



Vlaams
Parlement

stuk **1982** (2012-2013) – Nr. 1
ingediend op 11 april 2013 (2012-2013)

Gedachtewisseling

over advies 2012/12 van de Vlaamse Woonraad
betreffende de regionalisering
van de Vlaamse Woonbonus

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Mieke Vogels

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

de dames Caroline Bastiaens, Griet Coppé, Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heer Jan Penris, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Wim Wienen;
de dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heer Robrecht Bothuyne, mevrouw Sonja Claes, de heer Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Katleen Martens, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedeke Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

INHOUD

I. Toelichting door de Vlaamse Woonraad	4
1. Situering van het advies.....	4
2. Analyse van de woonbonus	4
3. Alternatief scenario van de Woonraad	6
II. Bespreking	8
Gebruikte afkortingen	16

Op woensdag 6 februari 2013 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie een gedachtewisseling met de voorzitter en secretaris van de Vlaamse Woonraad over advies 2012/12 van de Vlaamse Woonraad betreffende de regionalisering van de Woonbonus.

I. TOELICHTING DOOR DE VLAAMSE WOONRAAD

1. Situering van het advies

Als inleiding verwijst de heer *Bernard Hubeau*, voorzitter van de Vlaamse Woonraad, naar de diverse fiscale uitgaven met betrekking tot huisvesting die waarschijnlijk in 2014 naar de gewesten worden overgedragen. De Vlaamse Woonraad oordeelt dat de voorbereiding best kan starten voor de implementatie van de overheveling. Hier dient zich een kans aan om de woonfiscaliteit te integreren in het woonbeleid. In Vlaanderen wordt immers nu al gewerkt aan een woonbeleidsplan.

De Vlaamse Woonraad brengt adviezen uit op verzoek van de beleidsverantwoordelijken en op eigen initiatief. Dit advies kwam er op eigen initiatief. Het advies was opgenomen in het werkprogramma 2012, en werd voorbereid door werkgroepen met interne experts, die regelmatig hebben gerapporteerd aan de algemene vergadering van de raad. De tekst was af in december 2012. Op 29 januari 2013 was er een studienamiddag voor politici, steunpunten van beleidsrelevant onderzoek, ambtenaren en leden van de Vlaamse Woonraad. De Woonraad was van plan de betrokkenen de primeur aan te bieden en na de studiedag het advies via een persbericht openbaar te maken. Helaas kwam er al op de avond van 28 januari 2013 een bericht dat men over de tekst van het advies beschikte en dat het 's anderdaags op de radio zou worden gebracht.

Naast de leden van de Vlaamse Woonraad, die sinds december 2012 over het advies beschikten, werd de tekst bezorgd aan de drie bevoegde ministers en hun kabinetten, meer bepaald de minister-president, de minister van Financiën en de minister van Wonen. De heer Hubeau hoopt dat het advies nu in zijn geheel aan bod kan komen en dat de aandacht niet beperkt blijft tot de al bekend geraakte klemtonen.

2. Analyse van de woonbonus

De heer *Pol Van Damme*, secretaris van de Vlaamse Woonraad, belicht dat het onderzoek de effecten van de woonbonus op woningbezit, woningprijzen, betaalbaarheid en begroting heeft nagegaan. Helpt dit instrument mensen aan een betaalbare woning?

Woningbezit

De laatste decennia is het aandeel van het woningbezit gestegen tot ongeveer 75 percent. De sterkste toename heeft zich bij de hogere inkomensgroepen voorgedaan. De vraag is echter of fiscale stimuli een belangrijke rol hebben gespeeld in die trend. Internationale studies wijzen uit dat het additionele effect van dergelijke stimuli onduidelijk of zelfs onbestaande is. Zo kent Hongarije zonder fiscale steun een eigendomsgraad van maar liefst 90 percent. Tsjechië komt daarentegen ondanks zijn hoge eigendomsondersteuning tot minder dan 50 percent eigendomsgraad. België ligt in de middenmoot. Niet fiscale stimuli, maar toegenomen levensstandaard, lage rente, culturele factoren, psychologische impact van fiscaliteit en het woonmodel blijken de eigendomsgraad te beïnvloeden.

In België wordt het fiscaal voordeel niet gegeven als beginsteun, maar na verwerving en gespreid in de tijd.

Prijseffect

Fiscale steun zet opwaartse druk op woningprijzen, zo stelt de OESO. Voor België zijn er aanwijzingen van een prijsopdrijvend effect a rato van 10.000 tot 20.000 euro per woning. Daardoor werpt de fiscale steun net een hogere drempel op voor mensen die een eerste woning willen verwerven.

Doelgerichtheid

Bijna 70 percent van het fiscale voordeel gaat naar de twee hoogste inkomensquintielen. De laagste 60 percent van inkomens krijgen samen maar een derde van het fiscale voordeel. Bij de hogere inkomens ligt het percentage eigenaars immers hoger, en hebben fiscale voordelen een groter effect. Bij de efficiëntie van een dergelijk systeem kan men zich dus vragen stellen. Strekt het niet tot aanbeveling om het eigenkrachtprincipe dat Vlaanderen met betrekking tot renovatie huldigt, ook op de woonfiscaliteit toe te passen?

Vervolgens bespreekt de heer Van Damme het aspect betaalbaarheid. De Vlaamse Wooncode poneert betaalbaar wonen als een belangrijke doelstelling. Onderzoek van het Centrum voor Sociaal Beleid becijferde dat bijna 10 percent van de gezinnen met een hypotheeklast, met financiële problemen kampt. Voor hen is steun blijvend aangewezen. Hoeveel mensen er dankzij de woonbonus in slagen net uit de financiële problemen te blijven, is moeilijk te becijferen. Vandaar dat de Woonraad hoe dan ook pleit voor een grote buffer met betrekking tot het fiscale voordeel voor bestaande contracten. Geen enkele heroriëntatie van de woonbonus mag de houders van bestaande contracten in betaalbaarheidsproblemen doen belanden.

Budgettaire impact

Wat de gevolgen voor de begroting betreft, zijn de te regionaliseren uitgaven voor huisvesting op vijf jaar tijd quasi verdubbeld: van 700 miljoen euro in 2005 tot 1,2 miljard euro in 2010. