wat een negatieve impact heeft op de klimaatimpact.

- Ten tweede inzake de **timing** en het **tijdspad**: de werkgevers hebben reeds meermaals de praktijk van abrupte verhogingen van heffingen via programmadecreet aangeklaagd. Nu zullen de afvalheffingen voor (mee)verbranden van bedrijfsafval met 87% toenemen in één keer. De totale opbrengsten van de afvalheffingen zullen hierdoor met bijna 50% stijgen. De werkgevers benadrukken de nood aan een rechtszeker kader dat bedrijven toelaat om te anticiperen op de verhoogde heffing en maatregelen te nemen om het bedrijfsafval te verminderen. Een geleidelijke stijging van de heffing zoals voorgesteld in het kader van de Vlaamse Brede Heroverweging³ is vanuit dit optiek aanvaardbaar. Daarnaast vragen we ook om de tariefverhoging niet enkel te spreiden over de tijd (vb. tegen 2025 zoals gesuggereerd in de Vlaamse Brede Heroverweging) maar ze ook af te stemmen met de andere gewesten. Deze eenzijdige verhoging in het Vlaams gewest leidt tot grote verschillen in heffingstarieven tussen de gewesten en zorgt voor onduidelijkheid bij de afvalproducenten die in verschillende gewesten afval produceren.
- Ten derde inzake de **aanwending** van de middelen: vermits de voorgestelde verhoging van het tarief van de afvalheffing enkel voor bedrijven geldt, vragen de werkgevers om deze bijkomende opbrengsten van 17 miljoen euro integraal in te zetten voor de ondersteuning van milieu- en klimaatvriendelijke projecten in ondernemingen die de transitie naar circulaire economie versterken. Die garantie is er nu niet, gezien de afvalheffingen terechtkomen in het MINA-fonds, van waaruit ze ook aangewend kunnen worden voor water, bodem en ondergrond, ruimte, natuur en biodiversiteit enz⁴.

2 Artikel 46 §1 lid 3 tot en met 7 (uitzonderingen waarvoor hetzij een verlaagd tarief, hetzij een nultarief geldt).

3 Vlaamse Brede Heroverweging – [Eindrapport Beleidsdomein Omgeving](#) 15 juli 2021. Maatregel 36 p. 69.

4 De ISE's (inhoudelijke structurelementen in het kader van de prestatiebegroting) die gefinancierd worden vanuit het MINA-fonds zijn: Water, Ruimte en milieu, Natuur en biodiversiteit, Bodem en ondergrond, Afval en materialen, Platteland, Lucht en Thema-overschrijdend.

Bijlage 2

Hoofdstuk 6. Hervorming verkooprecht

Standpunt ABVV en ACV

Door de stijging van de woningprijzen in Vlaanderen wordt het voor vele mensen moeilijk om een eerste en eigen woning te kopen. Hier wil de Vlaamse regering iets aan doen door de registratiebelasting op een enige eigen woning te verlagen. Hier tegenover staat dat de registratiebelasting bij de aankoop van een tweede of volgende eigendom stijgt van 10% naar 12% en de meeneembaarheid verdwijnt. Tegelijkertijd is er een vermindering van het tarief voor energetische renovatie naar 1% en een (beperkte) bijkomende vermindering voor bescheiden woning. "Door specifieke inwerkingtredingsbepalingen zou volgens de website van de Vlaamse regering" de nieuwe regeling in het voordeel zijn van zoveel mogelijk kopers".

Het ACV en ABVV zijn principieel voorstander van het verlagen van transactiekosten bij het verwerven van een eerste en eigen woning. Het maakt het makkelijker voor gezinnen van woonplaats te veranderen. Het ondersteunt ook een goede werking van de arbeidsmarkt. Het tempert ook de eigen inbreng van starters bij het kopen van de eerste eigen woning. Men mag verwachten dat dit de kansen om een eerste woning te kopen verbetert voor wie minder eigen spaarmiddelen heeft of minder beroep kan doen op ouders en familie.

Het Vlaams ACV en ABVV hebben in de huidige oververhitte context van de woningmarkt, die kampt met substantiële aanbodtekorten, een aantal belangrijke fundamentele bedenkingen bij de hierboven voorgestelde hervorming.

- Er is het mogelijk gevaar op kapitalisatie-effecten. Met name dat deze hervorming een verder prijsopdrijvend effect kan hebben. Dat potentieel effect betekent dat vooral de verkoper zal profiteren en niet de koper van een eerste en eigen woning. Immers, de aankoop van eerste of de aankoop van een tweede of volgende woning, speelt zich af op de zelfde woonmarkt. En de verhoging van aankooprechten van 10% naar 12% voor het verwerven van een tweede of volgende woning is veel te beperkt om beide koopmarkten beter van elkaar te scheiden.
- Er is ook een mogelijk nadelig effect op de aangroei van woningen op de private huurmarkt die momenteel kampt met grote betaalbaarheids-, aanbod- en kwaliteitsproblemen. Het zijn op dit moment vooral de huurders in woningen van slechte kwaliteit die de oplopende energiekosten moeten dragen. De verhoging van 10% naar 12% geldt voor het merendeel van toekomstige huurwoningen. Dat kan dan bovendien een prijsopdrijvend effect hebben op de huurprijzen.
- Er is niets voorzien voor de nieuwbouw, die een energiezuinig substituuut is voor de aankoop van een woning. De BTW van 21%, federale materie, blijft van toepassing. Bestaande wonin-

gen zijn technisch niet altijd even makkelijk energetisch te renoveren. Bovendien nemen de oplopende prijzen op de eigendomsmarkt een groot deel van het woonbudget weg bij gezinnen zodat er amper budget overblijft om energetisch te renoveren.

In die zin is de voorgestelde hervorming een gemiste kans. Het Vlaams ACV en ABW stellen voor om hervorming van kooprechten veel selectiever te richten naar de kopers die een duwtje in de rug kunnen gebruiken om een eerste eigen woning te kopen.

- We verwijzen in dit verband naar de SERV adviezen over de aanpassing van de registratierechten in 2018 en 2019. De SERV stelt in die adviezen voor om de hervorming van kooprechten veel selectiever te richten op betaalbaarheid van eerste gezinswoningen, waarbij er beneden een bepaald plafond lagere en boven dat plafond hogere registratierechten worden aangekend. Die consensuele adviezen van werkgevers en werknemers werden toen niet gevolgd. Toch blijven deze voorstellen gezien de oplopende prijzen en het aanbodtekort op de woningmarkt een zeer te overwegen piste in de plaats van deze brede maatregelen. Wij vinden de hervorming te breed en de verhoging van 10% naar 12% voor de tweede of volgende woning te beperkt.
- Het Vlaams ACV en Vlaams ABW vragen meer selectieve maatregelen om wonen in die segmenten van de woonmarkt voor de eigen gezinswoningen betaalbaar te maken. We dringen ook aan extra maatregelen te nemen om energetische renovatie te stimuleren bij groepen op de eigendomsmarkt met betaalbaarheidsbeperkingen hiervoor.
- We willen tegelijkertijd dat de Vlaamse regering de actuele hoge CO₂-uitstoot in private huurwoningen met extra maatregelen zal reduceren. Ook huurwoningen moeten klaargemaakt worden voor een klimaatneutrale toekomst. Extra maatregelen in de huurmarkt zijn absoluut noodzakelijk en nu nodig om klimaatbescherming socialer te maken en de energiefactuur voor huurders betaalbaar te houden. Vooral huurders op de private huurmarkt worden er nu geconfronteerd met zeer sterk oplopende energiekosten. Het recente SERV advies over fit for 55 bevat heel wat concrete handvaten om deze renovatieuitdagingen op de huurmarkt aan te pakken via subsidierentiemechanismen en via een versnelling in de sociale woningbouw.
- De verlaging van aankooprechten naar 1% voor de eerste en eigen woning houdt geen rekening met volume van de woning, het inkomen en vermogen van de koper. We stellen dan ook voor om bij de verlaging van 3% naar 1% een oppervlakteplafond te hanteren. Het kan niet de bedoeling zijn om verbeterde energie-efficiëntie en warmtepompen fiscaal te gaan stimuleren in over-gedimensioneerde woningen. Dat is noch efficiënt, noch sociaal.

