

# art. 23

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.  
Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”

# 56 04-05-06  
2014



BELGIQUE  
PP 1000 BRUXELLES 1  
BUREAU DE DÉPÔT :  
1000 BRUXELLES 1  
N° 1/1837  
N° D'AGRÈMENT :  
P 202279



**DE WOONBONUS  
VOOR EIGENAARS :  
een slecht goed idee**

## **BBRoW**

Werner Van Mieghem, Ilham  
Bensaïd, Carole Dumont, Liévin  
Chemin, Anne Bauwelinckx,  
& Laurence Evrard.  
Tel. : 02 502 84 63  
Mail : info@rbdh.be  
Website : www.rbdh.be

---

**Hebben bijgedragen aan de  
redactie en het herlezen van dit  
nummer:** Werner Van Mieghem,  
Carole Grandjean, Geert De Pauw,  
David Van Vooren, Maria-Elvira  
Ayalde, Namuezi Fedi, Isabelle  
Jennes, Katleen Van Lerberghe.

---

### **Lay-out**

Carole Thomachot

---

### **Druk**

J. Dieu-Brichart

---

**Verzending** in samenwerking  
met ETIKET, Atelier Groot Eiland.  
Gespecialiseerd in mailings en  
verzendwerk. 02 511 72 10

---

### **V.U.**

Werner Van Mieghem,  
quai du Hainaut 29,  
1080 Molenbeek

---

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies  
van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via  
de huisvesting en van de Franse Gemeenschap.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis.  
U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro  
per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007  
en met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat  
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

# **Inhoud**

## **3\_** **Inleiding**

## **4\_** **De woonbonus onder het vergrootglas**

- Wat is de woonbonus ?
- Hoeveel kost de woonbonus aan de overheid ?
- Wie maakt gebruik van de woonbonus ?
- Is de woonbonus een efficiënt instrument ?

## **10\_** **De huidige Brusselse steunmaatregelen voor ondersteuning van de eigendomsverwerving**

- Vermindering van de registratierechten
- Brussels Woningfonds
- Citydev
- + Initiatieven van de verenigingen : de collectieve spaargroepen en Community Land Trust Brussel

## **22\_** **En wat met de huurgezinnen ?**

## **24\_** **Onze alternatieve pistes voor de woonbonus**

- Aanbod aan betaalbare koopwoningen verhogen.
- Aankoopbedrag verlagen
- Meer hypothecaire leningen van het Woningfonds
- Verzekering tegen inkomensverlies
- Ondersteuning van eigenaars-verhuurders

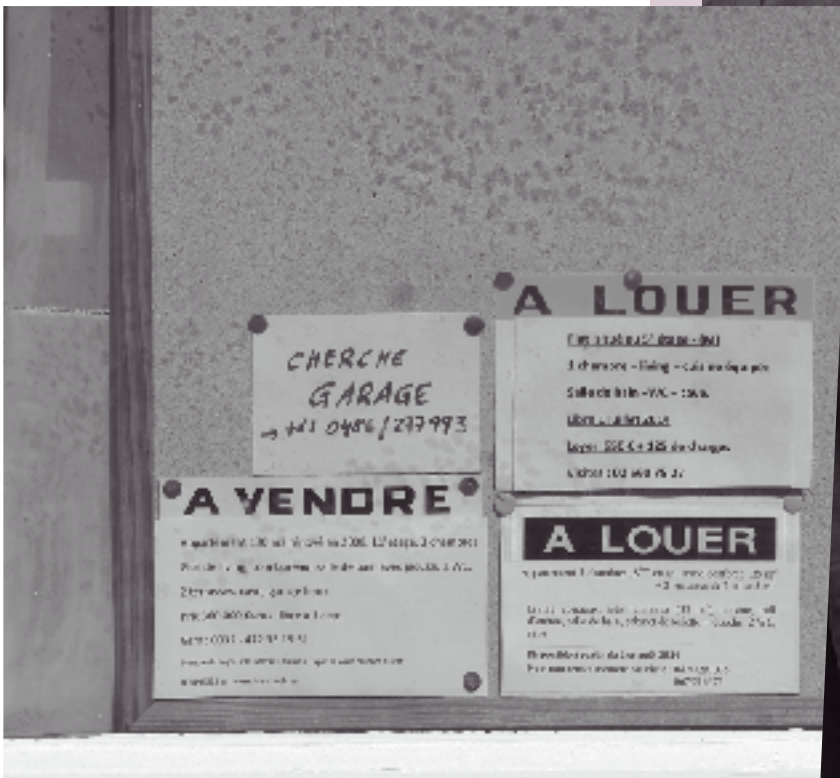
## **28\_** **Conclusie**

## **30\_** **Advies van de Vlaamse Woonraad**

## Inleiding

Het akkoord over de zesde staatshervorming van december 2013, het zogenaamde vliederrakkoord, voorziet onder andere in de regionalisering van een aantal fiscale uitgaven voor de woning waaronder de aftrek voor de enige, eigen woning ook wel de ‘woonbonus’ genoemd, waar we het in dit nummer vooral over zullen hebben ; maar ook de belastingverminderingen voor energiebesparende maatregelen en voor de verhuur van de woning via een sociaal verhuurkantoor.

De overheveling van deze bevoegdheden gaat in op 1 juli 2014 en biedt samen met de regionalisering van de huurwetgeving een unieke kans om nieuwe impulsen te geven aan een coherent Brussels woonbeleid. Daarom is het meer dan pertinent om de vraag te stellen of het systeem van de woonbonus zomaar moet overgenomen worden of dat er geen andere manieren bestaan om eigendomsverwerving of andere vormen van wonen te ondersteunen. ✕



In dit hoofdstuk gaan we na of de woonbonus, zoals hij nu bestaat, een efficiënt instrument is om de aankoop van de gezinswoning te ondersteunen. We bekijken op welke manier de fiscale aftrek is georganiseerd, wie er gebruik van maakt, hoeveel dit kost aan de overheid en wat de effecten zijn.



# 1

## DE WOONBONUS ONDER HET VERGROOTGLAS



# Wat is de woonbonus ?

De woonbonus is een fiscale steunmaatregel ingevoerd in 2004 waarmee de overheid de aankoop van de gezinswoning wil aanmoedigen<sup>1</sup>. Iedere persoon die een hypothecaire lening afsluit voor een termijn van minstens 10 jaar om de 'enige en eigen' woning te verwerven (aankopen of bouwen) of te behouden (verbouwen of successierechten betalen) kan zolang de lening loopt een geplafonneerd gedeelte van de betalingen die hij doet (aflossingen van kapitaal en interesten van de lening en premie voor de schuldsaldoverzekering) in zijn belastingaangifte aftrekken van zijn netto belastbaar inkomen, zodat hij minder belastingen zal moeten betalen.

Tot 2014 wordt het bedrag van de woonbonus sterk bepaald door de hoogte van het inkomen. Hoe meer inkomen iemand heeft, hoe hoger de woonbonus is<sup>2</sup>. De federale regering heeft juist voor de overdracht van deze bevoegdheid nog beslist om dat te veranderen. Voor de leningen afgesloten na 1 januari 2015 bedraagt de woonbonus voor iedere belastingplichtige 45% van het maximale aftrekbare bedrag<sup>3</sup>.

Voor een hypothecaire lening met een looptijd van 25 jaar betekent dit dat de woonbonus per belastingplichtige een totaal financieel voordeel oplevert van 28.800 euro. Voor een gezin met twee inkomens levert dit op 25 jaar een belastingvoordeel op van liefst 57.600 euro ! ✖

---

1. Voor 2004 bestond er een ander, minder voordelig, fiscaal aanmoedigingssysteem : het woonsparen.

2. Het reële belastingvoordeel wordt tot 2014 bepaald door de belastingsschaal – tussen de 25% en de 50% - die van toepassing is op het totaal netto belastbaar inkomen

3. Het maximale bedrag dat de belastingplichtige kan aftrekken wordt ieder jaar geïndexeerd en bedraagt voor de aangifte van 2014 (inkomsten 2013) 2.260 euro, verhoogd gedurende de eerste 10 jaar met 750 euro en met 80 euro voor de gezinnen met 3 kinderen ten laste.

**De woonbonus zal tegen 2024 op zijn hoogtepunt  
minstens 200 miljoen euro kosten aan het  
Brusselse Gewest.**

De woonbonus onder het vergrootglas /

# Hoeveel kost de woonbonus aan de overheid ?

Het fiscale voordeel dat aan de gezinnen wordt gegeven, heeft een kostprijs voor de overheid.

In 2012<sup>1</sup> hebben 51.200 Brusselaars van de woonbonus genoten voor een totaal bedrag van bijna 69 miljoen euro.

Aangezien de woonbonus mogelijk blijft zolang de hypothecaire lening loopt en dus ieder jaar meer gezinnen hiervan genieten, zal de woonbonus tegen 2024 (20 jaar na de invoering ervan en ook de gemiddelde looptijd van een hypothecaire lening) op zijn hoogtepunt minstens 200 miljoen euro kosten aan het Brusselse Gewest.<sup>2</sup>

Om u een idee te geven van de hoogte van dit bedrag, is het interessant om het te vergelijken met een aantal andere uitgaven uit het budget huisvesting. Voor de vermindering van de registratierechten, ook een vorm van eigendomsondersteuning, geeft het Gewest jaarlijks zo'n 50 miljoen euro uit. De investeringssubsidies voor de bouw- en renovatieprojecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen bedroegen in 2014 77 miljoen euro. De subsidies voor het woonbeleid voor kansarmen (verenigingen, sociale verhuurkantoren, huurtoelagen, ...) bedroegen in 2014 26 miljoen euro.

U heeft het begrepen, in een periode van budgettaire krapte en bezuinigingen is een bedrag op termijn van

minstens 200 miljoen euro een aanzienlijke uitgave. Bovendien werd in het kader van de 6e staatshervorming voor het volledige pakket van ex-federale fiscale maatregelen op het vlak van wonen<sup>3</sup> een jaarlijks budget van slechts 140 miljoen euro overgedragen aan het Brusselse Gewest. Indien Brussel de huidige woonbonus zonder aanpassingen wil overnemen en verderzetten, dan zal het een bijkomend budget moeten voorzien. ✕

---

1. aanslagjaar 2012, gezinsinkomsten 2011

2. Voor deze raming gebruiken we 2 plausibele berekeningswijzen :

1) Als de uitgaven voor de woonbonus na 7 jaar 68,97 miljoen euro bedragen, zullen ze bij een gelijke evolutie en ongewijzigd beleid na 20 jaar 197 miljoen euro bedragen. Volgens de regel van drie :  $68,97/7 \times 20 = 197$

2) Prof. Huyghebaert (KUL) verwacht dat de uitgaven voor de woonbonus in België op kruissnelheid 4,87 miljard euro zullen bedragen. Het aandeel van Brussel in de totale uitgaven woonbonus bedroeg in 2011 5.63%.  $4.87 \text{ miljard euro} \times 5.63\% = 274 \text{ miljoen euro}$ .

