



Vlaams
Parlement

vergadering **C274**
zittingsjaar 2016-2017

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting

van 13 juni 2017

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Matthias Diependaele aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over het omzichtig omgaan met wijzigingspistes voor de registratiebelasting – 2248 (2016-2017)	3
VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over vermindering van onroerende voorheffing voor huurders – 2364 (2016-2017)	9
Bijlage	12

VRAAG OM UITLEG van Matthias Diependaele aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over het omzichtig omgaan met wijzigingspistes voor de registratiebelasting – 2248 (2016-2017)

Voorzitter: de heer Paul Van Miert

De voorzitter: De heer Diependaele heeft het woord.

Matthias Diependaele (N-VA): Minister, eigenlijk loopt deze vraag om uitleg enigszins gelijk met andere vragen om uitleg die ik al heb gesteld over de erfbelasting en dergelijke. Het belangrijkste punt dat ik wil maken, is dat we nood hebben aan correcte informatie om duidelijke afwegingen te maken. Ik ben ervan overtuigd dat u daar zelf evenzeer van overtuigd bent.

Het gaat me om de erfbelasting en de registratiebelasting. Het een valt al wat meer te plannen dan het andere. Voor de overheid is het echter belangrijk te weten wat de mogelijke gevolgen zijn alvorens hier beleidsmaatregelen of hervormingen op los te laten. We moeten goed kunnen inschatten wat de mogelijke gevolgen zijn. Dit kan enkel indien we over de juiste informatie beschikken. Om die reden stel ik nu een vraag om uitleg over de registratiebelasting.

In het Vlaams regeerakkoord wordt een budgetneutrale vereenvoudiging van de registratierechten in het vooruitzicht gesteld. Verder zal worden onderzocht in welke mate voor de koper van een onroerend goed een keuzemogelijkheid kan worden gecreëerd. Hij zou dan kunnen kiezen tussen het krijgen van een woonbonus of een verlaging van de registratierechten. Ik heb in de krant gelezen dat dit een van de mogelijke opties zou zijn.

Het betreft belangrijke sommen voor de Vlaamse overheid. De inkomsten uit de registratierechten en de uitgaven in verband met de woonbonus bedragen een paar miljarden euro's. Voor de mensen is het echter nog belangrijker. Voor de burger gaat het om belangrijke bedragen die wel degelijk een invloed hebben op de koopbeslissingen, die op hun beurt dan weer zeer relevant voor de economie zijn.

Niets menselijks is ons vreemd. Aangezien het om grote bedragen gaat, zullen we bij de aankoop van een onroerend goed proberen het zo goedkoop mogelijk te houden. De beslissing iets te kopen, kan worden uitgesteld of vervroegd op basis van geruchten of berichten over mogelijke hervormingen van de belastingen op die aankoop. Om die reden moeten we zeer zorgvuldig omspringen met de communicatie over deze materie.

Eerst moeten alle relevante cijfers in kaart zijn gebracht en moeten de mogelijke opties worden onderzocht. Vervolgens begint een politiek besluitvormingsproces dat best niet gepaard gaat met een publiek debat dat kopers ertoe kan aanzetten de kat uit de boom te kijken. We moeten eerst zeker zijn dat we alle cijfers hebben om tot een optimale besluitvorming te komen. We moeten altijd een zeker debat voeren. We debatteren dan best over iets dat al een richting aangeeft. Het moet mogelijk zijn op korte termijn een knoop door te hakken.

Minister, in welke mate zijn alle relevante cijfers in kaart gebracht? Dat is mijn centrale vraag. In welke mate hebben we al zicht op de bestaande cijfers? Ik geef een voorbeeld. In hoeveel gevallen gaat het om een klein beschrijf of een groot beschrijf? Hoe hoog zijn de prijzen van de huizen? In welke mate hebben we daar nu al zicht op?

In welke mate is de impact van de verschillende scenario's doorgerekend? Is dat alleen op globaal niveau gebeurd of is dit ook uitgesplitst naar, bijvoorbeeld, huizentypes of regio's?

In welke mate is het in het Vlaams regeerakkoord aangekondigde onderzoek naar een mogelijke trade-off tussen de woonbonus en de registratiebelasting afgerond? Worden ook scenario's onderzocht om de mogelijke samenhang met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) beter te begrijpen? We plannen immers niet enkel heel wat hervormingen met betrekking tot de registratiebelasting. Wat de ruimtelijke ordening betreft, ligt de uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) op de plank. Om bepaalde doelstellingen en principes van het BRV te kunnen verwezenlijken, zal mogelijk een beroep gedaan worden op het instrument van de registratiebelasting. De hervorming van de registratiebelasting moet hiermee rekening houden.

In welke mate kan de budgetneutraliteit in de scenario's worden bewaard?

Mijn belangrijkste vraag blijft echter of we al dan niet beschikken over de correcte cijfers. Kunnen we die gegevens in voldoende mate bestuderen? Kunnen we op basis van die gegevens effectief iets beslissen over de verschillende hervormingsopties? Zal hier voldoende studie aan voorafgaan?

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: Mijnheer Diependaele, het is een goede zaak dat u de vinger aan de pols houdt. Uw vragen om uitleg over de stand van zaken van de erfgoedbelasting en het verkooprecht houden ons bij de les. Ze bieden me ook de gelegenheid de commissie op de hoogte te brengen en te informeren over het geleverd werk.

