



Vlaams
Parlement

ingediend op **107** (2019-2020) – Nr. 2
25 mei 2020 (2019-2020)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Kurt De Loor

over het voorstel van resolutie

van Maxim Veys

betreffende het gebrek aan een redelijke compensatie
voor de afschaffing van de woonbonus
en de vraag tot opschorting van de maatregel

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Filip Brusselmans, Guy D'haeseleer;
Katrien Partyka, Joke Schauvliege;
Steven Coenegrachts, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Jos Lantmeeters, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Vera Jans, Katrien Schryvers;
Jean-Jacques De Gucht, Gwenny De Vroe;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

107 (2019-2020) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

INHOUD

1. Toelichting	4
2. Bespreking	6
2.1. Commentaar van de minister	6
2.2. Commentaar van Mercedes Van Volcem.....	8
2.3. Commentaar van Filip Brusselmans	9
2.4. Reactie van Maxim Veys	10
2.5. Commentaar van Ann De Martelaer	11
2.6. Commentaar van Steven Coenegrachts	11
2.7. Reactie van Mercedes Van Volcem	12
2.8. Reactie van Ann De Martelaer	12
2.9. Reactie van de minister	12
2.10. Slotreplik van Maxim Veys	13
3. Stemming	14

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 24 oktober 2019 het voorstel van resolutie van Maxim Veys betreffende het gebrek aan een redelijke compensatie voor de afschaffing van de woonbonus en de vraag tot opschorting van de maatregel.

De sp.a-fractie had de spoedbehandeling van het voorstel van resolutie gevraagd in de plenaire vergadering van 9 oktober 2019. De plenaire vergadering verwierp het voorstel tot spoedbehandeling en derhalve bleef het voorstel van resolutie verwezen naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed (zie *Hand. VI.Parl. 2019-20*, 9 oktober 2019).

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed verwierp het voorstel van resolutie na bespreking met deelname van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

1. Toelichting

Maxim Veys herinnert aan de verwerping van zijn voorstel tot spoedbehandeling in de plenaire vergadering, maar verheugt zich er toch over dat de afschaffing van de woonbonus vandaag in de diepte kan worden besproken in de commissie. De niet-gecompenseerde afschaffing van de woonbonus beroert immers de Vlaamse gemoederen. De spreekwoordelijke baksteen in de maag ligt bij heel wat mensen erg gevoelig. Hij begrijpt dat het een traditionele politieke truc is voor een regering om de lastigste dossiers zo snel mogelijk af te handelen zodat de mensen dat wat vergeten zijn tegen de volgende verkiezingen. De Vlaming is echter niet dom.

Hier gaat het over een belastingverhoging van al snel 30.000 euro of meer voor de aankoop van een gemiddelde woning van 270.000 à 300.000 euro. De compensatie daarvoor, door de verlaging van de registratierechten, is miniem: ze bedraagt maar één procent van de aankoopprijs, dus 3000 euro voor een woning van 300.000 euro. Hij heeft daags voordien, in de plenaire vergadering van 23 oktober 2019, gemerkt dat er een 'nieuwe' manier is om zoets uit te drukken, namelijk in Belgische frank: op termijn verliezen de mensen 1.210.000 frank en krijgen ze maar 121.000 frank terug (zie *Hand. VI.Parl. 2019-20*, 23 oktober 2019). Dat is niet min.

Het is de taak van de regering om moedig te besturen en eerlijk en helder te communiceren. De spreker geeft grif toe dat de afschaffing van de woonbonus lef vraagt. Op de communicatie valt echter nog wat aan te merken. Sinds de aankondiging, op de persconferentie over het regeerakkoord, is er onrust op de markt. De spreker heeft notarissen, immokantoren en bankiers gecontacteerd. Hun telefoons stonden roodgloeiend. Er is misschien nog geen run op vastgoed, maar er is toch veel onzekerheid, met name bij mensen die op korte termijn een woning willen kopen, of ouders die hun kinderen willen helpen om een woning te kopen. Mogelijk komt er ook een recessie aan in Duitsland, en de Europese Centrale Bank (ECB) heeft wat twijfels bij het verstrekken van hypothecaire kredieten. Dat is wat koffiedik kijken, maar dat zal hoe dan ook een Europese impact hebben. De spreker meent dat het zo snel doorjagen van deze maatregel niet de meest weloverwogen beslissing was.

Intussen is er wat meer duidelijkheid gekomen: voor heel wat mensen is het gewoonweg te laat. De spreker waarschuwt ervoor dat vele boze Vlamingen na nieuwjaar bij de regering zullen aankloppen. Wat is de doelstelling van deze maatregel: is het wel jonge mensen te helpen een eigendom te verwerven, of gaat het louter om een besparing om nieuwe beleidsruimte te geven? De minister antwoordde op de vraag om uitleg van Anke Van dermeersch over online-informatie van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) over de regelgeving met

betrekking tot de woonbonus, in de vergadering van de commissie voor Financiën en Begroting op 22 oktober 2019, dat hij de maatregel liever in die commissie besprak (zie *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 158). Dat zegt veel over de aard van de maatregel in de ogen van de minister.