3. De ex-federale fiscale maatregelen zijn de woonbonus, belastingvermindering voor dakisolatie, belastingvermindering voor eigenaars die hun woning in beheer geven aan een sociaal verhuurkantoor.

# Is de woonbonus een efficiënt instrument ?

Wanneer je economen aan het woord hoort over de woonbonus, dan zijn ze het allemaal eens : de woonbonus is geen efficiënt instrument, zelfs integendeel, de woonbonus heeft er volgens hen toe bijgedragen dat de verkoopprijzen zijn gestegen en levert dus eigenlijk meer voordelen op voor de verkoper dan voor de koper ! Verschillende economen pleiten er dan ook voor om de woonbonus geleidelijk af te bouwen en te vervangen door alternatieve systemen.

Dat de verkoopprijzen in Brussel de laatste 15 jaar zeer sterk zijn gestegen is een feit. Maar niet alleen de woonbonus, maar ook de bevolkingstoename in combinatie met een aanbod aan koopwoningen dat niet toeneemt, de lage rentevoeten, ... spelen hierbij een rol.

## De evolutie van de verkoopprijzen in Brussel

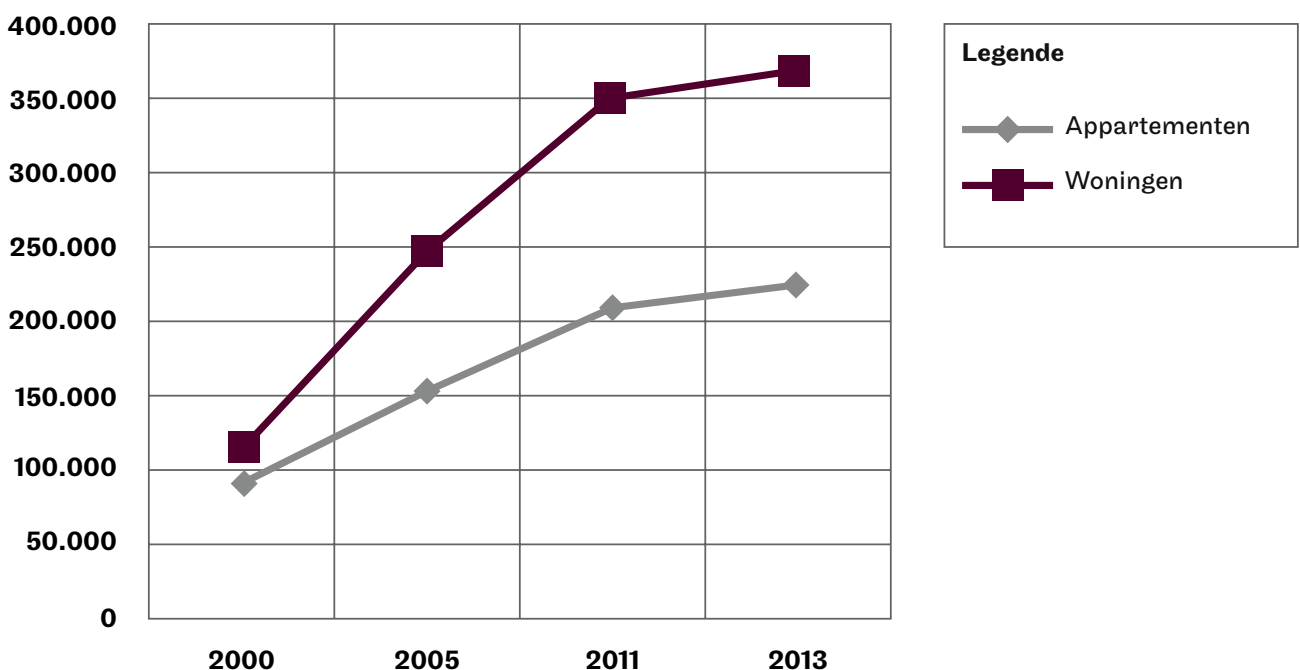
Op 14 jaar tijd is de gemiddelde verkoopprijs van een appartement gestegen met 153% of meer dan 10% per jaar. Een woonhuis is zelfs 225% duurder geworden, een stijging met 16% per jaar ! In diezelfde periode steeg de gezondheidsindex met slechts 31%.

Vanuit het oogpunt van de koper is de woonbonus ook niet efficiënt. Voor veel kopers is de woonbonus niet meer dan een welgekomen 'belastingvermindering' op het einde van het jaar, die bovendien pas ingaat 2 jaar

1. Voor het percentage van de geactualiseerde stijging houden we rekening met de inflatie (indexstijging).

EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (bron : FOD Economie)

	2000	2005	2011	2013	Toename	Geactualiseerde toename <sup>1</sup>
Appartement	89.309	152.496	207.339	225.895	+ 153%	+ 122%
Woning	113.394	246.076	349.036	368.941	+ 225%	+ 194%





na de aankoop van de woning. De impact van de woonbonus op het moment van aankoop van de woning is onbestaande. Wie een woning wil aankopen staat bij de beslissing tot aankoop voor twee belangrijke vragen : heb ik voldoende spaargeld achter de hand om bij ondertekening van de compromis het voorschot te betalen en laat mijn inkomen toe om de maandelijks aflossing van mijn hypothecaire lening te dragen ?

Ook de banken houden bij hun afweging om al of niet een hypothecaire lening toe te kennen, geen rekening met de belastingvermindering om het netto inkomen van de ont-lener te berekenen.

De woonbonus is dus geen echte oplossing om voor Brusselse gezinnen de aankoop van de woning mogelijk te maken. Voor veel Brusselse gezinnen, zeker de gezinnen met lage of bescheiden inkomens, is de aankoop van hun gezinswoning op de privémarkt ondertussen een onbereikbare droom geworden. Het volgende voorbeeld maakt dat duidelijk.

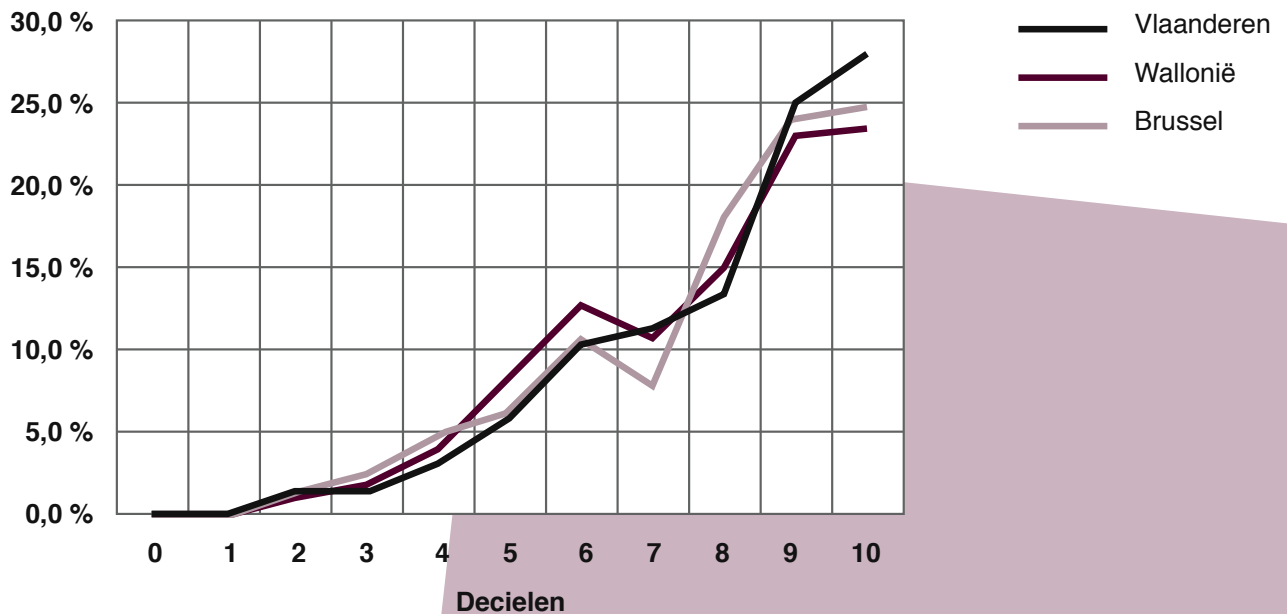
Wie er na lang zoeken in slaagt om toch een appartement te vinden tegen de bescheiden prijs van 185.000 euro, het nodige spaargeld heeft (of tussenkomst van ouders of familie) om het voorschot te betalen, betaalt nog altijd 943 euro per maand voor zijn hypothecaire lening op 25 jaar. Daarvoor is een maandelijks netto-inkomen nodig van minstens 2.900 euro of een jaarlijks netto-belastbaar inkomen van ongeveer 40.000 euro.

Aangezien de koopmarkt alsmaar moeilijker toegankelijk wordt voor gezinnen met lage of bescheiden inkomens, is het niet verwonderlijk dat de woonbonus in sterke mate gaat naar de gezinnen met hoge inkomens. Bijstaande grafiek toont aan dat zowat de helft van de belastingvermindering gaat naar het 9e en 10e inkomensdeciel, een inkomenscategorie die de woonbonus echt niet nodig heeft om een woning te kunnen aankopen. ✘





### Verdeling van de kostprijs van de woonbonus per deciel per deciel



Bron : Christian VALENDUC, Service d'études SPF Finances, UCLouvain et Université de Namur, 2014



# 2 /

## **DE HUIDIGE BRUSSELSE STEUNMAATREGELEN VOOR ONDERSTEUNING VAN DE EIGENDOMSVERWERVING**

De woonbonus is geen efficiënt instrument om eigendomsverwerving in Brussel te ondersteunen, zeker niet voor gezinnen met lage of bescheiden inkomens. En hoe staat het dan met de huidige Brusselse initiatieven : vermindering van de registratierechten, goedkope leningen en gesubsidieerde woningen ?

# Vermindering van de registratierechten



Wie in Brussel een bestaande woning aankoopt<sup>1</sup> moet registratierechten betalen die overeenkomen met 12,5% van verkoopprijs.<sup>2</sup>

Sinds 2003 krijgen natuurlijke personen een forfaitaire korting (abattement) op die registratierechten van 7.500 euro of 9.325 euro wanneer de woning zich bevindt in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en stadsvernieuwing. De koper moet minstens 5 jaar zijn hoofdverblijfplaats in de woning vestigen, maar een inkomensplafond wordt niet opgelegd.

Voor het Brusselse Gewest betekent deze korting een jaarlijks 'verlies aan inkomsten' van meer dan 50 miljoen euro. In 2012 werden 6.800 kortingen toegekend voor een totaal van 54 miljoen euro.