Wat de stand van zaken betreft, blijft het Vlaams regeerakkoord uiteraard de evidente leidraad voor wat ik doe. We maken werk van een budgetneutrale vereenvoudiging van de registratierechten. We herwerken de bestaande gunstmaatregelen tot een globaal lager tarief voor de gezinswoning. De idee van de meeneembaarheid van de betaalde registratierechten blijft behouden. Dit staat in het Vlaams regeerakkoord. Daar staat ook in dat we de keuzemogelijkheid zullen onderzoeken die belastingplichtigen bij de verwerving van een woning in staat stelt te opteren voor de toepassing van de woonbonus of voor een vermindering van de registratierechten.

Het doel van de hervorming die in het Vlaams regeerakkoord in het vooruitzicht wordt gesteld, is duidelijk. We willen iedereen maximaal de kans bieden een gezinswoning te verwerven. Dat is een goed en nobel uitgangspunt.

De betaalbaarheid van een woning is immers zeer fragiel, zeker voor mensen die nog aan het begin van de woonladder staan, zoals alleenstaanden of mensen met beperkte mogelijkheden, bijvoorbeeld na een scheiding. We willen de mensen die vanwege hun werk en sociale netwerken tot duurdere gemeenten veroordeeld zijn, niet dwingen zich verder van hun werk in afgelegen, maar toevallig goedkopere woningen te installeren.

De woningprijzen zijn net een cruciale factor in de effecten van het verkooprecht. Daarom moeten we een systeem ontwikkelen dat daar optimaal rekening mee houdt. Dat sluit trouwens aan bij de initiële doelstelling van het klein beschrijf: woningverwerving betaalbaar houden.

Waarom volstaat dat instrument vandaag niet meer? Het voordeel van het klein beschrijf is gekoppeld aan karakteristieken van de woning, die via het kadastraal inkomen (ki) zouden moeten worden gecapteerd. We weten allemaal dat die aanpak perverse effecten heeft, omdat het ki helemaal niet meer is aangepast. Soms is het ki onbegrijpelijk hoog, waardoor een klein beschrijf onmogelijk wordt, en omgekeerd maken sommige lage kadastrale inkomens het verlaagd tarief wel mogelijk waar het duidelijk om meer dan modale woningen gaat. Mijn

administratie en mijn kabinet hebben het voorbije jaar diverse en gevarieerde scenario's in detail uitgetekend en de budgettaire impact ervan berekend voor zowel de kandidaat-kopers als de Vlaamse schatkist. We hebben echt niet stilgezeten in het voorbije jaar. We hebben dus iets meer gedaan dan zonnepanelen en windmolens aan de man brengen.

De scenario's worden nauwgezet afgetoetst aan diverse criteria. Eerst en vooral, biedt het scenario de gevraagde vereenvoudiging? Ten tweede, is voldaan aan de vereiste van de budgetneutraliteit? Ik zal daar straks nog eens op terugkomen. Ten derde, wordt het verwerven van een eigen gezinswoning fiscaal gestimuleerd? Een eigen woning is immers nog altijd de beste vorm van sociale bescherming tegen armoederisico's. Ten vierde, is het uitgetekende scenario administratief beheersbaar en technisch uitvoerbaar voor de Vlaamse Belastingdienst? Zo dreigt het invoeren van vaste tariefschijven of vaste caps problematisch te worden voor de controles op tekortschattingen en, bijvoorbeeld, prijsbewimpeling. Ten vijfde, is het scenario verenigbaar met, of bij voorkeur zelfs complementair aan het beleid van de Vlaamse Regering? Ik denk dan bijvoorbeeld aan het Vlaamse woonbeleid van collega Homans, maar last but not least natuurlijk ook aan de energievisie. Een maximale afstemming daarop is sowieso mijn betrachting.

Dat laatste criterium vind ik toevallig zeer belangrijk, uiteraard. Sta me toe daar wat concreter op in te gaan. Wat duidelijk is, is dat heel veel van de huidige kleinbeschrijfwoningen op de markt zeer slecht scoren qua energie-efficiëntie. Daarom heb ik ook laten onderzoeken of we daarvoor, naast de reeds bekende, bestaande premies, geen extra inspanning kunnen doen, zodat de doelgroep in de mogelijkheid wordt gesteld om de woning te renoveren, om tot een energieluwe, maar vooral gezonde en comfortabele woning te komen. Daar varen niet alleen de kopers wel bij, maar ook het klimaat en de samenleving in het algemeen.