Wat correcte communicatie betreft, heeft de spreker tot dusver de regering nog altijd niet horen toegeven dat het eigenlijk alleen maar om een belastingverhoging gaat, want dat is het wel degelijk. Ter verdediging geeft de regering het argument dat de verlaging van de registratierechten met een procent de woonmarkt miraculeus zal beïnvloeden en dat op termijn de prijzen zullen dalen. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waar er nochtans een echte, drastische compensatie was, dalen de prijzen echter bijna niet. De minister-president van de Brusselse Regering stelde recent in de pers dat drie jaar te kort is om er al een effect van te zien. In Vlaanderen doen we veel minder. Hoe lang zal het dan duren voor er een zichtbaar effect op de woningprijzen in Vlaanderen zal zijn?

Bovendien is België een complex land. Vreemd genoeg bestaat de federale woonbonus, de belastingvermindering op het langetermijnsparen voor de tweede of derde woning, wel nog. We belanden dus in de situatie dat het beste scenario voor jonge mensen die een woning willen kopen, is dat de ouders, van wie de woning is afbetaald, een tweede woning kopen, waarvoor ze een federale belastingaftrek krijgen, en die verhuren aan hun kind. Dat komt erop neer dat de groep van ouders die financieel kunnen helpen er weer het meeste baat bij heeft. De groep die er nog het meest van profiteert maar die absoluut geen hulp nodig heeft, zijn de eigenaars van villa's van miljoenen euro's. Ironisch genoeg verschenen er op de dag dat het regeerakkoord werd voorgesteld plots vele dure villa's op immowebsites. De spreker zal de gemeente maar niet vermelden, maar men moet het niet ver zoeken. Dat toont voldoende aan voor welke groep in de maatschappij deze regering een beleid wil voeren, ondanks de electorale afstraffing.

De spreker loopt nu wat voor op de argumenten van de meerderheid, want de kwestie is de voorbije weken al vaak aan bod gekomen. Straks zullen collega's zeggen dat de registratierechten stelselmatig werden verlaagd van 10 naar 6 procent. Dat klopt maar gedeeltelijk, want gemakshalve vergeet men dat het klein beschrijf van 5 procent vroeger ook werd afgeschaft. Dat ging over heel wat kleinere woningen, die net ideaal zijn voor starters en mensen die geen overschot hebben of geen hulp van hun ouders krijgen. Zelfs met de verlaging van de registratierechten betaalt men voor dat soort woningen vandaag meer dan toen. Voor mensen die een nieuwbouw willen realiseren, gelden geen registratierechten. Zij zijn de woonbonus volledig kwijt.

De rentelasten liggen veel lager dan in 2005. De minister haalde dat argument aan in de Commissie ad hoc bij de bespreking van het centenboekje op 8 oktober 2019 (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 114/1, p. 12). Dat is opnieuw selectief, want de prijs voor een gemiddelde gezinswoning steeg intussen ook met 100.000 euro.

Een ander argument waarop de spreker vooruitloopt, is de verwijzing naar het partijprogramma. De fractieleider van Open Vld beweerde dat de afschaffing van de woonbonus in het programma van bijna elke oppositiepartij stond (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 114/1, p. 41). In het programma van sp.a stond de aanpassing van de woonbonus, niet de afschaffing, maar er stond vooral de volledige afschaffing van de registratierechten in. Het opschrift van het voorliggende voorstel van resolutie vermeldt niet voor niets een gebrek aan redelijke compensatie. De spreker heeft tijdens de verkiezingscampagne ook de programma's van de meerderheidspartijen gelezen. In geen enkel van die programma's stond de

afschaffing van de woonbonus vermeld. Op de websites van sommige partijen staat het nu wel, maar voorheen niet.

Dat is de *modus operandi* van deze 'Zweedse' meerderheden en constructies. De verhoging van de pensioenleeftijd stond indertijd ook niet in de programma's van de meerderheid. De kilometerheffing werd daarentegen na grondig onderzoek niet ingevoerd omdat er geen draagvlak is. Maar waar is het draagvlak voor deze maatregel?

Professor Michel Maus heeft gelijk. Hij zei enkele weken terug in Terzake dat deze maatregel er enkel toe leidt dat we nu moeten spreken van een woonmalus in plaats van een woonbonus. Daarom vraagt de sp.a-fractie met dit voorstel van resolutie om deze maatregel voorlopig te schorsen, opdat er kan worden voorzien in een behoorlijke compensatie, de koopmarkt tot rust kan komen en er tegelijkertijd bij de federale regeringsvorming kan worden onderhandeld om de federale woonbonus af te schaffen en tot een betere regeling te komen.

2. Bespreking

2.1. Commentaar van de minister

Voor minister *Matthias Diependaele* hoort dit onderwerp thuis in de commissie voor Financiën en Begroting, maar hij wil het graag in elke commissie toelichten omdat hij er zodanig van overtuigd is dat de afschaffing van de woonbonus de juiste maatregel is.

De woonbonus werd ingevoerd in 2005 en kost de Vlaamse overheid veertien jaar later ongeveer 1,5 miljard euro per jaar. De woonbonus loopt zolang een hypothecaire lening loopt, dus tussen 20 en 30 jaar lang. Dat betekent dat de kostprijs ervan de komende zestien jaar nog zou oplopen voor de Vlaamse overheid. Er wordt geschat dat de kostprijs over zestien jaar 2,6 tot 2,9 miljard euro per jaar zou bedragen, zeg maar een kleine 3 miljard euro in totaal. Als men zegt dat dat bedrag moet worden gecompenseerd, dan moet men dus ook tonen waar de komende jaren nog bijna 1,5 miljard euro per jaar extra kan worden bespaard: op onderwijs, welzijn of nog wat anders?

Wat de intrest op hypothecaire leningen betreft, is de minister er heilig van overtuigd dat dit het juiste moment is om de woonbonus af te schaffen. Stel dat een persoon in 2005 een woning van 250.000 euro kocht, met een lening over 20 jaar en een gemiddelde intrestvoet die toen tussen 4 en 6 procent lag, pakweg 5 procent. Dat betekent dat die persoon over de volledige duurtijd van de lening 142.000 euro intrestlast moet betalen. Wie vandaag 250.000 euro leent, aan een gemiddelde intrest van 1,65 procent, betaalt maar 43.000 euro intrestlast, dus bijna 100.000 euro minder. Het voordeel dat de lage intresten vandaag opleveren, is vele malen groter dan het voordeel van de woonbonus ooit geweest is of zou kunnen zijn.

Anderzijds is er weliswaar de stijging van de woningprijzen. Maxim Veys had het over een stijging van 100.000 euro voor een gemiddelde gezinswoning, maar het is wat genuanceerder dan dat. Voor een normale woning was er pakweg een stijging met 60 procent, voor villa's met 40 procent en voor appartementen tussen 50 en 60 procent. Wie in 2005 een woning kocht voor 125.000 euro, betaalt daarvoor 77.000 euro intrestlast over 20 jaar. Voor een woning van 250.000 euro, dus dubbel zo duur en meer dan 100.000 euro duurder, betaal je echter maar 43.000 euro over 20 jaar, zoals hierboven al vermeld. Voor een dubbel zo dure woning is het intrestvoordeel dus nog veel groter dan de woonbonus ooit zou kunnen opleveren. De redenering van Maxim Veys klopt dus helemaal niet. Trouwens, de extreme vergelijking met een dubbel zo hoge prijs

klopt niet helemaal, want het kapitaal blijft: een woning van 250.000 euro blijft zoveel waard. Er moet meer kapitaal worden afgelost, maar de waarde blijft, en toch moet er minder intrest worden betaald. Het is nu dus het ideale moment om de woonbonus af te schaffen.

Een derde reden voor de afschaffing is dat zowat elke studie van de laatste jaren overduidelijk heeft aangetoond dat de woonbonus voor 100 procent werd verrekend in de aankoopprijs van woningen. Dat is dus een contraproductief effect. De bedoeling van de woonbonus was jonge gezinnen te helpen om een woning aan te schaffen, maar die gingen net meer betalen door de opwaartse druk van de woonbonus op de woningprijzen.

De minister herhaalt dat de gevraagde redelijke compensatie voor de afschaffing van de woonbonus in 2035 bijna 3 miljard euro zal kosten. Waar gaat Maxim Veys dat geld zoeken?

Wat de vergelijking met het Brusselse Gewest betreft, heeft de minister nooit gezegd dat de woningprijzen zouden zakken door de afschaffing van de woonbonus, maar wel dat het vaststaat dat de woonbonus een factor is die de woningprijzen omhoog duwt. Die ene factor wordt nu door de regeringsmaatregel geëlimineerd, maar er zijn natuurlijk nog andere factoren die de woningprijzen doen stijgen, zoals de lage intrest, waarop de regering echter geen impact heeft. Het elimineren van de woonbonus zal niet meteen effect hebben, maar zeker wel op termijn, zo blijkt uit de studies waarover we vandaag al beschikken.

Ten vierde moeten fiscale voordelen worden gegeven op het moment dat mensen die het meest nodig hebben, bijvoorbeeld jonge mensen aan het begin van hun carrière die een huis kopen. De overgrote meerderheid van de mensen heeft die voordelen later minder nodig. De regering zorgt er nu voor dat het voordeel bij de registratierechten kan genoten worden, omdat jonge mensen op het moment van de aankoop op zoek moeten naar geld om ook de registratierechten te kunnen betalen.

Wat de onrust op de markt betreft, vraagt de minister zich af hoeveel onrust een uitstel van de beslissing of overgangsmaatregelen zouden teweegbrengen op de markt. Hij kan zich niet inbeelden dat iemand met gezond verstand zou pleiten voor overgangsmaatregelen. Hij heeft overleg gehad met de notarissen, de immobiliënsector, de bouwsector en Febelfin om het systeem op punt te zetten. Hij beseft goed dat bepaalde van die gesprekspartners, zoals de vastgoedmakers, overgangsmaatregelen willen. Dat is evident vooral uit eigenbelang, wat de minister hen ook niet kwalijk neemt, omdat geld verdienen de economie laat draaien en de basis van onze welvaart is. Als verantwoordelijke minister stelt hij echter het belang van jonge gezinnen voorop, dat niet wordt gediend met overgangsmaatregelen.

Maxim Veys werpt tussen dat N-VA tijdens de verkiezingscampagne het tegengestelde heeft beweerd.

De *minister* ontkent dat. Integendeel, want nu krijg je mensen die zich laten opjagen, deels door foute berichten in de krant, en die overhaast een woning kopen en te veel betalen. De minister betreurt dat ten zeerste, net zoals de uitspraken van Maxim Veys dat men nu nog snel het gemiddelde belastingvoordeel van 37.000 euro (dat bedrag klopt trouwens niet helemaal) moet opnemen, want net daardoor komen mensen in moeilijkheden.

De minister bedankt de notarissen, die inderdaad heel wat werk hebben maar erg constructief waren.

In het Brusselse Gewest bedraagt het registratierecht 12,5 procent, zonder rekening te houden met het abattement. In Vlaanderen is het registratierecht verlaagd van 10 naar 6 procent en bestaat er eveneens een abattement. Dat laatste is een voordeel van 5600 euro. Dat betekent dat de rechthebbenden zelfs minder dan 5 procent registratierecht betalen. Dat is dus onweerlegbaar goedkoper.

De minister geeft Maxim Veys op één punt wel groot gelijk, namelijk de woonbonus voor de tweede woning. Hij weet niet of de socialisten dat systeem mee hebben ingevoerd op federaal niveau, maar zij hadden in elk geval de gelegenheid het af te schaffen toen zij federaal aan de macht deelnamen en hebben dat niet gedaan. De redenering erachter was dat het een vorm van pensioensparen is, en daar valt ook wel wat voor te zeggen. De minister vindt het echter totaal onrechtvaardig en onaanvaardbaar dat het fiscaal voordeliger is een tweede woning te kopen dan de eerste eigen woning.

In het partijprogramma van N-VA stond dat het principe van de woonbonus moest worden behouden, namelijk jonge gezinnen blijven ondersteunen om een woning te kopen. Dat probeert de regering nu ook te doen. De minister zou de registratierechten graag nog sneller doen dalen, maar dan zou hij graag horen uitleggen hoe dat zou kunnen met behoud van 3 miljard euro die nodig zijn voor onderwijs, welzijn, mobiliteit enzovoort.

2.2. Commentaar van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem vindt het voorstel van Maxim Veys populistisch. De woonbonus is ingevoerd in 2005, toen de rente 5 procent bedroeg. Voor een lening van 150.000 euro betaalde men toen 1250 euro per maand af. Vandaag bedraagt de rente 1 à 1,1 procent en betaalt men voor hetzelfde geleende bedrag 690 euro per maand af, dus 560 euro per maand minder. De afschaffing van de woonbonus is misschien niet zo eerlijk ten aanzien van toekomstige kopers, maar je moet het in zijn geheel bekijken. Mensen die de bestaande woonbonus genieten, krijgen per persoon ongeveer 50 euro aftrek. De mensen die vroeger geleend hebben, betalen dus nog altijd 1200 euro per maand.

De prijs van een woning wordt ook door diverse factoren bepaald: hoeveel mensen wonen er in de gemeente, is er bevolkingsaan groei, zijn er veel hoogopgeleiden? In Leuven en Gent zijn de prijzen het sterkst gestegen, door de druk op de woningmarkt van 70.000 studenten. Ook het toerisme of de vergrijzing kunnen op de markt drukken. Een daling van de rente met 1 procent levert 9 procent meer budget op. Dat betekent dat men voor een woning van 200.000 euro dus 218.000 euro kan betalen.

Hoe lager de prijs van een woning, hoe meer je betaalt per vierkante meter, omdat er veel meer mensen zijn die een goedkopere woning kunnen betalen. Voor een woning van 200.000 euro zijn er misschien 100 kandidaten en zit er bijgevolg minder speling op de prijs. Als er een rentedaling is, zal de prijs altijd wat stijgen.

De woonbonus bedraagt voor een alleenstaande ongeveer 50 euro per maand en voor een koppel ongeveer 100 euro. Vandaag wordt de rente bijna negatief en kan men bijna gratis lenen. In die context vindt de spreker het een moedige beslissing om de 1,5 miljard euro per jaar voor de woonbonus in de toekomst niet verder te hypothekeken. Over 20 à 30 jaar valt dan die last in de begroting weg.