De forfaitaire korting op de registratierechten die de Brusselaar ontvangt, is verre van voldoende om de sterke stijging van de verkoopprijzen van de laatste jaren enigszins goed te maken.

Het 'verlies aan inkomsten' voor het Gewest wordt de laatste jaren wel meer dan goed gemaakt door een opvallende stijging van de opbrengsten van de registratierechten. Op vier jaar tijd (2009-2012) zijn de ontvangsten uit de registratierechten op de verkoop van (alle types van) onroerende goederen met liefst 55% gestegen tot 478 miljoen euro, wat overeenkomt met bijna 20% van de totale ontvangsten van het Gewest.

Met andere woorden : de stijging van de vastgoedprijzen is goed nieuws voor de inkomsten en uitgaven van het Gewest, maar slecht nieuws voor de Brusselaars die op zoek zijn naar een koopwoning.✘

1. Wie een woning op plan aankoopt betaalt 21% BTW op de woning (6% voor een woning van Woningfonds en citydev.brussels en enkel registratierechten voor het terrein.

2. Voor ons voorbeeldappartement van 185.000 euro komt dat neer op 23.125 euro.

De huidige Brusselse steunmaatregelen voor ondersteuning van de eigendomsverwerving /

# Het Brusselse Woningfonds

## Goedkope leningen

Het Brusselse Woningfonds is het best gekend voor haar goedkopere hypothecaire leningen aan rentevoeten die lager liggen dan bij de banken<sup>1</sup>. Gezinnen met een gezamenlijk netto-belastbaar inkomen tot 42.667 euro (+ 5.333 euro per persoon ten laste) en 'jonge gezinnen' (onder de 35 jaar) met een gezamenlijk inkomen tot 53.333 euro (+ 5.333 euro per persoon ten laste) kunnen terecht bij het Woningfonds. De rentevoet die het gezin moet betalen, is afhankelijk van het inkomen en de gezinssituatie en wordt om de 5 jaar herbekeken.

Voor de gezinnen die kunnen genieten van de goedkoopste rentevoet van het Woningfonds betekent dit in vergelijking met een bank voor een lening van 180.000 euro op 25 jaar een besparing van zo'n 20.000 euro.<sup>2</sup>

Het aantal leningen dat het Woningfonds kan toekennen is beperkt en wordt bepaald door haar financieel vermogen en de dotatie van het Brusselse Gewest. In 2012 heeft het Fonds 1.300 hypothecaire leningen toegekend (dankzij een extra tussenkomst van de Brusselse regering en twee verhogingen van de rentevoeten). Voor 2013 werden slechts 1.082 hypothecaire leningen toegekend, terwijl de vraag veel groter is. Via haar goedkope leningen slaagt het Woningfonds erin om gezinnen met een bescheiden inkomen eigenaar te laten worden. Van die 1.082 gezinnen in 2013 heeft 81% een inkomen dat lager ligt dan de inkomensvoorwaarden voor een sociale huurwoning.

## Koopwoningen tegen kostprijs

Naast de goedkope leningen biedt het Woningfonds ook koopwoningen aan. Op dit moment heeft het





*Een van de recente projecten van koopwoningen van het Woningfonds situeert zich in Molenbeek, op de hoek van de Candries- en Requettelaan. Op terreinen die eind 2005 werden aangekocht van de gemeente Molenbeek heeft het Woningfonds 2 appartementsgebouwen opgericht met 100 woningen. De verkoopprijs van een 2-kamerappartementen bedraagt er 147.000 à 160.000 euro.*

Fonds zo'n 300 woningen' in productie in het kader van de 'bouw-renovatie-en verkoopverrichtingen'. Het gaat om woningen die tegen kostprijs worden verkocht aan gezinnen met een inkomen niet hoger dan de inkomensvoorwaarden voor een hypothecaire lening bij het Woningfonds. De nieuwbouwwoningen genieten sinds 2010 van 6% BTW ipv 21% omdat ze deel uitmaken van het 'sociale woonbeleid'.

In het kader van de recente Alliantie Wonen heeft de Brusselse regering het Woningfonds opgedragen om de komende jaren niet minder dan 1.000 koopwoningen te realiseren, bestemd voor gezinnen met een inkomen niet hoger dan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning.

In tegenstelling tot Citydev worden de koopwoningen van het Woningfonds niet direct gesubsidieerd. Het

Woningfonds moet de investeringskosten voorfinancieren via leningen die ze zelf aangaat. Om die 'kost' te betalen, gebruikt ze een deel van de dotatie van het Brusselse Gewest.

Er zijn geen beperkende regels opgelegd voor herverkoop van de woning die is aangekocht met een hypothecaire lening van het Woningfonds. ✕

---

1. Eind september 2013 bedroeg de laagste jaarlijkse rentevoet bij het Fonds (voor gezinnen met 3 personen ten laste) 1.85%. Bij de banken betaalde je toen rond de 2.60% (variabel) en 3.40 (vast).  
2. Eigen berekening eind september 2013 op basis van goedkoopste rentevoet Woningfonds en goedkoopste rentevoet op de markt.

Citydev 'commercialiseerd' momenteel het project Dewez in Jette, een reconversieproject van het voormalige fabrieksgebouw 'Pfizer' in woningen en een crèche met 36 opvangplaatsen. De verkoopprijs voor een tweekamerappartementen bedraagt 162.000 à 212.000 euro.



**De huidige Brusselse steunmaatregelen voor ondersteuning van de eigendomsverwerving /**

# Citydev

## **Gesubsidieerde koopwoningen**

Citydev (de vroegere GOMB) bouwt en verkoopt jaarlijks zo'n 200 'middenklasse' woningen. Met de citydev.brussels-woningen mikt de regering op wat zij de 'middenklasse' noemen. Dat betekent concreet dat gezinnen met een maximaal netto belastbaar inkomen van 59.000 euro (eventueel te verhogen voor personen ten laste) een citydev.brussels-woning kunnen aankopen. Citydev.brussels verklaart dat het gemiddelde inkomen van de gezinnen die een woning aankopen 36.000 euro bedraagt.

Bij citydev.brussels zijn duizenden gezinnen ingeschreven voor aankoop van een woning. Het gaat immers om nieuwbouwwoningen die door de overheid voor 30% worden gesubsidieerd en sinds kort van 6% BTW (i.p.v. 21%) genieten omdat ze in de Brusselse huisvestingscode worden gedefinieerd als onderdeel van het sociale woonbeleid.

Om u een idee te geven : de verkoopprijs van een tweekamerappartement van citydev.brussels kost (afhankelijk van het project) zo'n 150.000 euro. Op de privémarkt zou hetzelfde appartement, zonder subsidie en met hogere BTW, 210.000 euro kosten.

Wie een woning van Citydev aankoopt, moet er in principe minstens 20 jaar wonen en zijn domicilie vestigen. Mits akkoord van Citydev, kan de eigenaar de woning voor het einde van die 20 jaar doorverkopen. Maar dan wel enkel aan personen die ook aan de inkomensvoorwaarden beantwoorden en tegen een prijs die niet hoger is dan de oorspronkelijke, geïndexeerde aankoopprijs (+ kosten). Met een eventuele meerwaarde van de woning wordt geen rekening gehouden, wel met verbeteringswerken.<sup>1</sup>

---

1. Eigen berekening eind september 2013 op basis van goedkoopste rentevoet Woningfonds en goedkoopste rentevoet op de markt.

# Opvallend !

De drie initiatieven op Brussels niveau zijn niet alleen onderling combineerbaar, maar mogen ook gecumuleerd worden met de woonbonus. Iemand kan met andere woorden een nieuwe Citydev-woning (of Woningfonds-woning) aankopen tegen het lagere BTW-tarief van 6%, hiervoor een goedkope lening van het Woningfonds bekomen, een vermindering van de registratierechten krijgen en genieten van de fiscale aftrek voor zijn hypothecaire lening.

Voor het gezin dat het geluk heeft al deze maatregelen te kunnen combineren, betekent dat de aankoop van een woning van 150.000 euro voor minstens 125.000 euro wordt gesubsidieerd !

BTW-voet 6% (op woning van 150.000 euro)	22.500 euro
Subsidie Citydev-woning	50.000 euro
Goedkope lening Woningfonds	15.000 euro
Vermindering registratierechten	9.325 euro
Fiscale aftrek 'woonbonus' <sup>1</sup>	28.800 à 57.600 euro
<b>Totaal voordeel</b>	<b>125.625 à 154.425 euro</b>

1. in RVOHS

## UITGAVEN BRUSSELS GEWEST AANKOOPBELEID (2012)

De huidige steunmaatregelen van het Brussels Gewest voor ondersteuning van eigendomsverwerving, hebben uiteraard een kostprijs. In 2012 gaf het Brussels Gewest bijna 117 miljoen euro uit aan subsidies voor Woningfonds en Citydev en aan de vermindering van de registratierechten.

Uitgaven	
Dotatie (kapitaalpremie) Brussels Woningfonds	49 miljoen euro
Dotatie en investeringssubsidie Citydev	17,8 miljoen euro
Vermindering registratierechten	50 miljoen euro
<b>Totaal</b>	<b>116,8 miljoen euro</b>

### **WAT ZEGGEN DE POLITIEKE PARTIJEN OVER DE WOONBONUS ?**

In aanloop naar de verkiezingen hebben de politieke partijen al of niet een standpunt ingenomen over de regionalisering van de woonbonus. Uit die standpunten wordt duidelijk dat geen enkele partij het systeem van fiscale vermindering op zich fundamenteel in vraag stelt en dat men zich tevreden stelt ofwel een ongewijzigde verderzetting ofwel enkele kleine aanpassingen.

#### **De standpunten van de Nederlandstalige partijen :**

- Als het van **Open VLD** afhangt, blijft de huidige regeling voor de hypothecaire aftrek ongewijzigd bestaan. De liberalen willen iedereen de kans geven om een woning te verwerven.
- **Groen** beperkt de fiscale aftrek tot 15 jaar in een mensenleven. Dat moet de woonmarkt afkoelen. Zo komt er bij de overheid geld vrij. Dat gaat naar sociale woningen en huurcheques.
- **CD&V** wil woonbonus en onroerende voorheffing samenvoegen tot één belasting, met kortingen naargelang wijk, gezinssamenstelling en/of EPC-waarde. Het huisvestingsbeleid moet dienen om de stadsvlucht te counteren.
- **SP.A** wil een sociale woonbonus die gelijk is voor iedereen, nl. een aftrek tegen een vast tarief van 45 procent. Wie minder verdient wordt zo niet langer meer benadeeld. Eenoudergezinnen moeten 1,5 woonbonus krijgen.
- **N-VA** wil de huidige woonbonus behouden.