De budgetneutraliteit, nu. De toets van de hervorming aan de diverse vermelde criteria lijkt heel logisch en heel vanzelfsprekend, maar toch is dat een werk van lange adem. Ten bewijze hiervan toch enkele overwegingen, waarover eens rustig kan worden gereflecteerd. Om een correcte budgettaire inschatting te maken, moeten alle mogelijke directe, maar ook alle mogelijke indirecte gevolgen in rekening worden gebracht. Ik verklaar me nader. Als er wordt gesleuteld aan de tarieven, dan heeft dat onvermijdelijk ook een impact op onder meer de meeneembaarheid, ook al blijft dat mechanisme ongewijzigd. Het meeneembare rugzakje van de kopers zal sneller aangroeien, waardoor de budgettaire kostprijs van deze fiscale uitgave zal toenemen. Anderzijds dalen sommige fiscale uitgaven, afhankelijk van de voorwaarden die je aan de toepassing van een gezinstarief koppelt. Ook de teruggave bij snelle wederverkopen, die momenteel is voorbehouden voor aankopen van het groot beschrijf, wordt geïmpacteerd. Ervaringen met eerdere hervormingen hebben aangetoond dat je de budgettaire inschatting niet kunt beperken tot een statische simulatie gebaseerd op een dataset voor een bepaalde periode. Je moet ook rekening houden met gedragseffecten, zowel blijvende als tijdelijke, kortstondige. We proberen die dus nauwkeurig te beschrijven en proberen er een realistische inschatting van te maken.

Om al die effecten in kaart te brengen, werken we met assumpties, simulaties en extrapolaties. Er zijn ook regionale verschillen op de Vlaamse woningmarkt. Om een efficiënte hervorming door te voeren, moet je ook rekening houden met de diversiteit van de woningmarkt in Vlaanderen, want de gemiddelde verkoopprijzen van de diverse types goederen, zoals bouwgronden, appartementen en woonhuizen, zijn regionaal zeer sterk afwijkend. De prijzen van de gemiddelde woningen in de Westhoek, om maar iets te noemen, achter mijn hoek, zijn verschillend van die in Vlaams-Brabant of in enkele gemeenten rond Antwerpen. Mijnheer Diependaele, er zijn ook sterke prijsverschillen tussen stedelijke gebieden en buitengebieden. Daardoor moet je opletten met het invoeren van vaste grensbedragen

zoals caps of tariefschalen. Die kunnen perfect op de maat van één regio zijn berekend, maar voor een andere regio zullen ze totaal ondoelmatig en totaal wereldvreemd zijn.

Dan zijn er de te hoge tarieven van het verkooprecht. In vergelijking met de rest van Europa blijft België er met de hoogte van de registratierechten immers bovenuit springen. Ondanks de verlaging van het basistarief sedert 1 januari 2002 van 12,5 procent naar 10 procent in Vlaanderen is het nog steeds een van de hoogste percentages van Europa, zo blijkt onder meer uit de vroegere rapporten van het vroegere Steunpunt Fiscaliteit en Begroting. Ik herinner me dat nog zeer goed, want toen heb ik dat ook aan de buitenwereld mogen uitleggen. Dat was nog niet als minister, maar als woordvoerder van de minister. Ook al worden de hoge tarieven gecorrigeerd door mechanismen zoals meeneembaarheid en abattement, in globo blijven onze tarieven erg hoog in vergelijking met de rest van Europa.

Ik heb daarstraks ook het onderzoek vermeld naar de invoering van een mogelijkheid om te kiezen tussen de woonbonus en een verminderd registratierecht. Een dergelijke keuzemogelijkheid zou de eigendomsverwerving nog bijkomend kunnen vergemakkelijken. Een fiscaal voordeel dat nu in stukjes en gespreid over meerdere jaren in de personenbelasting wordt verkregen, zou dan worden vervangen door een eenmalig 'upfront' voordeel net op het moment dat het de koper ook het best uitkomt. Dat hoeft geen verplichting te zijn, wel een mogelijkheid. De koper kiest dan ook wat hem het best uitkomt. Het is een onderzoek alvast meer dan waard.

Voor dat onderzoek hebben we data nodig. De data over het verkooprecht zijn sinds de overname van de inning van de Vlaamse erf- en registratiebelasting door de Vlaamse Belastingdienst vlot beschikbaar. Mijn administratie en kabinet werken met een uitgebreide en gedetailleerde dataset, die op basis van de geregistreerde verkopen door VLABEL wordt samengesteld. Voor de data over de woonbonus zijn we nog afhankelijk van de FOD Financiën, die instaat voor de inning van de personenbelasting. Elk jaar vraagt het Departement Financiën en Begroting de relevante fiscale data op. De koppeling van de beide sets van gegevens blijkt in de praktijk echter niet zo evident. Er gaapt een tijds kloof tussen de beide sets. Bovendien hebben de beide datasets een verschillend voorwerp. Een aankoop hoeft niet altijd met een hypothecaire lening gepaard te gaan. Omgekeerd kun je ook een lening afsluiten om een renovatie te bekostigen, zonder dat je daarmee een nieuwe aankoop doet. Het gegeven dat de inning van de beide belastingen gespreid zit over verschillende administraties, vergt dat een nieuwe stroom van gegevensuitwisseling tot stand komt tussen de beide overheden. Daarvoor moeten we ook oog hebben, net zoals voor de complexiteit van de belastingaangifte. Het onderzoek naar haalbare oplossingen neemt echter al die uitdagingen mee en zal uitsluitel moeten bieden.