Mercedes Van Volcem is ook wel voorstander van een verdere verlaging van de registratierechten, want die zijn een rem voor de aankoop: je moet tegelijk de

woning en daarbovenop de registratierechten betalen. Maar de regering kan niet alles tegelijk doen. De registratierechten werden al verlaagd van 10 naar 7 procent. Vanaf nieuwjaar 2020 wordt dat voor een eerste woning verlaagd tot 6 procent, wat een goede zaak is, en voor woningen van maximum 200.000 euro, of 220.000 euro in de kernsteden, minder dan 5 procent: door het abattement tot 80.000 euro krijgt men een korting van 5600 euro. Maar het is een economisch gegeven dat men niet elk jaar de registratierechten kan verlagen. Dan zou niemand nog een woning kopen en zal men steeds maar afwachten. Dat kan men budgettair ook niet aan omdat de woonbonus nog 20 of 25 jaar blijft lopen.

De spreekster hoopt dat tegen het einde van de zittingsperiode, wanneer men vijf jaar verder is in de afbouw van de woonbonus, de registratierechten nog eens kunnen worden verlaagd. Zij meent echter dat er de voorbije twee jaar al grote inspanningen werden geleverd en dat door de enorm lage intresten de woonbonus alleen nog maar prijsopdrijvend werkte en eigenlijk niet meer in het belang van de kopers is.

2.3. Commentaar van Filip Brusselmans

Filip Brusselmans heeft het woord populistisch horen vallen, maar hij vindt net dat parlementsleden de stem van het volk moeten vertegenwoordigen. Samen met alle hardwerkende Vlamingen moest Vlaams Belang als volkspartij tweemaal slikken bij het vernemen van de afschaffing van de woonbonus. Er blijven voor de spreker drie kernwoorden hangen na het doornemen van de plannen van de minister: onzekerheid, kiezersbedrog en onrechtvaardigheid.

Naast het feit dat gezinnen tot 37.000 euro kunnen verliezen, is het directe effect van de maatregel een stormloop op de huizenmarkt. De spreker heeft ook verschillende notarissen gecontacteerd. Sommigen van hen maken melding van stijgingen van het aantal verkopen tot 40 procent. Immobiliënkantoren draaien overuren. Iedereen wil snel kopen en niemand in de sector is tevreden, noch de koper, noch de verkoper of alles daartussen.

Door de korte termijn heeft de minister paniek veroorzaakt en vooral veel onzekerheid. Koppels die nog op zoek waren, kopen nu snel de eerste de beste woning. Dat heeft de minister daarnet zelf ook toegegeven. Dat is een communicatiefout, niet van de oppositie maar van de regering, die daarover vanaf de eerste dag veel duidelijker had moeten communiceren.

Wat onderbelicht blijft, is dat de regering door deze maatregel tegelijkertijd vooral de jonge bevolking tot de huurmarkt veroordeelt. Er is nu al een huurcrisis. De gemiddelde huurprijs is op twee jaar tijd met meer dan 100 euro gestegen, waardoor onder meer de wachtlijsten voor sociale woningen ook exponentieel groeien. In een tijd van tekort aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen maakt de regering het voor de mensen moeilijker om een eigen huis te kopen en stuurt ze meer mensen naar de huurmarkt. Dat is onbegrijpelijk. Uit elk onderzoek blijkt nochtans het belang van het verwerven van een eigen woning. Dat geeft stabiliteit aan de middenklasse, de groep die keer op keer gevisieerd werd door de regeringspartijen tijdens de vorige zittingsperiode en opnieuw in deze zittingsperiode.

Bovendien is er geen enkele garantie dat het afschaffen van de woonbons zal leiden tot een verlaging van de woningprijzen. In het Brusselse Gewest is men teruggekomen op de afschaffing ervan, omdat die niet werkt. Woningprijzen hangen immers grotendeels af van het geld dat men ter beschikking heeft op het moment van de aankoop en niet wat men budgetteert doorheen de looptijd van de lening. De minister heeft dat zelf aangehaald. Dat heeft onder andere te

maken met de lage intresten, maar de spreker meent dat de minister het effect van de woonbonus op de woningprijzen overschat en het effect van de rente onderschat. Het is ridicuul te stellen dat het rechtvaardig is de woonbonus af te schaffen omdat de rente nu laag staat. Het is niet omdat iets goedkoper wordt voor de bevolking dat men plots stimulerende factoren moet afschaffen.

De verlaging van de registratierechten met 1 procent, dus 3000 euro voor een woning van 300.000 euro, is een pleister op een open wonde. De minister kan de leden op het partijcongres van N-VA misschien wijsmaken dat het een het ander compenseert, maar dat werkt zeker niet bij de bevolking. Meer nog, de verlaging van de registratierechten tegenover de afschaffing van de woonbonus is vooral voordelig als het gaat om woningen met een zeer grote waarde, bijvoorbeeld 1 miljoen euro. Tegelijk blijft de woonbonus op een tweede woning wel bestaan. Misschien had de minister moeten overleggen met zijn federale collega's alvorens te beslissen de woonbonus af te schaffen? Het is duidelijk aan wiens kant de regering staat en wie cadeaus krijgt, en het is vooral ook duidelijk wie de rekening mag betalen. Het zijn net zij die elke dag keihard werken om hun rekeningen te betalen en die geen rugzakje vol geld meekrijgen van hun ouders, die door de regering worden gestraft.