#### **De standpunten van de Franstalige partijen :**

- Le **MR** s'engage à ne pas y toucher.
- Le **PS** également. Si les socialistes francophones proposent d'optimiser le système, ils prennent bien soin de préciser qu'il s'agit seulement de distribuer différemment l'avantage fiscal au cours du temps : il serait plus important Durant les premières années et moind important par la suite – mais au total, le montant serait identique.
- Le **CDH** va plus loin, proposant que la déductibilité soit plus élevée Durant les premières années pour les jeunes de moins 35 ans. Le bonus logement serait donc plus généreux pour ceux-ci et donc globalement, plus coûteux pour les caisses de l'Etat.

Bron : BrusselNieuws en Le Soir

## **INITIATIEVEN VAN DE VERENIGINGEN**

Omdat de bestaande instrumenten onvoldoende bleken om aankoop door gezinnen met een laag inkomen mogelijk te maken, hebben een aantal verenigingen zelf initiatieven genomen. We zetten er twee voor u op een rijtje : de collectieve spaargroepen en Community Land Trust Brussel.

### **Solidaire en collectieve spaargroepen : een concrete toegangspoort tot eigendomsverwerving**

*Carole Grandjean, asbl Ciré*

Door de huidige hoge huurprijzen slagen families met een laag inkomen er moeilijk in om wat spaargeld opzij te leggen. En zonder spaargeld zijn ze niet in staat om het voorschot te betalen die bij een onderhandse verkoopovereenkomst wordt gevraagd. Dit betekent een werkelijke obstakel voor eigendomsverwerving, terwijl deze families wel in staat zijn om de maandelijkse aflossing van een sociale woonlening te betalen.

Deze vaststelling vormde voor CIRE de aanleiding om in 2003 'Solidaire en Collectieve Spaargroepen' op te richten. Dit wederkerig systeem is geïnspireerd op de Afrikaanse tontine en eist dat iedere deelnemer een bijdrage levert in een 'gemeenschappelijke pot'. Op die manier ontstaat er een collectief spaarsysteem. Uit deze "gemeenschappelijke pot" wordt het bedrag voor de betaling van het voorschot gehaald en dit in afwachting van de goedkeuring van een lening bij het Brussels Woningfonds dat pas tussenkomt wanneer de notariële akte wordt ondertekend (normaliter 4 maanden later).

#### **Hoe functioneert een Spaargroep nu concreet?**

Een Spaargroeproject duurt 2,5 jaar. 25 families vormen samen een feitelijke vereniging en engageren zich om maandelijks een vast bedrag bij te dragen (gemiddeld 75 euro) bestemd om de rekening van de vereniging te spijzen. En dit tot het einde van het project, zelfs wanneer ze reeds van het voorschot voor de aankoop van hun woning hebben kunnen genieten.

Elke familie mag uit dit spaargeld putten voor de voorfinanciering van het bedrag van het voorschot dat wordt gevraagd bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst. Bij de ondertekening van de



notariële akte wordt dit bedrag door het Brussels Woningfonds of 'la Société Wallonne du Crédit Social' teruggestort in de gemeenschappelijke pot.

CIRE heeft zelf een 'aanvullend' fonds aangelegd voor het geval er onvoldoende geld aanwezig is op de gemeenschappelijke rekening van de feitelijke vereniging (bijvoorbeeld: wanneer iemand een woning koopt bij de start van het project of wanneer meerdere families tegelijkertijd aankopen). Het gaat om een participatief project waarbij begeleiding en vorming van de deelnemers heel belangrijk is. Tijdens de duur van het project (2,5 jaar), komt de groep heel regelmatig samen opdat de deelnemers hun ervaringen kunnen delen: hun zoektocht naar een woning, de stappen die zijn gezet, ... Op het einde van het project – of er nu al of niet een aankoop is doorgegaan – krijgt iedere familie zijn gespaarde bedrag en de opgebouwde interesten terug.

#### En vandaag?

CIRE zet zich in om spaargroepen verder te verspreiden en positioneert zich meer en meer als « ondersteuner » van groepen die door anderen worden opgezet. In de meeste van deze projecten blijft CIRE wel families begeleiden. 11 Collectieve en Solidaire Spaargroepen zagen onder impuls van CIRE sedert 2003 het levenslicht (ongeveer 275 families).

Gezien de toename van het aantal spaargroepen heeft CIRE in 2012 een coördinatierol opgenomen tav deze groepen. Binnen deze coördinatie zijn twee werksporen afgebakend:

- een pedagogisch en methodisch spoor gebaseerd op de verschillende praktijken: CIRE organiseert voor de lidorganisaties vormingen over de ontwikkeling van spaargroepen en over verschillende knelpunten die gepaard gaan met eigendomsverwerving
- een politiek en institutioneel spoor: in de eerste plaats gaat het om de versterking van de samenwerking met het Brussels Woningfonds. De financiering van het werk dat wordt verricht binnen de groepen is nog niet structureel geregeld. CIRE is erkend als Vereniging Integratie Huisvesting, maar de andere organisaties die interveniëren in de groepen doen dit door hun huidige praktijk te heroriënteren. In 2013 is er enkel een subsidie van 2000 euro/project toegekend binnen het kader Vereniging Integratie Huisvesting en dit voor de coördinatie van enkele groepen in Brussel.



#### Resultaten ?

Uit de evaluatie van '10 jaar spaargroepen', uitgevoerd in 2013, blijkt dat ongeveer 40% van de families die hebben geparticipeerd aan een spaargroep eigenaar zijn geworden en zijn het ook gebleven. Daarenboven hebben deze families heel wat kennis verworven en informatie gedeeld. Sommigen zijn erin geslaagd om hun angst en hun weerstand tav administratieve diensten te overwinnen. Anderen hebben stappen gezet om vorming te volgen in voorbereiding op verdere tewerkstelling. De deelnemers daagden elkaar hierin wat uit. Dit heeft ertoe geleid dat meerdere deelnemers ook daadwerkelijk een job hebben gevonden. Een mooi resultaat als gevolg van de positieve groepsdynamiek binnen de solidaire en collectieve spaargroepen.

## Community Land Trusts : Aankoopsteun zonder ongewenste bijwerkingen

GEERT DE PAUW, *Community Land Trust Bruxelles*

In 2008 begonnen enkele Brusselse verenigingen, actief in de strijd voor het recht op wonen, zich te interesseren voor de Amerikaanse Community Land Trusts. Ze zagen in dat model een manier om bij te dragen aan de oplossing van de Brusselse wooncrisis. Ondertussen is de Brusselse Land Trust (CLTB) een feit. De eerste experimenten met deze hybride vorm van eigendom worden voorbereid op verschillende plaatsen in de stad. Een van de interessante aspecten van de CLT formule is dat ze er in slaagt om betaalbare koopwoningen op de markt te brengen en tegelijkertijd de negatieve bijwerkingen van de meeste vormen van aankoopsteun te vermijden. Die steun komt meestal niet prioritair terecht bij diegenen die er het meeste nood aan hebben, vaak zelfs integendeel. Bovendien heeft de meeste aankoopsteun een korte vervaldatum op het vlak van woonbeleid. In tegenstelling tot sociale huurwoningen blijven de woningen die via die subsidies, premies of belastingvoordelen betaalbaar gemaakt zijn niet toegankelijk voor gezinnen met hetzelfde inkomensprofiel nadat de eerste generatie bewoners is verhuisd. De eerste eigenaars nemen niet alleen de oorspronkelijke subsidie met zich mee wanneer ze de woning verkopen, maar ook de volledige meerwaarde.

Hoe slagen CLT's er in om aan gezinnen met een laag inkomen de voordelen van het eigenaarschap te bieden zonder in deze valkuilen te trappen? Heel de CLT formule is er op afgestemd om een juist evenwicht te zoeken tussen het individuele belang van de huiseigenaars en het gemeenschappelijke belang. Bij dat laatste horen onder andere de blijvende betaalbaarheid van de woningen en het optimale gebruik van overheidsmiddelen.

Dit artikel is te kort om de hele CLT formule uit de doeken te doen<sup>1</sup>. We willen dieper ingaan op twee aspecten ervan die het mogelijk maken om koopwoningen betaalbaar te maken, en om ze op lange termijn betaalbaar te houden zonder dat daar bijkomende overheidssteun voor nodig is: de scheiding tussen de eigendom van de grond en de eigendom van de woning, en de herverkoopformule.

### De trust blijft eigenaar van de grond

Bewoners van een CLT woning worden eigenaar (of juist: houder van een zakelijk recht) maar de grond waarop die woning staat is eigendom van de CLT. De CLT kan eigenaar worden van die gronden dankzij subsidies van de overheid, bij ons voornamelijk het Brussels Gewest.

De splitsing van de eigendom wordt gerealiseerd via een zakelijk recht, zoals een recht van opstal of een erfpacht. De CLT gebruikt deze scheiding op twee manieren om de woning betaalbaar te maken en te houden. Eerst en vooral wordt de woning goedkoper voor de koper, omdat hij de grondprijs niet moet betalen. Vervolgens biedt het feit dat de CLT eigenaar blijft van de grond hem een belangrijke sleutel in handen om, wanneer de woning wordt verkocht, er op toe te zien dat de herverkoopvoorwaarden worden gerespecteerd.

### De herverkoopprijs wordt geplafonneerd

Eigenaars van een CLT woning mogen die woning verkopen wanneer ze willen. Een in de akte opgenomen herverkoopformule bepaalt op welke manier de verkoopprijs zal worden bepaald. Door de herverkoopprijs te beperken blijft de woning ook betaalbaar nadat de eerste koper is vertrokken. Verschillende CLT's hanteren verschillende formules om die maximale prijs te bepalen. In Brussel gebruiken we een formule die gebaseerd is op het verschil tussen de geschatte waarde op het moment dat de bewoners in hun huis trekken en op het moment dat ze het willen verkopen. De oorspronkelijke subsidie (die, bij wijze van spreken, in de grond vervat zit) blijft in handen van de CLT. De verkoper krijgt wat hij zelf voor het huis heeft betaald, plus 25 % van de geschatte meerwaarde. Dat is ook de prijs die de nieuwe (door de CLT aangewezen) koper zal moeten betalen.