Mijnheer Diependaele, ik denk dat we daarmee kunnen afsluiten. Mijn administratie en mijn kabinet hebben ervoor gezorgd dat er nu al heel wat elementen op tafel liggen. We leggen op dit moment voorstellen voor aan een interkabinettenwerkgroep. Daar zullen we die wegen en wikken, en bijstellen waar nodig. Het is inderdaad tijd geworden om beslissingen te nemen en definitieve keuzes te maken. Ik ben er zeker van dat ik in u en ook in uw partij een bondgenoot heb om die hervorming met bekwame spoed door te voeren en geen verdere tijd te verliezen.

De voorzitter: De heer Diependaele heeft het woord.

Matthias Diependaele (N-VA): Minister, ik dank u voor uw antwoord. Al mijn vragen zijn grondig beantwoord. Hartelijk dank daarvoor. Er zijn een paar zaken

die ik ook wil bevestigen. Het is inderdaad de eerste, primordiale doelstelling dat mensen een eigen woning kunnen verwerven. Ter zake zijn we dus zeker bondgenoten.

We zijn het er ook over eens dat het ki eigenlijk als systeem niet meer voldoet. Ik denk dat niemand dat kan ontkennen. Hoe je dat aanpakt, is natuurlijk een heel ander probleem, maar als systeem op zich voldoet dat niet meer. U sprak op een bepaald moment ook over die regionale spreiding, die je moet meenemen. Het ki doet dat ook wel voor een deel, maar niet meer op de correcte manier. Daar zijn we het allemaal over eens.

Mijn pleidooi was voornamelijk om die cijfers te hebben, om die te verzamelen. Op dat vlak zijn er blijkbaar nog wat problemen. Ik hoop dat dat wordt opgelost. Dat is altijd moeilijk, zeker nadat dat nog maar is overgegaan, maar daar zou werk van moeten worden gemaakt, zodat op basis van die correcte cijfers de juiste studies kunnen worden gemaakt om die hervorming te doen. Wij zullen dat in elk geval verder opvolgen, maar dan horen we het wel.

De voorzitter: De heer Van den Heuvel heeft het woord.

Koen Van den Heuvel (CD&V): Namens onze fractie wil ik toch ook nog een aantal zaken en bekommernissen meegeven. Het lijkt me inderdaad voor iedere partij belangrijk dat eigendomsverwerving op een correcte en rechtvaardige manier wordt aangemoedigd. We weten inderdaad allemaal dat de bescheiden woning op basis van het ki een concept is dat niet meer up-to-date is. Ongeveer twee derde van de woningen zou nog wel beantwoorden aan die criteria, maar bij ongeveer een derde zou er een bepaalde foutenmarge zijn. Voor ons is het dus ook geen enkel probleem om dat te herdenken. Dit lijkt me inderdaad de juiste weg.

Minister, ik ben heel blij dat u helemaal in het begin van uw antwoord hebt onderstreept dat jonge mensen die een eerste gezinswoning willen hebben, dus veeleer kleinere, bescheiden woningen, een extra steuntje verdienen, dat dat toch moet worden onderzocht. Daar kunnen ook wij ons volledig in vinden. Het gaat niet om het volledig afschaffen van het klein beschrijf. Men moet op zoek gaan naar andere, meer correcte en meer objectieve criteria om die bescheiden woning toch te blijven stimuleren. Ik ben heel blij dat u dat ook in het begin van uw antwoord hebt bepleit. Voor ons is dat toch wel een belangrijke bekommernis.

Een ander element is dat we dat in de woonfiscaliteit met de nodige omzichtigheid en zorgvuldigheid moeten doen. Het lijkt me dus goed dat men ook bij de communicatie over die hervorming de juiste mate van terughoudendheid heeft, dat men niet te veel ballonnetjes oplaat vooraleer er duidelijkheid is over de hervorming, om dan, wanneer dat helemaal rond is, op de gepaste manier te communiceren.

Ik heb nog enkele vragen over de regiospecifieke benadering en de trade-off tussen woonbonus en registratiebelasting. Dat zijn twee denksporen waarvoor ook theoretisch heel veel te zeggen is. U hebt dat in uw antwoord ook al aangegeven. Ik weet niet of u daar vandaag al wat dieper op kunt ingaan, maar er zijn toch wel heel wat uitdagingen als het gaat over het concretiseren daarvan. Het is theoretisch immers gemakkelijk gezegd dat dat regiospecifiek moet, maar als je dan naar de concrete uitwerking gaat, met de vraag op basis van welke criteria dat is, voor welke regio's en welke variabelen men daarvoor in aanmerking neemt, dan moeten we toch wel over een en ander waken. We zijn allemaal voor het vereenvoudigen van de wetgeving, maar dit is een zeer complexe oefening. Zoals ik zei, we willen die niet uit de weg gaan, maar we moeten erover waken dat we bij het concretiseren niet in een aantal valkuilen stappen bij die spagaat die er is met het theoretisch eenvoudige concept van die regiospecificiteit, waar heel wat voor te zeggen is, want het is inderdaad zo dat

de woningprijzen van regio tot regio verschillen, bijvoorbeeld verschillen tussen de Vlaamse Ruit en de Westhoek.

Hetzelfde geldt voor de trade-off tussen woonbonus en registratiebelasting.

In welke mate hebt u dat al echt onderzocht en kunt u zeggen wat een zeer realistische benadering is, ook met het oog op de budgetneutraliteit van de hele operatie?