Het meest schandalige nog vindt de spreker dat de minister voor de verkiezingen op zijn website uitpakte met: "Kan uw gezin de woonlening blijven betalen? Ja, met N-VA blijft de woonbonus bestaan". Dat stond in het partijprogramma van N-VA op 25 mei 2019 maar op 27 mei 2019, daags na de parlementsverkiezingen op 26 mei 2019, werd dat verwijderd. De spreker noemt dat plat kiezersbedrog en dat was niet de eerste maal. In de media wil N-VA altijd het geloof in de politiek herstellen, maar in het parlement gelooft N-VA vooral in haar eigen portefeuille. Het is pretentieus om te stellen dat het een het ander zal compenseren en dat de woonbonus geen verschil maakt bij het verwerven van een woning. Dat is misschien zo voor ministers en parlementsleden, maar voor de man in de straat is 37.000 euro wel veel geld en het wordt tijd om ook eens naar dat deel van de bevolking te luisteren.

2.4. Reactie van Maxim Veys

Maxim Veys vindt het prettig om gelijk te krijgen. De minister en Mercedes Van Volcem hebben bevestigd te willen meewerken om de registratierechten blijvend te verlagen. Dat is belangrijk. Er moet worden bekeken hoe we dat mathematisch kunnen organiseren.

De intellectuele eerlijkheid gebiedt hem te zeggen dat hij niet gepleit heeft om de woonbonus niet af te schaffen. Hij pleit voor een redelijke compensatie en dat is wat anders. Hij heeft niet gezegd dat het een gek idee is om de woonbonus af te schaffen. Hij heeft integendeel continu al de argumenten van de minister gebruikt in verkiezingsdebatten, maar toen kreeg hij ongelijk van partijgenoten van de minister, die met de omgekeerde argumenten campagne hebben gevoerd. De afschaffing van de woonbonus stond niet in het partijprogramma van N-VA. Filip Brusselmans vergist zich trouwens: de website werd niet op 27 mei 2019 aangepast, want toen was N-VA misschien nog met Vlaams Belang aan het onderhandelen, maar pas na het regeerakkoord.

De beschuldiging van de minister dat de spreker de onrust zou hebben veroorzaakt, door een klein Belgabericht en het radionieuws op Joe FM, vindt hij bij de haren gesleurd. De onrust was er wel. In die periode heeft hij een nieuwsbrief ontvangen van Matexi met in grote letters: "De woonbonus: het kan nog". Er hebben dus verschillende actoren bijgedragen tot de onrust, maar de spreker blijft er toch bij dat de regering dit beter had kunnen organiseren en de maatregel van in het begin duidelijker had kunnen uitleggen.

Het echte probleem is dat het steeds duurder wordt zowel om te kopen als om te huren. De woningprijzen zijn wel degelijk gestegen. De lonen zijn echter niet gevolgd. Er is nu vijf jaar tijd om te bekijken hoe men jonge mensen kan helpen een woning te verwerven. De verlaging van de registratierechten met 1 procent is te weinig. De spreker verschilt van mening met de minister, maar is blij dat het debat uiteindelijk ten gronde is gevoerd in de commissie, hoewel hij dat liever in de plenaire vergadering had gedaan. Maxim Veys concludeert dat de registratierechten blijvend verder zullen worden aangepakt en hij blijft pleiten voor een degelijke compensatie voor de afschaffing van de woonbonus. Hij is ook blij dat de minister heeft toegegeven dat het een besparingsmaatregel is. Het schrappen van een belastingvermindering is een belastingverhoging, dus heeft de spreker ook op dat punt gelijk gekregen.

2.5. Commentaar van Ann De Martelaer

Ann De Martelaer deelt de frustratie van Maxim Veys, want er was inderdaad geen enkele partij die dat in haar verkiezingsprogramma had staan. Daardoor is er vandaag extreem veel onrust, woede, irritatie en onzekerheid.

Groen vond de woonbonus ook een inefficiënte maatregel, die dringend moest worden herbekeken. De regering wil nu een compensatie geven door de registratierechten te verminderen. Dat betekent dat wie het goed heeft en een grotere, duurdere woning koopt, een grotere tegemoetkoming krijgt dan iemand die een lagere kostprijs betaalt voor een bescheiden woning.

Groen vindt dat er veel meer naar sociale maatregelen had kunnen worden gekeken en dat dit niet zo lineair had moeten gebeuren. Groen daagt de minister uit om te bekijken hoe kan worden geregeld dat mensen met een bescheiden inkomen die een bescheiden woning kopen, toch een betere tegemoetkoming kunnen genieten.

2.6. Commentaar van Steven Coenegrachts

Het valt *Steven Coenegrachts* op dat Maxim Veys de meerderheid verwijt dat ze naar sp.a heeft geluisterd in de verkiezingsdebatten. Dat is wel opmerkelijk. Maxim Veys zou trots moeten zijn dat hij de meerderheid heeft overtuigd.