### De kostprijs van een CLT woning

Als we zeggen dat de subsidie van een CLT woning in de grond zit, is dat een vereenvoudigde voorstelling van zaken. De prijs van de grond is niet altijd gelijk aan wat het kost om een woning betaalbaar te maken voor een gezin met een laag inkomen. In Brussel hanteerden we het principe dat een woning betaalbaar is wanneer de bewoners maandelijks niet meer dan een derde van hun inkomen besteden aan de afbetaling er van. Op basis



van die vuistregel legden we maximale verkoopprijzen vast. Wij richten ons tot Brusselaars wiens inkomen niet hoger is dan dat om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Binnen die categorie kan het maandelijks inkomen sterk uiteenlopen. Voor eenzelfde gezinstype kan dat bijna dubbel zo hoog zijn naargelang het gezin over het allerlaagste inkomen (leefloon) beschikt of het hoogste om nog in aanmerking te komen voor een sociale woning. Daarom moesten we verschillende verkoopprijzen vastleggen naargelang de inkomenscategorie van de kopers. We hanteren vier categorieën, van A tot D, en voor elke categorie maximale verkoopprijzen in functie van het woningtype (aantal kamers) dat met hun gezinssamenstelling overeenkomt. Die prijzen komen overeen met het kapitaal dat een gemiddeld gezin uit die categorie zou samenstellen, wanneer het gedurende 25 jaar maandelijks een derde van het inkomen (bij het afsluiten van het contract) zou besteden aan de afbetaling van de woning, rekening houdend met de rentevoeten van het Woningfonds. Ter verduidelijking: als we spreken over verkoopprijzen hebben we het eigenlijk over de totale kost voor de verwerving van een woning, registratierechten, BTW en aktekosten inbegrepen. Bij wijze van voorbeeld de maximale prijs (kosten inbegrepen) van een driekamerwoning naargelang het jaarlijks inkomen van de kopers:

### Rekenvoorbeeld

Stel dat gezin X in 2014 een driekamerappartement koopt. Hun inkomen, kinderbijslag inbegrepen, bedraagt 2100 € per maand, waardoor ze in categorie C vallen. Ze betalen 144.280 € (voor de duidelijkheid van het rekenvoorbeeld gebruiken we de zuivere verkoopprijs, zonder kosten, die dus lager is dan de prijs in de bovenstaande lijst). Op het ogenblik dat ze hun woning betrekken legt een onafhankelijke schatter de waarde vast op 250.000 €. 14 jaar later, in 2028, willen ze verhuizen en hun woning verkopen. Een schatter stelt de waarde vast op 316.543 €<sup>2</sup>. De maximale verkoopprijs is dan: 144.280 € (oorspronkelijk door de kopers betaalde prijs) + 16.635 € (25 % van de geschatte meerwaarde<sup>3</sup>), in totaal 160.915 €. Dat is ook de prijs die de nieuwe kopers zullen betalen. We merken dat enerzijds de eerste eigenaar een redelijke return krijgt voor zijn investering, en dat anderzijds de woning, in vergelijking met de marktwaarde op dat moment, relatief goedkoper is geworden.



Appt. 3 slpks	Categorie A	Categorie B	Categorie C	Categorie D
Gemiddeld maandelijks inkomen	2 973 €	2 617 €	2 260 €	1 904 €
Gemiddelde verkoopprijs	210 879 €	185 595 €	160 311 €	135 027 €

**EVOLUTIE VAN DE PRIJZEN CLT/MARKT OP 35 JAAR**

**HYPOTHESES: APPARTEMENT 3 KAMERS, 250.000 € WAARD OP DE MARKT**

Gezin categorie C

Marktevolutie 1,70% per jaar

Verkoop per 7 jaar

	2014	2021	2028	2035	2042	2049
<b>Kostprijs CLTB</b>	144 280 €	153 986 €	164 908 €	177 198 €	191 028 €	206 589 €
<b>Kostprijs markt</b>	250 000 €	281 311 €	316 543 €	356 189 €	400 799 €	450 997 €
<b>Verschil met marktprijs</b>	105 720 €	127 325 €	151 635 €	178 990 €	209 771 €	244 408 €
<b>Noodzakelijke subsidie</b>	105 720 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

**Werkt het?**

De eerste CLT woningen moeten nog gebouwd worden in Brussel, dus het is onmogelijk om in de praktijk te tonen wat het resultaat is van deze werkwijze op vlak van betaalbaarheid.

Een van de grootste en oudste CLT's in de Verenigde Staten, de Champlain Housing Trust in Burlington liet ter gelegenheid van zijn dertigjarig bestaan een grondige studie uitvoeren waarin onder andere de resultaten van deze herverkoopformule werden onderzocht. Men onderzocht de resultaten op het vlak van blijvende betaalbaarheid (de mogelijkheid voor gezinnen met een laag inkomen om de woningen te kopen nadat de woning van eigenaar verandert), en op het vlak van kapitaalopbouw voor eigenaars die hun CLT-woning verkochten. De resultaten van de studie uit Burlington tonen duidelijk aan dat, dankzij de gebruikte formule:

- de woningen betaalbaar bleven, ook na verschillende opeenvolgende verkopen, voor gezinnen met een gelijk, of meestal zelfs lager inkomen dan de oorspronkelijke kopers.
- dat er geen extra overheidsinbreng nodig was om de woningen bij herverkoop opnieuw betaalbaar te maken.
- dat de verkopende eigenaars, dankzij de aankoop van de woning, er in geslaagd waren een behoorlijk kapitaal op te bouwen.
- dat dit kapitaal de meeste vertrekkende huiseigenaars in staat stelde om op de vrije huizenmarkt een nieuwe woning aan te kopen.
- dat, wanneer de vergelijking gemaakt wordt met klassieke vormen van aankoopsteun, deze formule het over een periode van 30 jaar mogelijk maakt om meer dan twee keer zoveel gezinnen aan een betaalbare koopwoning te helpen met eenzelfde overheidsinvestering.

De resultaten werden uitgebreid beschreven in de brochure "Lands in Trust, Homes that Last"<sup>4</sup>.

De cijfers van het onderzoek verwijzen naar een periode

waarin eerst een geleidelijke en later, van 1999 tot 2007, spectaculaire prijsstijging heeft plaatsgevonden. De vraag is of de formule ook werkt in een dalende markt. We beschikken nog niet over even gedetailleerde cijfers over de periode vanaf 2009, toen in de VS de vastgoedbubbel ontplofte. Wel is er in de VS een uitgebreide studie uitgevoerd naar de gevolgen van de crisis voor eigenaars van een CLT-huis.<sup>5</sup> Die studie toonde aan dat er bijna geen CLT-eigenaars hun woning verloren, maar onderzocht niet wat het resultaat was op de prijs voor diegenen die vrijwillig hun woning verkochten. Aangenomen mag worden dat de herverkoopformule er in een dergelijke markt weinig toe doet: als er geen meerkwaarde is maar minwaarde heeft de verkoper ongeacht de formule enkel recht op de marktprijs.

**Besluit**

De Brusselse CLT moet nog bewijzen dat hij er in kan slagen om arme gezinnen niet alleen aan een woning te helpen, maar ook de vele voordelen van het eigenaarschap te schenken, zonder dat dit tot perverse effecten voor het woonbeleid op lange termijn leidt. Buitenlandse voorbeelden hebben echter al op overtuigende wijze aangetoond dat de CLT formule deze mogelijkheid in zich draagt. ✕

1. Voor een meer volledige beschrijving: "Community Land Trust: Stapstenen tussen huur en koop" beschikbaar op website van CLTB: [www.cltb.be](http://www.cltb.be)

2. We zijn voor dit rekenvoorbeeld uitgegaan van een bescheiden stijging van de immobillienprijzen van 1,7 % per jaar.

3. In werkelijkheid gaat een klein deel hiervan naar de CLT, voor de kosten verbonden aan de verkoop. Voor de duidelijkheid van het voorbeeld brengen we dit hier niet in rekening.

4. Davis, J., Stokes, A. (2009) *Lands in Trust, homes that last: a performance evaluation of the Champlain Housing Trust*, Burlington, Champlain Housing Trust

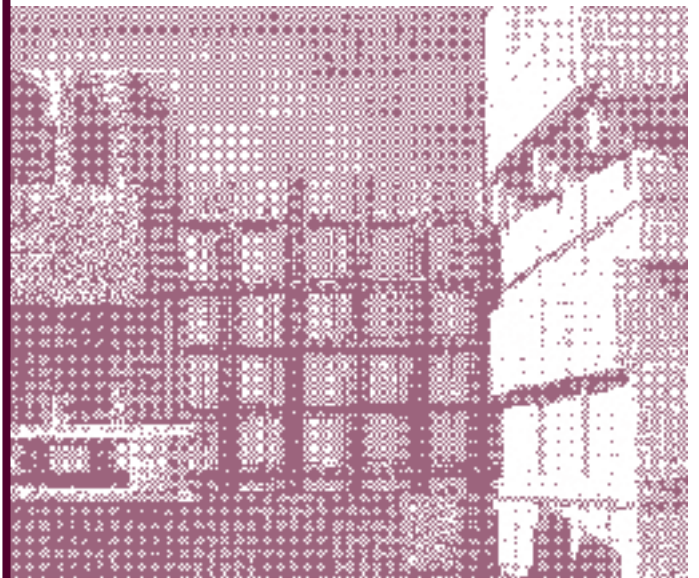
5. Thaden, E. en Rosenberg, G. (2010) *Outperforming the Market: Delinquency and Foreclosure Rates in Community Land Trusts*, Lincoln Institute of Land Policy.



**PROJECT LE NID**  
**VERHEYDENSTRAAT 121, ANDERLECHT**

Dit is het eerste project van de Community Land Trust in Brussel. Het gaat om de renovatie van een oude parochiezaal die al een paar jaar zo goed als leegstond, in de Scheutwijk in Anderlecht. Dankzij een gewestelijke subsidie is CLTB eigenaar kunnen worden van het gebouw. Het zal worden gerenoveerd tot een laag-energiegebouw en opgesplitst in 7 wooneenheden (1 appartement van 1 kamer, aangepast aan een rolstoelgebruiker, 1 appartement van 2 slaapkamers, 4 van 3 slaapkamers en 1 van 4 slaapkamers), een polyvalente ruimte open voor de wijkbewoners en een semi-publieke tuin. De aanbesteding voor de renovatie werd in mei 2014 gelanceerd, het einde van de werken is voorzien begin 2017.

Het project wordt voorbereid in samenwerking met Samenlevingsopbouw. Ook de toekomstige bewoners zijn reeds nauw betrokken bij de voorbereiding van het project. De bewonersgroep is samengesteld uit 7 gezinnen. Samen hebben ze de feitelijke vereniging 'le Nid' opgericht die de toekomstige mede-eigendom moet voorbereiden. De leden sparen ook maandelijks een bedrag in een gemeenschappelijke spaarpot.



# 3 /

## EN WAT MET DE HUURGEZINNEN ?

In Brussel huren zo'n 300.000 gezinnen of 56% van bevolking hun woning. Dat betekent dat in tegenstelling tot het Vlaamse en Waalse gewest in Brussel de meerderheid van de gezinnen huurder zijn.



Uit het Observatiecentrum van de Huurprijzen 2012 leren we dat 25% van de huurders eigenaar zou willen worden.

Dat de intentie om eigenaar te worden stijgt naarmate het inkomen hoger is, hoeft niet te verwonderen. Bij huurders met een netto maandinkomen tussen 2.000 en 2.500 euro heeft 33% plannen om een koopwoning te zoeken, bij huurders met een inkomen hoger dan 3.500 euro per maand loopt dat op tot 60%.

Ook de leeftijd speelt een rol : 93% van de huurders ouder dan 45 jaar heeft geen plannen om eigenaar te worden.