Standpunt Boerenbond, UNIZO en Voka

Algemene appreciatie

De hervorming van het verkooprecht beoogt in essentie - via de halvering van het verkooprecht (van 6 % naar 3 %) - de aankoop van een enige, eigen woning fiscaal te ondersteunen. Indien de eigenaar van dergelijke woning er zich daarenboven toe verbindt om binnen de 5 jaar een grondige energetische renovatie door te voeren of het gebouw te slopen en herop te bouwen, maakt

hij/zij aanspraak op het verlaagd tarief van 1 %. Ter compensatie wordt van vastgoedbeleggers (aankoop tweede, derde woning ...) een hoger verkooprecht gevraagd (van 10 % naar 12 %).

Dat de aankoop van een enige, eigen woning bijkomend fiscaal wordt gestimuleerd via een aanzienlijke verlaging van het verkooprecht is op zich een goede zaak. Het versterkt de concurrentiepositie van de vastgoedstarter. Economisch onderzoek toont ook aan dat een hoog verkooprecht een rem vormt op de mobiliteit. De OESO heeft ons land in het verleden verschillende keren geadviseerd deze transactietaks binnen de perken te houden. Voor de verwerving van een enige en eigen woning heeft de Vlaamse regering hier in de voorbije jaren duidelijk gevolg aan gegeven⁵.

De werkgeversorganisaties wensen naar aanleiding van deze hervorming enkele bekommernissen te uiten. Die hebben meer bepaald betrekking op

- Het belang van nieuwbouw in de energetische renovatie en de vastgestelde verdere fiscale penalisering
- De rol van niet-woningen in de hervorming van het verkooprecht
- De verplichte energetische renovatie en de afstemming met beslissingen die de Vlaamse regering nog overweegt in het kader van het Klimaatbeleid
- De meeneembaarheid van vroeger betaalde verkooprechten
- Een informatieve vraag met betrekking tot een overgangsmaatregel

Erkenning rol van nieuwbouw in energetische renovatie

Niet alle aannames in de memorie van toelichting zijn voldoende helder geformuleerd. Zo lijkt een onderliggende aanname dat nieuwbouw per definitie de beperkte open ruimte in beslag neemt - en daarom fiscaal gepenaliseerd wordt via een verhoging van het verkooprecht van 10 naar 12 % bouwgronden.

Deze aanname moet echter genuanceerd worden. Het ruimtebeslag is de jongste jaren gedaald en het deel wonen daarbinnen is nog verder gedaald. Nieuwbouw wordt in steeds meer gevallen gerealiseerd via sloop en heropbouw of via andere, efficiëntere vormen van ruimtebeslag. Het aantal woningen per hectare is bijvoorbeeld duidelijk toegenomen. Er wordt dus intenser omgegaan met de nog resterende ruimte bestemd voor wonen. (zie hoorzitting parlement <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1588540> en recente cijfers over ruimtebeslag van nieuwbouw https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Monitoring_bouwshift.pdf).

⁵ Ter vergelijking, in Nederland bedraagt het overdrachtsbelastingtarief voor de woning waarin men zelf gedurende lange tijd gaat wonen 2 %. Voor een tweede woning betaalt men er 8 % overdrachtsbelasting.

Tegelijkertijd stellen we vast dat ook woningbouw voor veel gezinnen onbetaalbaar wordt. Nchtans realiseert men via nieuwbouw gemakkelijker energiezuinige woningen dan via grondige energetische renovaties.

Dit opwaarts prijseffect wordt versterkt door de toenemende beperkingen die op bestaande woongebieden worden gelegd (aanduiding als signaalgebied, uitvaardiging bouwstops door gemeentebesturen, ...). Recente analyses geven bovendien aan dat de werkelijke voorraad merklijk lager ligt dan voorzien in het BRV. Daarbij moet ook voor ogen worden gehouden dat nieuwbouw al fiscaal ontmoedigd wordt door de toepassing van het standaard BTW-tarief van 21 %.⁶ Daar komt nu een verhoging van het verkooprecht bij bouwgronden bovenop van 10 % naar 12 %.