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: Ik denk dat ik op dezelfde golflengte zit als de leden die vragen om toch omzichtig te werk te gaan. Dat is inderdaad zeer gevoelige materie. Ik heb dat ook al aan den lijve ondervonden. Toen ik op een bepaald moment bij een begrotingsbespreking enkel maar sprak over een hervorming van de registratierechten, dan was dat opeens nieuws, maar het staat wel degelijk in het bestuursakkoord. Je voelt aan dat er dan onmiddellijk een reactie is. Er is heel veel interesse, maar het heeft natuurlijk ook wel zijn effecten op de markt mochten we over een aantal zaken beginnen te communiceren als die nog niet zijn afgeklopt.

Ik denk dat het de juiste weg is om ervoor te zorgen dat zo veel mogelijk mensen een eigen woning kunnen verwerven. Ook los van de registratiebelasting of de kooprechten heb ik daar al initiatieven voor genomen. Denk maar aan mijn pleidooi om er toch voor te zorgen dat sommige mensen nog altijd meer dan 80 procent kunnen lenen voor een woning. Mijnheer Van den Heuvel, ik denk echter dat het goed is te weten dat de bescheiden woningen op dit moment amper 20 procent van het totale aanbod zijn, en dat dat stelselmatig zakt. Elke renovatie, elke vernieuwing, elke verandering vraagt immers ook een herziening van het ki. We moeten natuurlijk ook wel beseffen dat die bescheiden woningen, ook al omdat ze niet energie-efficiënt zijn, ook al omdat ze soms sterk verouderd zijn, meestal op het eerste gezicht wel goedkoop lijken, maar op het einde van de rit heel duur uitvallen, omdat er inderdaad nog een pak energetische werken moeten worden gedaan om de woning daadwerkelijk comfortabel te maken. Nu spreek ik als minister van Energie.

Ik denk dat we in het algemeen kunnen zeggen, dat er een consensus over is, dat het ki ter zake niet meer echt de juiste richting geeft, dat het veeleer de prijs van een woning is die bepaalt wat een bescheiden woning is en wat niet. Ik heb uitgelegd in mijn uiteenzetting dat die correlatie helemaal zoek is. Je ziet prachtige huizen die een laag ki hebben en heel nederige woningen die een hoog ki hebben. Ik zit zelf in zo'n situatie. Mijn echtgenote heeft een appartement, en ik heb een woonhuis dat wat groter is, want u weet dat ik veel kinderen heb. Wel, dat appartement van mijn echtgenote is duurder qua ki dan de woning waarin ik woon.

Daarmee kom ik onmiddellijk tot die regiospecificiteit, wat een van de redenen is. Ik zal nog verder gaan: je hebt niet alleen regionale verschillen, maar ook subregionale, lokale en zelfs sublokale verschillen. Het is inderdaad zeer complex. Ik kan het weten: een woning in het hinterland van mijn stad kan heel sterk verschillen van een woning op de dijk van mijn stad. Daarom ook zeg ik dat we daar heel voorzichtig mee moeten omspringen. Er zijn immers inderdaad regionale verschillen. Als we met iets rekening moeten houden, dan is het met hetgeen we ook voor ogen hebben gehouden met het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Daarbij hebben we gezegd dat we naar iets meer verdichting willen gaan, dat we werken met knooppunten, dat we ervoor moeten zorgen dat het die richting uitgaat. Het heeft geen zin om mensen te doen verhuizen naar een goedkopere woning ergens in een regionaal afgelegen gebied, zodat ze dan dagelijks tientallen tot honderden kilometers moeten afleggen om op hun werk te

geraken. Dat gaan we dus niet stimuleren. Ik ben nu in dat geval. Mijnheer Diependaele, ik begrijp dat sommige mensen mij uit mijn kieskring en zelfs uit mijn stad zouden willen doen verhuizen, maar ik ga dat niet doen. Ik ga daar blijven.

Maar goed, ik denk dat ik op de meeste vragen heb geantwoord. *(Opmerkingen van Bart Somers)*

Mijnheer Somers, naar Mechelen ga ik niet komen. Ik zou u geen concurrentie willen aandoen. Maar u hebt zeker al een lijstduwer? *(Opmerkingen van Bart Somers)*

De voorzitter: De heer Diependaele heeft het woord.

Matthias Diependaele (N-VA): Minister, wat het klein beschrijf betreft, gaat het misschien maar om 20 procent, maar u hebt in uw eerste antwoord verklaard dat we eigenlijk niet weten of dit kopt. Er zijn er die eigenlijk onder het groot beschrijf zouden moeten vallen. Anderen zullen dan weer het groot beschrijf betalen, hoewel het eigenlijk het klein beschrijf zou moeten zijn. Dat is een vervelende kwestie.

Ik ben het er vooral mee eens dat we voorzichtig moeten zijn met de communicatie hierover. Het eerste wat we moeten doen, is dit grondig bestuderen. We moeten ervoor zorgen dat we op basis van de cijfers zo goed mogelijk, de perfectie haast benaderend, kunnen inschatten welke gevolgen een keuze zou hebben. Dit omvat ook het gedragssturend effect. Pas dan moeten we hierover communiceren. We moeten het debat aangaan op het ogenblik dat een concreet voorstel min of meer is afgeklopt. We mogen de volatiliteit van de markt niet te zeer in beweging brengen.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.