Omgekeerd kunnen we dus zeggen dat 75% van de huurgezinnen geen eigenaar wil of, en wellicht ligt dat dichterbij de waarheid, kan worden om financiële redenen.

De Brusselse regering zou er volgens ons dan ook voor moeten zorgen dat gezinnen met lage inkomens toegang krijgen tot eigendom, maar tegelijkertijd ook maatregelen moeten nemen zodat huurders terechtkunnen in degelijke, betaalbare woningen.

# De ondersteuning van eigenaars-verhuurders en huurders

Tot nu toe hebben we het enkel gehad over eigendomsverwerving en op welke manieren de overheid gezinnen met beperkte middelen hierbij kan ondersteunen. Maar niet alle gezinnen willen of kunnen eigenaar worden. Brussel zal nog lange tijd overwegend een huurmarkt blijven. Een huurmarkt waar de kwaliteit en de betaalbaarheid vaak te wensen overlaat. De Brusselse instanties moeten daarom de nodige middelen inzetten om huurders en verhuurders te ondersteunen, en zo de kwaliteit en de betaalbaarheid van de Brusselse huurwoningen te verbeteren.

Daarom is interessant dat met de 6e staatshervorming niet alleen de woonbonus werd geregionaliseerd, maar dat ook de fiscale voordelen voor dakisolatie en voor verhuring via een sociaal verhuurkantoor volledig worden overgeheveld naar de gewesten.

## **De overgedragen federale maatregelen**

– Eigenaars die dakisolatie aanbrengen hebben recht op een belastingvermindering die per woning 30% van de factuur bedraagt, met een maximum van 3.010 euro (aanslagjaar 2014). Eigenaar(-verhuurders) van verschillende woningen waarin dakisolatie werd aangebracht, mogen voor ieder van de geïsoleerde woningen de belastingvermindering inbrengen. Deze vermindering is bovendien cumuleerbaar met renovatie- of energieprijmies van gemeenten, gewesten, energieleveranciers, ...

– Een eigenaar die zijn woning(en) verhuurt via een erkend sociaal verhuurkantoor heeft recht op de volgende fiscale voordelen :

- Een bevrozing van het kadastraal inkomen) voor een periode van negen jaar (in het kader van de personenbelasting).
- En een belastingvermindering voor de renovatiewerken die hij uitvoert. De belastingvermindering kan tot 45% van de aanvaarde renovatiekosten oplopen, weliswaar verspreid over 9 jaar (9 x 5%) en bedraagt maximaal 1.130 euro per jaar per woning. Dit voordeel is wel niet cumuleerbaar met vermindering voor dakisolatie.

De federale overheid heeft met deze maatregelen twee vliegen in een klap willen slaan. Enerzijds wilden de beleidsmakers de kwaliteitsverbetering van huurwoningen bevorderen. Anderzijds wilden ze een stimulans creëren opdat de eigenaar de woning verhuurt aan een gematigde huurprijs via een sociaal verhuurkantoor.

De overdracht van deze belastingverminderingen is het uitgelezen moment om de huidige steun voor de huurwoning grondig te evalueren en te versterken.

## **De bestaande gewestelijke maatregelen ter ondersteuning van verhuurders en huurders op de privémarkt**

Voor een eigenaar die een woning verhuurt in Brussel heeft het Brusselse gewest een aantal beperkte steunmaatregelen uitgewerkt.

- Net zoals een eigenaar-bewoner of een huurder kan hij beroep doen op de gewestelijke energieprijmies.
- Wanneer hij zijn woning in beheer geeft aan een erkend sociaal verhuurkantoor, kan hij genieten van renovatieprijmies en een korting van 36% op de onroerende voorheffing. Voor een standaardwoning komt die laatste vermindering neer op ongeveer 250 euro.

Opvallend is dat het Brusselse Gewest weinig of geen cijfers heeft over hoeveel eigenaar-verhuurders beroep doen op de energieprijmie en de renovatieprijmie.

Ondanks het gebrek aan precieze cijfers, zijn we ervan overtuigd dat het Brusselse Gewest met haar premies onvoldoende de eigenaar-verhuurder bereikt. Daarvoor zijn verschillende redenen : een verhuurder haalt geen direct voordeel uit het energiezuinig maken van de huurwoning ; ook niet gerenoveerde huurwoningen vinden door de schaarste nog altijd afnemers en de Brusselse huurmarkt bestaat voor een zeer groot deel uit appartementen in mede-eigendom wat de beslissing om over te gaan tot werken en de premie-aanvraag niet eenvoudig maakt. ✘



# 4/ DE ALTERNATIEVE PISTES VAN DE BBROW VOOR DE WOONBONUS

Eigendomverwerving kan effectief bijdragen tot de realisatie van het recht op wonen en dus heeft de overheid de taak om gezinnen te ondersteunen bij het aankopen van hun woning. Maar waar de Brusselse overheid vooral mikt op de hogere middeninkomens omwille van fiscale redenen zeggen wij duidelijk dat de overheidssteun moet gaan naar de gezinnen met een laag en bescheiden inkomen.

We hebben gezien dat de huidige woonbonus voor hen geen efficiënt instrument is. Niet alleen maken vooral de hogere inkomens gebruik van de fiscale aftrek, maar nog erger is dat de woonbonus zeker niet bijdraagt tot een beheersing van de verkoopprijzen. Wanneer het de bedoeling is om de toegang tot eigendom mogelijk te maken dan moet de overheid het aanbod aan betaalbare koopwoningen ondersteunen en ervoor zorgen dat de gezinnen hun woning ook kunnen behouden. De BBRoW pleit er daarom voor om de woonbonus vanaf 2015 voor de nieuwe aankopen van de gezinswoning te schrappen en te vervangen door een aantal alternatieve steunmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning voor gezinnen met een laag en bescheiden inkomen mogelijk moet maken.

Bovendien mogen we niet uit het oog verliezen dat Brussel nog lange tijd overwegend een huurmarkt zal blijven, met haar specifieke problemen van kwaliteit en betaalbaarheid, waarvoor oplossingen moeten gevonden worden. De 6e staatshervorming geeft Brussel nieuwe instrumenten om hier werk van te maken.

De BBRoW schuift dan ook verschillende pistes naar voor, zowel op het vlak van eigendomsverwerving als huurondersteuning.





## 1. Piste : aanbod aan betaalbare koopwoningen verhogen.

### – In de openbare sector : openbare terreinen blijven in handen van de overheid en voor alle koopwoningen wordt CLT-model gebruikt.

Vanuit puur economisch oogpunt is het aanbieden van betaalbare koopwoningen de beste manier om eigendomsverwerving te ondersteunen.

In Brussel bieden op dit moment Citydev, het Woningfonds of de gemeenten jaarlijks 250 betaalbare ‘openbare’ koopwoningen aan. Met de Alliantie Wonen die de Brusselse regering eind 2013 goedkeurde zijn er financiële middelen opzijgezet voor van de realisatie van 2.120 koopwoningen tegen 2020 : 1000 woningen door het Woningfonds, 1.000 woningen door Citydev en tenslotte nog 120 woningen door Community Land Trust Brussel. Op jaarbasis komt dit neer op zo’n 350 woningen, of 100 woningen meer dan het huidige jaarlijkse aanbod.

We hebben de indruk dat met dat streefdoel de huidige operatoren stilaan aan hun productieplafond zitten. Zeggen dat die operatoren nog meer moeten bouwen en hiervoor een deel van de financiële middelen gebruiken van de woonbonus, heeft weinig zin. Het grote struikelblok daarbij is het gebrek aan betaalbare, openbare bouwterreinen.

Daarom is het ontzettend belangrijk dat de bestaande terreinen in handen blijven van die overheid. En dat gebeurt niet altijd. Het volstaat om te kijken naar de grotere terreinen die het Gewest via de Société d’Acquisition Foncière (SAF) heeft aangekocht van de Belgische spoorwegmaatschappij. Bedoeling van de SAF is om de terreinen een bestemming te geven (woningen, handel, kantoren, infrastructuur, ...) om ze vervolgens opnieuw te verkopen aan een zo hoog mogelijke prijs.

Het Josaphat-terrein is hiervan een voorbeeld. Eind maart 2014 keurde de Brusselse regering in 1e lezing het richtschema goed voor dit 28 ha grote terrein in Schaarbeek. Bedoeling is om er een gemengde wijk te creëren met onder andere zo’n 1.900 woningen, waarvan slechts 44% openbare

huur- en koopwoningen en 56% privéwoningen.

Wij pleiten ervoor om de overheidsterreinen in handen te houden van de overheid om er in de eerste plaats de nodige sociale huurwoningen op te richten en in de tweede plaats koopwoningen voor gezinnen met een laag of bescheiden inkomen. Bij koopwoningen zou trouwens de formule van erfpacht of nog beter het community land trust-model verplicht toegepast moeten worden, waardoor de verkoopprijs daalt en speculatie vermindert, en het terrein in handen blijft van de overheid.

### – In de private sector : 6% BTW en verplichte sociale lasten

– Een BTW 6% voor ‘sociale’ nieuwbouwwoningen  
Op dit moment genieten enkel de nieuwbouwwoningen van het Brusselse Woningfonds, Citydev en de gemeenten van een gunstig BTW-tarief van 6% in plaats van 21%. In de Brusselse Huisvestingscode worden deze operatoren beschouwd als ‘operatoren die bijdragen tot het sociale woonbeleid’.

De BBRoW stelt voor om de Huisvestingscode te wijzigen en de operatoren die worden beschouwd als ‘operatoren die bijdragen tot het sociale woonbeleid’ uit te breiden privé-operatoren (verenigingen, ondernemingen,...) die woningen aanbieden aan gezinnen met een bescheiden inkomen. Die uitbreiding heeft niet direct een impact op de inkomsten van het Gewest. Meer woningen aan verlaagd BTW-tarief betekent minder inkomsten voor de federale overheid.

– Verplichte stedenbouwkundige lasten in de vorm van woningen.

In het besluit over de stedenbouwkundige lasten<sup>1</sup> is voorzien dat voor kantoorprojecten, maar ook voor grote woningprojecten van meer dan 1000 m<sup>2</sup> het gewest of de gemeente die de bouwvergunning uitreikt de verplichting heeft om stedenbouwkundige



lasten op te leggen. Die lasten zijn in principe een geldsom (tussen de 50 en de 125 euro / m<sup>2</sup> in functie van het soort project). Bij woningbouwprojecten van minstens 1.000 m<sup>2</sup> kan de aanvrager echter ook voorstellen om 15% omkaderde en/of geconventioneerde woningen te realiseren die ofwel verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor of verkocht worden aan gelimiteerde prijs een gezinnen met een middelgroot inkomen.

Omdat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten voor woningbouwprojecten laag ligt, is de kans echter klein dat de aanvrager spontaan zal voorstellen om zelfs conventionele woningen te realiseren. Daarom pleit de BBRoW ervoor om het besluit aan te passen en de aanvragers te verplichten om 15% geconventioneerde woningen te realiseren.