Ook aandacht voor bedrijfsgronden en gebouwen

De memorie van toelichting focust op het verschil qua verkooprecht bij aankopen van onroerend goed door vastgoedinvesteerders (toename) en eigenaars van een enige en eigen woning (daling).

De memorie van toelichting verrechtvaardigt echter niet waarom tegelijk ook het verkooprecht voor de aankoop van niet-woongebouwen (bvb een bedrijfsgrond/gebouw) toeneemt van 10 % naar 12 %. Ruimte voor economische bedrijvigheid wordt zo ook fiscaal gepenaliseerd, hetgeen we betreuren.

We stellen ons ook de vraag naar de fiscale behandeling van een bedrijfspand met woonbestemming. Bijvoorbeeld een winkel op de begane grond met een bovenwoning (enige en eigen woning).

Energetische renovatie

Indien men binnen een periode van 5 jaar een ingrijpende energetische renovatie doorvoert voor de enige, eigen woning verlaagt het verkooprecht van 5 % naar 1 %. Ten opzichte van het bestaande regime (respectievelijk 6 % bij aankoop eigen en enige woning en 5 % bij ingrijpende energetische renovatie) bedraagt het additionele fiscale voordeel verbonden aan energetische renovatie 1 %-punt (3 % versus 1 %).

Om van het verlaagde tarief van 1 % te genieten moet de aankoper van de enige en eigen woning ingrijpend energetisch renoveren, hetgeen gepaard gaat met een aanzienlijke meerkost. Indien men een woning aankoopt van € 300.000 bedraagt het voordeel ten opzichte van niet energetisch renoveren € 6.000 (2 % van € 300.000). De kostprijs van een ingrijpende energetische renovatie bedraagt echter minimaal € 70.000 (vaak nog beduidend meer). Het bijkomend fiscaal voordeel om aankopers van een woning er toe aan te zetten energetisch te renoveren is, vrezende, dan ook eerder beperkt.

⁶ Tot eind 2022 wordt dat in bepaalde gevallen gecorrigeerd door een federale BTW-verlaging van 6 % voor sloop en heropbouw

Het voorliggend voorstel zou aan coherentie winnen indien het zou gekoppeld worden aan een energetische renovatieverplichting. We verwijzen hierbij naar het recente SERV-advies rond bijkomende maatregelen in het Vlaams Klimaat- en Energieplan waarin de sociale partners pleiten voor een renovatieverplichting binnen de vijf jaar na verwerving van de woning. Omdat kwetsbare gezinnen dit vaak niet zelf kunnen betalen, vroegen de sociale partners in dit advies ook hogere gerichte premies voor kwetsbare gezinnen.

Afschaffing meeneembaarheid

Wie in de toekomst voor het eerst een enige woning aankoopt zal minder belast worden dan in het verleden. Op zich een goede zaak (cfr supra). Door de afschaffing van de meeneembaarheid (na de overgangperiode tot eind 2023) is wel niet in alle gevallen sprake van een verlaging van het globaal verschuldigde verkooprecht. Met name voor mensen die ten tweede male een enige en eigen woning kopen kan de hervorming vanaf 2024 leiden tot een de facto stijging van de globale fiscale aanslag.

De getrapte toegang tot de eigendomsmarkt (bvb. een jong gezin dat in eerste instantie een klein appartement aankoopt, enkele jaren later gevolgd door de verkoop van het appartement en de aankoop van een grotere enige eigen woning) kan zo bemoeilijkt worden.

Overgangsmaatregel

Als basisprincipe geldt dat de datum van de eigenlijke rechtshandeling (compromis) de datum is waarop verkooprechten worden vastgeklikt. Dit algemene principe beschermt de burger tegen plotse belastingverhogingen.

Maar indien nog voor het einde van het jaar een compromis wordt afgesloten voor de aankoop van een eerste en enige woning (en de authentieke akte wordt volgend jaar verleden) zou men kunnen genieten van het verlaagde tarief van 3 of 1 %. Het is ons onduidelijk of dit ook in het decreet zelf is voorzien.