VRAAG OM UITLEG van Valerie Taeldeman aan Bart Tommelein, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie, over vermindering van onroerende voorheffing voor huurders – 2364 (2016-2017)

Voorzitter: de heer Paul Van Miert

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): De onroerende voorheffing is een heffing op de onroerende goederen die wordt berekend op het geïndexeerd kadastraal inkomen van die onroerende goederen. Mensen die een woning huren, betalen geen onroerende voorheffing, want dat is voor de eigenaars. Huurders kunnen echter wel in aanmerking komen voor verminderingen, meer bepaald voor kinderbijslag-gerechtigde kinderen en voor personen met een handicap.

Om dergelijke verminderingen te krijgen, moet een huurder zelf een aanvraag indienen. Hij moet eenmalig een formulier bezorgen aan de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). Nadien wordt de vermindering jaarlijks onderzocht.

Aangezien de korting voor de eigenaar is, wordt de vermindering op de onroerende voorheffing voor huurders niet automatisch toegekend. Hierdoor lopen ongetwijfeld heel wat huurders die tegemoetkoming mis. Ik denk dan vooral aan kwetsbare huurders die de korting misschien missen.

Aangezien de huurder zelf geen onroerende voorheffing betaalt, wordt de toegekende vermindering uitbetaald aan de verhuurder. Hij moet dan op zijn beurt

de vermindering in de maandelijkse huurprijs verrekenen of aan de huurder uitbetalen. Op dit ogenblik wordt echter op geen enkele wijze gecontroleerd of de verhuurder de toegekende vermindering wel degelijk aan de huurder doorstort. De huurder zou de vermindering ook zelf van de huurprijs kunnen aftrekken, maar de vraag is of alle huurders wel voldoende sterk in hun schoenen staan om dit effectief te doen.

Ik heb eerder een vraag om uitleg over dit onderwerp gesteld aan toenmalig minister Turtelboom. Haar antwoord luidde dat een automatische toekenning aan de huurders niet haalbaar is. VLABEL zou dan moeten weten aan welke persoon een verhuurder zijn woning verhuurt. Die automatische link is niet altijd aanwezig. Volgens mij zou het mogelijk moeten zijn om een link te leggen met de databank van de geregistreerde huurcontracten en op die manier een zicht te krijgen op de link tussen de huurders en de verhuurders. Dat zou een automatische toekenning mogelijk maken. Bovendien zou de vermindering dan automatisch aan de huurder kunnen worden uitbetaald, wat een controlesysteem inzake de doorstorting door de verhuurder overbodig zou maken.

Minister, wat is uw visie op het voorstel een link te creëren met de databank van de geregistreerde huurcontracten, om op die manier de vermindering op de onroerende voorheffing automatisch aan huurders toe te kennen? Bent u bereid in dit verband met de bevoegde federale minister te overleggen?

Indien u geen mogelijkheden ziet om de vermindering op de onroerende voorheffing automatisch aan huurders toe te kennen, bent u dan bereid na te gaan op welke wijze de doorstorting kan worden gecontroleerd?

Naar aanleiding van deze vraag om uitleg heb ik tevens een aantal schriftelijke vragen gesteld. Ik heb moeten vaststellen dat u niet over zeer recente cijfergegevens beschikt. Ik wil eens naar de oorzaak polsen. U moet allicht op de gegevens van de FOD Financiën wachten. Heeft de trage aanlevering van die cijfergegevens gevolgen voor de uitbetalingen? Kunt u hier iets meer over zeggen?

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: Voorzitter, het is een bewuste keuze van de Vlaamse overheid de bewoners van woningen een voordeel toe te kennen indien kinderbijslaggerechtigde kinderen of gehandicapte personen deel van het gezin uitmaken. Ik leg de klemtoon op de bewoners, want het is de bedoeling dat de vermindering aan de bewoners ten goede komt, ongeacht of ze de eigenaars of de huurders van een woning zijn.

De financiële tegemoetkoming kan eenvoudig aan de eigenaar worden toegekend door de aanslag van de onroerende voorheffing te verminderen. Voor de huurder biedt de afrekening echter geen soelaas. Aangezien hij de belastingplichtige niet is, hoeft hij immers geen onroerende voorheffing te betalen. Hij krijgt dan ook geen aanslagbiljet in de bus.

Om die reden is erin voorzien dat een huurder een meldingsformulier kan invullen en naar VLABEL sturen. Dit formulier omvat slechts twee pagina's. Het gaat niet om een overvloed aan codes. Bovendien moet het slechts eenmalig worden ingediend. De huurder moet geen bewijzen, zoals een attest voor personen met een handicap, aan de aanvraag toedienen.

VLABEL gaat zelf na of een huurder aan de voorwaarden voor de vermindering voldoet. Na een positieve beoordeling door VLABEL wordt de vermindering voor de latere aanslagjaren automatisch toegekend. Dit gebeurt ook indien de huurder naar een andere in Vlaanderen gelegen woning verhuist. Een wijziging in de gezinstoestand hoeft niet te worden gemeld. Elk jaar opnieuw onderzoekt VLABEL

op eigen initiatief of de vermindering nog langer aan de huurder kan worden verleend. De huurder wordt hiervan telkens schriftelijk op de hoogte gebracht. VLABEL verstuurt de brief over de toekenning van de vermindering naar de eigenaar-verhuurder en naar de huurder. De eigenaar moet het bedrag van de vermindering van de huurprijs aftrekken of de vermindering doorstorten.