## **2. Aankoopbedrag verlagen door registratierechten doelgericht te verminderen**

De woonbonus is in zijn huidige vorm, zoals reeds gezegd, voor de koper eigenlijk niet meer dan een welkome belastingvermindering die pas ingaat 2 jaar na de aankoop. Voor gezinnen met een beperkt inkomen is het veel belangrijker om het bedrag van de maandelijkse aflossing zo laag mogelijk te houden. Dat kan onder meer door de aankoopkost te beperken.

Wie op dit ogenblik een woning aankoopt, betaalt bovenop de verkoopprijs nog een aantal kosten : 12,5% registratierechten op het aankoopbedrag, 1% registratierecht op het bedrag van de hypotheek, honorarium notaris.

Het abattement dat de Brusselse regering geeft op de 12,5% registratierechten is voor ons onvoldoende gericht op gezinnen met een laag of bescheiden inkomen. Wie nu een woning koopt van 185.000 euro betaalt, zelfs met aftrek van het abattement, nog altijd 15.300 euro registratierechten.

De BBRoW pleit ervoor om de registratierechten te verminderen, in functie van het inkomen. Voor gezinnen met een inkomen niet hoger dan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning zou het Gewest de totale registratierechten moeten beperken tot maximum 3% en voor gezinnen met een inkomen tot 42.000 euro + 5.000 euro per persoon ten laste tot maximum 6%. Zij zouden dan voor hetzelfde appartement van 185.000 euro nog maar 5.550 euro, respectievelijk 11.100 euro registratierechten betalen.

## **3. Meer hypothecaire leningen van het Woningfonds**

Op dit ogenblik verleent het Brusselse Woningfonds zo'n 1.200 hypothecaire leningen per jaar voor aankoop van

de gezinswoning en 500 leningen voor energiebesparende werken. Het Woningfonds slaagt erin om 80% van de leningen te geven aan gezinnen met een laag inkomen. De vraag naar de goedkopere leningen van het Brusselse Woningfonds is echter veel groter. Daarom zou een deel van de woonbonus kunnen worden gebruikt om meer leningen te verschaffen via het Brusselse Woningfonds.

In 2012 hadden niet minder dan 8.000 gezinnen een informatiegesprek bij het Woningfonds over het afsluiten van een hypothecaire lening. Dat resulteerde in 1.600 aanvraagdossiers en uiteindelijk in 1200 toegekende hypothecaire leningen.

In 2012 werd van de gewestelijke kapitaalpremie 48 miljoen euro gebruikt voor de financiering van de hypothecaire leningen. Wanneer we het aantal toegekende leningen met een derde zouden verhogen, zou dat een toename van de gewestelijke kapitaalpremie betekenen met 16 miljoen euro.

## **4. Verzekering tegen inkomensverlies**

Gezinnen steunen om eigenaar te blijven van hun gezinswoning kan een andere piste zijn.

In Wallonië en Vlaanderen bestaat er al jaren een gratis verzekering 'gewaarborgd wonen' of 'verzekering tegen inkomensverlies'. Het principe van de verzekering is dat wanneer de ontlener zijn werk verliest of arbeidsongeschikt wordt een deel van het maandgeld door de verzekeringsmaatschappij aan de bank wordt betaald. Op die manier wordt vermeden dat de ontlener de hypothecaire lening niet meer kan afbetalen en de woning wordt aangeslagen en verkocht door de bank.

Op initiatief van het Brusselse parlement werd er in 2009 een ordonnantie gestemd waarmee opnieuw het principe van een « verzekering gewaarborgd wonen » werd ingevoerd<sup>19</sup>. Maar omdat de Regering tot nu toe de voorwaarden nog niet heeft vastgelegd en geen budget heeft toegewezen, is de tekst niet van toepassing.

Het kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting heeft tijdens deze legislatuur gewerkt aan een ontwerp van besluit, maar die tekst werd niet voorgelegd aan de regering.

We weten, aan de hand van de registratierechten, dat in Brussel jaarlijks ongeveer 6.800 woningen worden aangekocht als gezinswoning. In de veronderstelling dat een vierde van de kopers een verzekering tegen inkomensverlies zou aangaan, dan spreken we van zo'n 1.500 verzekeringen. Dat zou, op basis van de Vlaamse cijfers, aan het Brusselse Gewest 1,4 miljoen euro per jaar kosten.

**CENTRALE VOOR KREDIETEN AAN PARTICULIEREN,  
NATIONALE BANK BELGIË,  
STATISTISCH VERSLAG 2013**

Sinds het uitbreken van de economische crisis in 2009 zijn er niet alleen meer consumenten die geconfronteerd worden met betalingsmoeilijkheden, ook de omvang van het gemiddeld achterstallig bedrag (+ resterend opeisbaar saldo) loopt steeds op.

Het achterstallig bedrag (+ resterend opeisbaar saldo) bij een hypothecair krediet bedraagt gemiddeld 52 947 euro in Brussel. In Brussel kampt 2% van de kredietnemers met terugbetalingsmoeilijkheden bij zijn hypothecair krediet, terwijl dit voor Vlaanderen en Wallonië respectievelijk 1% en 2,3 % bedraagt.

**5. Ondersteuning van eigenaars-verhuurders :**

De overdracht van de federale belastingverminderingen is het uitgelezen moment om de huidige steun voor de huurwoning grondig te evalueren en te versterken er ervoor te zorgen dat meer kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen op de Brusselse markt komen. Wij zien daarvoor de volgende mogelijkheden.

De invoering van een globaal 'voordeelpakket' voor eigenaar-verhuurders die hun woning in beheer geven aan een erkend sociaal verhuurkantoor. Dergelijk globaal pakket, dat bestaat uit een hogere gecombineerde renovatie- en energiepemie, we zouden het de SVK-premie kunnen noemen, en een bevrozing van het kadastraal inkomen

gedurende de termijn van beheer, zou de verhuurders er meer toe aanzetten om hun woning te renoveren en voor langere duur in beheer te geven aan een sociaal verhuurkantoor. Op dit ogenblik kunnen niet alle sociale verhuurkantoren de verhuurder bijstaan bij de uitvoering van de nodige renovatiewerken en de premie-aanvraag. Om die dienstverlening te versterken en zo het aantal woningen beheerd door een SVK te verhogen, zouden de sociale verhuurkantoren meer middelen moeten krijgen.

Veel Brusselse huurwoningen beantwoorden nog altijd niet aan de elementaire veiligheids- en kwaliteitscriteria, ondanks de bestaande premies en het werk van de Brusselse Huisvestingsinspectie. Daarom moet er worden overgegaan tot een veel strikter beleid; We denken daarbij aan de invoering van een systematische kwaliteitscontrole van de Brusselse huurwoningen, in combinatie met het controlebezoek voor het energieprestatiecertificaat.

Om de betaalbaarheid van de huurwoningen voor de Brusselaars met een laag inkomen te verzekeren, wordt het dringend tijd dat er een algemene huurtoelage komt, gekoppeld aan objectieve huurprijzen. ✕

1. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen. Belgisch Staatsblad 02/12/2013.

2v. Ordonnantie van 22 januari 2009 betreffende de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars. Belgisch Staatsblad 6 februari 2009.

**KOSTPRIJS VAN ONZE ALTERNATIEVE PISTES**

Hieronder vindt u een ruwe raming van wat de alternatieve pistes die de BBRoW voorstelt jaarlijks zouden kosten aan de overheid. Dit bedrag is lager dan wat het behoud van de woonbonus op termijn zou kosten aan Brussel.

Vermindering van de registratierechten :	45 miljoen euro
Bijkomende leningen Woningfonds :	16 miljoen euro
Verzekering inkomensverlies :	1,4 miljoen euro
SVK-pakket verhuurders :	3 miljoen euro
Huurtoelage voor 30.000 gezinnen :	90 miljoen euro
<b>TOTAAL</b>	<b>155,4 MILJOEN EURO</b>



# 5/ CONCLUSIE

Het Brusselse gewest wordt vanaf 1 juli 2014 bevoegd voor de zogenaamde woonbonus of de fiscale steunmaatregel voor personen die hun gezinswoning aankopen met een hypothecaire lening. De Gewesten en de federale regering zijn dat overeengekomen in het kader van de 6e staatshervorming. Het Brusselse Gewest heeft hiervoor van de federale overheid een enveloppe gekregen van 140 miljoen euro. Dat bedrag is echter onvoldoende : tegen 2024 zal de woonbonus aan het Brusselse Gewest minstens 200 miljoen euro kosten.

Meteen staat Brussel voor de vraag wat ze met dat instrument zal aanvangen : gewoon overnemen zonder enige aanpassing en dus op zoek gaan naar een bijkomend budget ; een aantal voorwaarden wijzigingen of de verwerving van de gezinswoning op andere manieren steunen dan via een belastingvermindering.

Wanneer je verschillende bekende economen aan het woord hoort, dan lijkt het antwoord op die vraag duidelijk : de woonbonus is niet efficiënt. Hij zou mee bijdragen tot de stijgende verkoopprijzen van de woningen, onvoldoende

gericht zijn op gezinnen met een bescheiden inkomen en vooral hij komt veel te laat, namelijk 2 jaar na de aankoop. De BBRoW pleit er daarom voor om de woonbonus vanaf 2015 voor de nieuwe aankopen van de gezinswoning te schrappen en te vervangen door een aantal alternatieve steunmaatregelen die de aankoop van de gezinswoning voor gezinnen met een laag en bescheiden inkomen mogelijk moet maken. We pleiten onder meer voor een vermindering van de registratierechten in functie van het inkomen, meer financiële middelen



voor het Woningfonds om goedkope hypothecaire leningen te kunnen aanbieden, de invoering van een verzekering tegen inkomensverlies.

Belangrijk is ook dat wanneer de overheid of haar instellingen gesubsidieerde woningen verkoopt, ze via erfpacht of CLT-model altijd meester moet blijven over de grond. Dat verlaagt de koopprijs, verhindert speculatie en zorgt ervoor dat de overheid op lange termijn bouwterreinen in handen blijft houden.

Tegelijkertijd benadrukken we dat Brussel nog lange tijd

overwegend een huurstad zal blijven en dat Brussel dus ook bijkomende middelen moet inzetten om ervoor te zorgen dat verhuurders hun woning onderhouden en dat huurders op een degelijke en betaalbare manier in dit Gewest kunnen wonen. Hier pleiten we ervoor dat een deel van de financiële middelen van de woonbonus gebruikt wordt voor een specifieke SVK-premie, meer controles van de kwaliteit van de huurwoningen en de invoering van een algemene huurtoelage, gekoppeld aan een huurprijsomkadering. ✕

# 6/

## VLAAMSE WOONRAAD STELT ALTERNATIEVEN VOOR DE WOONBONUS VOOR

« Regionalisering van de woonbonus is unieke kans voor versterkt woonbeleid »

DAVID VAN VOOREN,  
*Beleidsmedewerker Vlaamse Woonraad*

Begin 2013 bracht de Vlaamse Woonraad een spraakmakend advies uit over de regionalisering van de woonbonus<sup>1</sup>. In de berichtgeving en politieke discussie over dit advies lag de focus vooral op de dreigende budgettaire ontsporing en het voorstel van de Woonraad tot afbouw van de woonbonus. De alternatieven voor de woonbonus –die een minstens even belangrijk deel uitmaken van het advies- konden op heel wat minder aandacht rekenen. Art. 23 stelt ze aan u voor.