Men kan nog uren discussiëren over het feit dat een minderuitgave door de overheid een belastingverhoging zou zijn, maar de regering haalt niemand geld uit zijn zakken. Er zijn gewoon mensen die geen woonbonus meer zullen krijgen als zij vanaf volgend jaar een huis kopen, maar de belasting verhoogt voor niemand en er wordt niemand wat afgepakt.

Het is heel interessant om in de oppositie te zitten. De spreker doet dat al zeven jaar in zijn gemeente. Maar het is ook gemakkelijk. Maxim Veys vindt dat de compensatie voor de woonbonus niet groot genoeg is. Ondertussen vraagt hij meer geld voor De Lijn, het onderwijs, de wachtlijsten in de zorg, de VRT, het jeugdbeleid, het cultuurbeleid enzovoort, en zou men na vijftien jaar ook nog eens drie miljard euro aan de woonbonus besteden. Maxim Veys heeft geen enkel alternatief genoemd en de spreker neemt aan dat Vlaams Belang wel zal zeggen dat je dat onder andere kan betalen door het inschrijvingsgeld voor inburgeringscursussen te verhogen. Als de oppositie de volgende keer wel met een goed plan komt waarover iedereen het eens kan zijn, kan ze de meerderheid misschien overtuigen om die weg te volgen en kunnen, wat Steven Coenegrachts betreft, de registratierechten morgen al worden verlaagd.

2.7. Reactie van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem is verwonderd over de commentaar van Groen. Mieke Vogels heeft jarenlang gepleit voor de afschaffing van de woonbonus en heeft het boek 'Het nieuwe wonen' geschreven, dat de spreekster van A tot Z kent. Het pleidooi daarin staat haaks op wat Ann De Martelaer heeft gezegd. In de eerste zin van punt 6 van het programma van Groen staat ook: "We doeken de woonbonus op".

2.8. Reactie van Ann De Martelaer

Ann De Martelaer herhaalt dat Groen het eens is met het herbekijken van de woonbonus, maar niet akkoord gaat met de compenserende maatregelen voor de afschaffing van de woonbonus.

2.9. Reactie van de minister

Minister *Matthias Diependaele* verwijt niemand populisme, maar aan Filip Brusselmans repliceert hij dat populisme betekent dat je dingen aan de kaak stelt, luistert naar de man in de straat en zijn bezorgdheden deelt, maar dat dan uitbuit zonder antwoorden te bieden. De meerderheid probeert wel een effectief antwoord te bieden met een beleid dat effectief tegemoetkomt aan de bezorgdheden van de man in de straat. De minister vindt het jammer dat Filip Brusselmans een vooraf geschreven tekst afleest maar de argumenten van de minister op weinig of geen punten weerlegt. De minister begrijpt en respecteert dat de bezorgdheid en ongerustheid van de mensen worden vertolkt, maar er wordt op geen enkele manier inhoudelijk geargumenteed waarom de minister ongelijk zou hebben met zijn maatregel. Dan moet je wel opletten dat je niet het verwijt van populisme krijgt.

De regering heeft inderdaad afgeraden dat mensen de eerste de beste woning kopen. Andere actoren hebben daar wel op ingespeeld, zoals Maxim Veys heeft verteld, en de minister betreurt dat maar kan daar ook niets aan doen. Hij beweert ook niet dat Maxim Veys alleen voor onrust zou hebben gezorgd.

Men verwijt de regering dat haar aanpak niet klopt. Maar men moet eens goed nadenken hoe je aan de man in de straat zou uitleggen waarom Maxim Veys gelijk zou hebben en de minister niet. Wat kon de regering doen? Er is een regeerakkoord waarin staat dat de woonbonus effectief wordt afgeschaft. De argumentatie daarvoor even terzijde schuivend, gaat de minister in op de techniek om de maatregel nu te nemen. Nu zijn er mensen die al een compromis hebben getekend en al naar de bank zijn gestapt. Die hebben mogelijk zelfs al een contract voor een lening ondertekend bij de bank, maar ze hebben nog geen woonbonus omdat de hypothecaire akte nog niet is verleden. De regering had de maatregel onmiddellijk mogen invoeren. In de discussie met Anke Van dermeersch, in de vergadering van de commissie voor Financiën en Begroting op 22 oktober 2019 (zie *Vragen om uitleg* VI.Parl. 2019-20, nr. 158), heeft de minister al verklaard dat de regering in fiscale zaken wetgeving retroactief mag laten ingaan op het moment van aankondiging, dus zodra het in de krant stond. Het regeerakkoord is begin oktober 2019 gesloten, dus kon de woonbonus worden afgeschaft vanaf die startdatum. Dan zou er geen onrust geweest zijn, want dat is heel duidelijk. Maar dan moet je uitleggen aan de mensen die al een contract hebben getekend, maar voor wie de hypothecaire akte pas later wordt verleden, dat ze de woonbonus, die ze al mee hebben verrekend, niet meer krijgen.

Het omgekeerde, namelijk de overgangsmaatregelen waarvoor Maxim Veys pleit, zou de woningmarkt helemaal op stelten zetten en een oververhitte markt

veroorzaken gedurende de overgangperiode, zeg maar een jaar. De immobiliënkantoren zouden dat schitterend hebben gevonden, maar mensen zouden zich inderdaad een jaar lang een ongeluk gelopen hebben om de eerste de beste woning te kopen. Dat was de keuze voor de regering. Het probleem is dat de Vlaamse Codex Fiscaliteit zegt dat de basis voor de registratierechten het moment van het belastbaar feit is, namelijk de ondertekening van het compromis. De regering heeft dat verschoven naar het verlijden van de akte omdat het verlijden van de hypotheekakte en de koopakte samenvalt en daardoor valt een koper ofwel voor 1 januari 2020 onder de woonbonus ofwel daarna onder de verlaagde registratierechten. De minister staat open voor een beter systeem, maar wie dat niet heeft, moet ook het lef hebben om aan de toog uit te leggen waarom personen of koppels die hun compromis al getekend hadden toch hun woonbonus zou afnemen, ook al waren ze al contractueel gebonden.

Dat de woningprijzen omhoog gaan, blijkt uit vele studies. De minister beschikt over geen enkele studie die de stelling van de stijgende woningprijzen nuanceert. Als men dat tegensprekt, zou de minister graag hebben dat men dat doet met studies die met dezelfde degelijkheid onderbouwd zijn als die van het Steunpunt Wonen.

Wie effectief en oprecht aan het beleid deelneemt, moet altijd beseffen dat maatregelen op een bepaald ogenblik worden genomen, omdat er op dat tijdstip argumenten voor zijn. Dat betekent niet dat hetzelfde argument over tien, vijftien jaar nog geldt. In 2005 was er een hoge intrest en was er een reden om de woonbonus in te voeren. Die maatregel was er specifiek op gericht om de intrestlast draaglijk te maken doordat hij over de hele duurtijd van de lening bleef lopen. Vandaag is er geen hoge intrest meer en moet men de politieke moed hebben om met die maatregel te stoppen. De intrest is historisch laag en dat zal volgens de ECB de komende jaren zo blijven. Dit is dus het beste moment om de woonbonus af te schaffen.

De minister richt zich tot Maxim Veys. Kan hij de minister het geld bezorgen om de registratierechten voor de eigen woning op nul te brengen? De registratierechten brengen in totaal 1,4 à 1,5 miljard euro per jaar op, het nultarief alleen voor de eigen woning zou dus wat goedkoper dan dat uitvallen, maar dat geld moet er eerst wel zijn.

Aan Ann De Martelaer antwoordt de minister dat er al rekening wordt gehouden met de bescheiden woningen in de hervorming van 10 naar 6 procent registratierechten. Er is een oplopend voordeel van 5600 euro, een abattement dat in de basisberekening van de registratierechten is verwerkt.

2.10. Slotreplik van Maxim Veys

De *voorzitter* geeft nu het slotwoord kort aan indiener Maxim Veys, maar dit onderwerp zal waarschijnlijk nog uitgebreid kunnen worden behandeld bij de bespreking van de begroting 2020 en de beleidsnota Wonen.

Maxim Veys repliceert aan Steven Coenegrachts dat hij blij is dat de liberalen eindelijk eens naar de socialisten luisteren, maar zijn kiezers hebben wel voor wat anders gestemd. Bij uitbreiding zegt hij aan alle meerderheidspartijen dat er in hun verkiezingsprogramma's wat anders stond. Dat is hun probleem. Ze doen nu het omgekeerde van waar ze campagne mee hebben gevoerd. Het is gemakkelijk om van alle zijden te schieten op de eenzame socialist in de oppositie, de voorzitter even beschouwing gelaten, maar de kiezers van de meerderheid zijn kwaad. De meerderheid zal dat op straat moeten uitleggen.

Wat de geldkwestie betreft, gebeurt het niet vaak dat een N-VA-minister geld vraagt aan een socialist. Wat voorligt, is geen voorstel van decreet om de registratierechten af te schaffen, maar een voorstel van resolutie dat vraagt de afschaffing van de woonbonus op te schorten om na te denken over een redelijke compensatie. Als de meerderheid ideeën wil waar ze geld kan vinden, kan ze onder andere kijken naar de bedrijfssubsidies: waarom moeten we geld besteden aan 'deelname aan een buitenlandse beurs of niche-evenement', 'ontwikkeling en vertaling van digitale internationale commerciële bedrijfscommunicatie', 'prospectiereis of zakenreis buiten de Europese Economische Ruimte' of 'oprichting van een prospectiekantoor buiten de Europese Economische Ruimte'? Ofwel kan men de ontwijking van erfenisrechten door grote vermogens eens echt aanpakken, want daar is nog heel veel geld te vinden.

Hoe dan ook stelt Maxim Veys voor dat er wordt gestemd en dankt hij alle collega's voor het debat.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie van Maxim Veys betreffende het gebrek aan een redelijke compensatie voor de afschaffing van de woonbonus en de vraag tot opschorting van de maatregel, wordt verworpen met 1 stem voor en 8 stemmen tegen bij 2 onthoudingen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Kurt DE LOOR,
verslaggever