Indien de eigenaar al een aanslagbiljet heeft ontvangen waarop de vermindering voor de huurder nog niet is toegekend, kan de vermindering nog worden aangevraagd door middel van een bezwaarschrift. Indien zelfs dat niet volstaat, is ook een ambtshalve ontheffing mogelijk tot vijf jaar na 1 januari van een aanslagjaar.

We beschikken over een driedubbel vangnet. We stellen dan ook alles in het werk om de procedure voor alle betrokken partijen zo eenvoudig en zo klantvriendelijk mogelijk te organiseren en dit zonder de sterk geautomatiseerde en gedigitaliseerde processen met betrekking tot de onroerende voorheffing te bezwaren. De inkohiering van de onroerende voorheffing, die ook voor de gemeenten van groot belang is, is immers een geoliede machine. Enkel voor de onroerende voorheffing gaan elk jaar bij VLABEL 2,5 miljoen aanslagbiljetten de deur uit.

Mevrouw Taeldeman, kunnen we dit nog eenvoudiger maken? U kent allicht de Nederlandse slogan 'Leuker maken, dat kunnen we niet, maar wel makkelijker'. Een koppeling met de federale databank van de geregistreerde huurcontracten lijkt hiervoor ideaal. Dat woord is zeer snel uitgesproken, maar u mag zich niet vergissen. Programmatorisch komt hier zeer veel bij kijken.

De sleutel tot de koppeling van beide databanken is het rijksregisternummer van de huurder. Dat nummer is voor VLABEL cruciaal om een automatische koppeling te kunnen maken. Op die manier kan de officiële verblijfplaats van de huurder worden achterhaald en kan de link met het onroerend goed worden gelegd. Het rijksregisternummer is echter geen verplicht veld in een huurcontract. Het lijkt er dan ook op dat een manueel nazicht contract per contract nodig is.

Bovendien biedt de federale databank niet de garantie van de volledigheid. Het is maar de vraag of alle huurcontracten wel effectief worden geregistreerd. Dat is volgens mij niet het geval. De registratie beschermt de huurder en de verhuurder. Als het om bewoning gaat, is dit kosteloos. Gezien de beperkte sancties, namelijk een boete van 25 euro, kan de volledigheid van de database volgens mij niet worden gegarandeerd. Tot nader order is de registratieprocedure een federale aangelegenheid. De federale overheid heeft de procedure sterk vereenvoudigd, onder meer dankzij de online toepassing MyRent. Voor zover ik weet, ontbreekt ook de informatie over de voortijdige opzeggingen van huurcontracten. Deze databank is zeker niet volledig.

Het alternatief, een rechtstreekse betaling van de vermindering aan de huurder, stuit dan weer op juridische en praktische bezwaren. De regelgeving laat dit eigenlijk niet toe. Artikel 2.1.5.0.4. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit voorziet enkel in een aftrek van de huurprijs.

Er is tevens een praktisch probleem. VLABEL beschikt niet over de bancaire gegevens van de huurders. De vraag is dan op welke rekening die vermindering zou moeten worden overgeschreven. De huurder betaalt geen onroerende voorheffing, althans niet voor de woning die hij huurt. Bijgevolg kent VLABEL het rekeningnummer van de huurder niet.

Mevrouw Taeldeman, u weet dat ik nog de staatssecretaris voor Privacy van dit koninkrijk ben geweest. De privacy vormt ook een aspect van dit verhaal. Zal VLABEL het volledig register van de geregistreerde huurcontracten mogen en kunnen consulteren? Zal de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke

levenssfeer oordelen dat dit niet proportioneel is? Ik vermoed het laatste. Dit betekent dat een webservice moet worden ontwikkeld. Indien dat het geval is, worden enkel de hoogstnoodzakelijke gegevens beschikbaar en moet VLABEL alle zoekopdrachten onvermijdelijk manueel uitvoeren.

Ik heb begrip voor uw bekommernis. Ik weet hoe het in de praktijk zit. Toen ik dit de eerste keer te zien kreeg, vroeg ik me ook af of dat niet op een andere manier kon worden opgelost. Ik heb die huurvermindering aan mijn huurder moeten doorstorten.

Er zijn een resem praktische en juridische bezwaren. U zou nu kunnen stellen dat ik me achter deze argumentatie tracht te verschuilen om alles zo veel mogelijk te laten zoals het is en om VLABEL verder in een comfortzone te laten werken. Ik vind de suggestie om de voordelen zo veel mogelijk automatisch toe te kennen echter zeer waardevol. Ik zou dat in feite liever zien gebeuren.

Ik wil in dit verband even verwijzen naar de jeugdorganisaties en naar het antwoord dat ik heb gegeven op de vraag om uitleg van mevrouw Rombouts. Indien we niet kunnen garanderen dat alle rechthebbenden hun voordelen op een gelijke wijze en liefst ook gelijktijdig krijgen, kunnen we dit beter nog even opzij laten liggen. We moeten dan de huidige werkwijze optimaal benutten en promoten.