Ten gevolge van de zesde staatshervorming worden de gewesten vanaf 2015 bevoegd voor diverse fiscale uitgaven inzake huisvesting. De bekendste hiervan is de ‘woonbonus’ of ‘belastingvermindering enige eigen woning’ voor kapitaalaflossingen en intresten van een hypothecaire lening. De woonbonus is een bedrag van maximum 3.010 euro per belastingplichtige dat in mindering kan worden gebracht van het belastbaar inkomen. In 2010 leverde de woonbonus een gemiddeld voordeel van 1.300 euro per belastingplichtige op.

In zijn advies over de regionalisering van de woonbonus plaatste de Vlaamse Woonraad kritische kanttekeningen bij de woonbonus. Zo heeft de woonbonus, vooral bij bestaande woningen, een prijsopdrijvend effect op de woningprijzen. Hierdoor wordt het financiële voordeel voor kopers in belangrijke mate teniet gedaan. Ook is de woonbonus niet gericht op wie de financiële steun echt nodig heeft om eigenaar te kunnen worden en genieten

de hogere inkomens een groter voordeel dan de lagere. Voor huurders –die vaker te kampen hebben met betaalbaarheidsproblemen van wonen dan eigenaars- bestaat geen gelijksoortige ondersteuning. Tot slot waarschuwt de Raad dat een voortzetting van de woonbonus tot een budgettaire ontsporing zal leiden.

Het budget voor de fiscale uitgaven inzake huisvesting –waar de woonbonus het grootste deel van uitmaakt- is aanzienlijk. In 2015 zal 2,55 miljard euro worden overgeheveld naar de gewesten. Hiervan gaat 1,7 miljard euro naar Vlaanderen, 735 miljoen euro naar Wallonië en 140 miljoen euro naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.<sup>2</sup> Ter vergelijking: voor Vlaanderen is dit meer dan het dubbele van het huidige budget bestemd voor woonbeleid (650 miljoen euro). De gewesten kunnen zelfstandig beslissen of deze middelen worden aangewend voor een voortzetting van het huidige beleid of dat een nieuwe koers wordt gevaren. ✕

---

1. Vlaamse Woonraad (2012) Advies over de regionalisering van de woonbonus. Advies 2012/12 van 10 december 2012. [www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be)

2. Kabinet Staatssecretaris Verherstraeten, in: Galloy, P. (2013, 22 september). Bonus logement, boulet des régions. Mon Argent / L'Echo. Verkregen op 18 april 2014 van [http://monargent.lecho.be/famille\\_et\\_argent/impots/Bonus\\_logement\\_boulet\\_des\\_Regions.9402249-1785.art?ckc=1](http://monargent.lecho.be/famille_et_argent/impots/Bonus_logement_boulet_des_Regions.9402249-1785.art?ckc=1)

### Anders en beter

De Vlaamse Woonraad meent dat deze middelen anders en beter kunnen worden besteed. Concreet stelt de Raad voor om de woonbonus geleidelijk af te bouwen over een periode van 10 à 15 jaar. Het budget dat hierdoor vrijkomt kan gaandeweg worden benut voor beleidsinstrumenten die meer gericht zijn op de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid; in essentie het verzekeren van het grondwettelijk recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen. De Woonraad onderscheidt vier 'clusters' van beleidsmaatregelen: gerichte vormen van eigendomsondersteuning, stimuli op de private en sociale huurmarkt en een globale opwaardering van de woningkwaliteit.

### Gerichte eigendomsondersteuning

Eerst een misverstand uit de weg ruimen: de keuze om de woonbonus af te bouwen is geen keuze tegen eigendomsverwerving. De Vlaamse Woonraad meent dat het ondersteunen van eigen woningbezit zinvol kan zijn, maar vraagt dat maatregelen die dit beogen meer gericht zouden worden ingezet. De klemtoon moet liggen op de ondersteuning van kandidaat-kopers die niet op eigen kracht een woning kunnen verwerven.

De Raad denkt hierbij in eerste instantie aan een aanpassing en verruiming van de sociale woonleningen. Uit onderzoek blijkt dat het gros van deze subsidies ten goede komt aan huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen. De vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet zorgt ervoor dat de subsidie afneemt naarmate het inkomen stijgt. De sociale woonleningen bevatten dus een belangrijke sociale correctie.

Voorts kan worden overwogen om fiscale stimuli ook territoriaal meer selectief in te zetten. Zo heeft de Vlaamse overheid bv. als doel om de stadsvlucht te keren, maar zijn er nauwelijks fiscale instrumenten om deze beleids optie kracht bij te zetten. Gelet op de verwachte bevolkingstoename en bijhorende nood aan extra woningen dient ook te worden onderzocht in hoeverre een nieuwbouwpremie de druk op de woningmarkt kan milderen. Ook experimentele vormen van eigendomsondersteuning, zoals bv. de community land trust, moeten ontwikkelingskansen krijgen.

### Woonbehoeftige huishoudens

Naar schatting 180.000 gezinnen met een laag inkomen besteden meer dan 30% van hun inkomen aan huur en/of wonen in een private huurwoning die onvoldoende kwaliteitsvol is. De Vlaamse Woonraad meent dat bijkomende inspanningen nodig zijn om deze groep degelijk te huisvesten. Dit kan zowel via bijkomende investeringen

in sociale huisvesting als via het verlenen van huursubsidies of de ondersteuning van private verhuurders die hun woning aan redelijke prijzen verhuren aan een kwetsbaar doelpubliek.

### Private huurmarkt

De Vlaamse Woonraad pleit voor een huursubsidie voor huurders met een beperkt inkomen die een te groot aandeel van hun inkomen aan huisvesting besteden. Mogelijke neveneffecten moeten worden bewaakt. Onder meer dient een globale huurprijsverhoging te worden voorkomen via een koppeling van de huursubsidies aan redelijke huurprijzen en een verruiming van het aanbod aan huurwoningen. Zo niet komt de betaalbaarheid opnieuw in het gedrang. Om een voldoende aanbod aan private huurwoningen te verzekeren, dient private verhuring aantrekkelijker te worden gemaakt via fiscale voordelen en renovatiepremies voor verhuurders die goede en betaalbare woningen verhuren, in het bijzonder aan zwakkere groepen.

Een groot deel van de huurwoningen in Vlaanderen is eigendom van oudere, particuliere verhuurders. Bij overlijden worden deze woningen vaak verkocht, wat leidt tot een steeds krappere huurmarkt. Om deze evolutie tegen te gaan kunnen gerichte maatregelen, zoals verminderde successierechten bij verdere verhuring, worden ingevoerd.

### Sociale huisvesting

De sociale huursector vervult een belangrijke rol in de realisatie van het recht op menswaardig wonen voor maatschappelijk kwetsbare groepen. Vlaanderen telt momenteel zo'n 154.000 sociale huurwoningen. Het decreet grond- en pandenbeleid voorziet in een verruiming van het sociale huurpatrimonium met 43.000 woningen tegen 2023. Dit blijft echter onvoldoende om de beoogde doelgroep te huisvesten (momenteel 80.000 kandidaat-huurders). Daarom pleit de Vlaamse Woonraad voor een substantiële uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen.

Ook dienen bijkomende middelen te worden uitgetrokken om het (energie)renovatieprogramma voor de sociale huisvesting te realiseren.

### Woningkwaliteit

LInzake woningkwaliteit en energiezuinigheid hinkt Vlaanderen achterop in vergelijking met andere Europese regio's en lidstaten. Vlaanderen heeft een

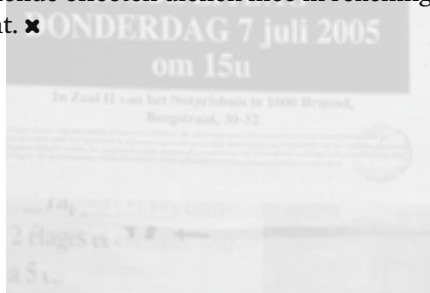


relatief oud woningbestand. Ongeveer één derde van de woningen dateert van voor 1945. Deze woningen zitten vooral geconcentreerd in de steden. Maar ook op het platteland en bij de woningen die al decennialang van dezelfde eigenaar zijn, stelt zich een kwaliteitsprobleem. Het gaat hier voornamelijk over oudere koppels of alleenstaanden die onvoldoende middelen hebben om hun woning te renoveren of opzien tegen een grondige renovatie.

De Vlaamse woonraad meent dat een ambitieus plan (met bijhorende middelen) voor de verbetering van de globale woningkwaliteit noodzakelijk is. Doel moet zijn om zowel de structurele woningkwaliteit als de energiezuinigheid te verbeteren.

### Kostenplaatje

Het benodigde budget voor dit geheel aan maatregelen bedraagt ongeveer 1,1 miljard euro. Dit is een aanzienlijk bedrag (bijna het dubbele van het huidige Vlaamse budget voor woonbeleid), maar tevens een flink stuk lager dan de kostprijs van de woonbonus. Bovendien hebben veel van deze maatregelen -vooral deze gekoppeld aan de bouw en renovatie van woningen- een gunstige impact op de tewerkstelling en genereren ze aanzienlijke financiële terugverdieneffecten (verhoogde inkomsten uit BTW, sociale bijdragen, vennootschapsbelasting enz.). Deze bijkomende effecten dienen mee in rekening te worden gebracht. ✕



# Besluit

De regionalisering van de woonbonus is een unieke kans om het woonbeleid op nieuwe sporen te zetten. Niet allen in Vlaanderen, maar evenzeer in Brussel en Wallonië. Het ongewijzigd voortzetten van de woonbonus is volgens de Raad geen optie: de effecten van deze maatregel staan geenszins in verhouding tot de middelen die hieraan worden besteed (en nog verder zullen toenemen).

De Vlaamse Woonraad is ervan overtuigd dat de door haar beschreven alternatieven tot een meer doeltreffend en efficiënt woonbeleid leiden. Een woonbeleid waarbij het grondrecht op behoorlijke huisvesting voor iedereen een flinke stap dichterbij komt.

### DAVID VAN VOOREN

Collaborateur politique du Conseil flamand du logement

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. De Vlaamse Woonraad formuleert zijn adviezen vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen.

Meer info : [www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be)