Indien we de volledige doelgroep niet bereiken, lijkt dit me veeleer aan een gebrek aan bekendheid te wijten. Naast VLABEL en de Vlaamse Infolijn lijkt me op dit vlak ook een rol weggelegd voor de andere actoren die rechtstreeks contact met de beoogde doelgroep hebben. Ik denk dan, bijvoorbeeld, aan de Huurdersbond of aan de woonwinkels.

VLABEL heeft geen controlebevoegdheid met betrekking tot de doorstortverplichting van de verhuurder. VLABEL brengt de huurder op de hoogte van het bedrag van de toegekende vermindering. Hij kan dat bedrag in mindering van de huursom brengen. De eigenaar betaalt hetzelfde bedrag minder aan onroerende voorheffing. Indien er betwistingen zijn, is de vrederechter bevoegd. In principe kunnen er echter niet veel betwistingen zijn. De huurder krijgt het juiste bedrag. De eigenaar krijgt dat bedrag als vermindering. In principe zouden die bedragen gelijk moeten zijn.

Mevrouw Taeldeman, wat uw laatste vraag betreft, heb ik de cijfers voor het aanslagjaar 2016 laten actualiseren. Het gaat om 77.308 toegekende verminderingen voor een totaalbedrag van 14,4 miljoen euro. Ik zal u de gedetailleerde cijfers per categorie en per provincie bezorgen. Ik zal ze als [bijlage](#) aan het verslag laten toevoegen.

De voorzitter: Mevrouw Taeldeman heeft het woord.

Valerie Taeldeman (CD&V): Minister, ik wil u danken voor uw uitgebreid antwoord. Ik heb er begrip voor. Ik onderschrijf natuurlijk dat VLABEL het systeem al een pak eenvoudiger en klantvriendelijker heeft gemaakt. Dat is een feit.

Ik zou u nogmaals willen vragen na te gaan of die koppeling met de geregistreerde huurcontracten toch kan gebeuren. De sociale huisvestingssector slaagt er in zijn totaliteit in dit automatisch te verrekenen. Het gaat om een patrimonium van 153.000 sociale woningen en appartementen, maar de sector slaagt er wel degelijk in de korting te verrekenen. Ik wil dit gewoon even melden. Ik pleit ervoor die koppeling nog eens te onderzoeken.

Zoals u zelf hebt vermeld, worden dergelijke vragen vaak gesteld door middenveldorganisaties die kwetsbare huurders helpen, zoals Samenlevingsopbouw of

de huurdersverenigingen. Het komt erop neer dat een bewoner, eigenaar of huurder, moet krijgen waar hij recht op heeft. Dat is mijn punt. Als de huurder recht op die korting heeft, moet die korting hem toekomen.

Het zou beter gaan indien de maatregel wat breder en beter bekend zou worden gemaakt. Ik zou in dit verband nog een laatste vraag willen stellen. VLABEL verstuurt de aanslagbiljetten. Zou het mogelijk zijn door middel van steekproeven na te gaan in welke mate de eigenaars-verhuurders de korting aan hun huurders doorrekenen? Ik zou dat graag weten. U hebt net de meest recente cijfers meegedeeld. Er worden 77.000 kortingen toegekend voor een bedrag van 14,4 miljoen euro. Dat is allemaal zeer goed, maar mijn vraag is of het mogelijk is met steekproeven na te gaan in hoeverre de eigenaars-verhuurders die korting wel degelijk verrekenen.

De voorzitter: Minister Tommelein heeft het woord.

Minister Bart Tommelein: Mevrouw Taeldeman, ik heb begrip voor uw vragen. Personen die van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor huren, moeten dit al niet meer doen. Dat wordt allemaal geregeld. Steeds meer mensen huren op die manier.

De overheid kan onmogelijk weten wie hiervoor in aanmerking komt. Het is aan de betrokkenen om zelf een aanvraag in te dienen. De lokale besturen, de woonwinkels, de Huurdersbond en de mensen die op het terrein werken, moeten dit zo veel mogelijk detecteren.

U probeert de centrale overheid zo veel mogelijk werk te geven.

Vanuit de centrale overheid kunnen we echter onmogelijk beginnen te detecteren waar al die mensen zitten die daar recht op hebben. Een automatische toekenning is echt onmogelijk. We proberen zo sterk mogelijk te faciliteren. We proberen zo veel mogelijk mensen te bereiken. Ik kan natuurlijk zelf nog wel eens wat communiceren en dat vragen, maar of dat allemaal zal lukken ... Ik denk dat het middenveld de meest geschikte middelen heeft om dat te doen. Ik denk dat men dat lokaal, decentraal moet doen, via sociale verhuurkantoren, via huurdersbonden. Daar moet men zo veel mogelijk die zaken opsporen en mensen aanmoedigen om hun recht te vragen.

Via steekproeven kan men hier en daar een aantal mensen terugvinden, maar dat zal nooit de volledige groep zijn, dus ik kan alleen maar vragen dat men op het terrein, bij de lokale besturen zo veel mogelijk zijn verantwoordelijkheid opneemt. Zij zitten het dichtst bij de mensen en zij kunnen dat het best detecteren.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.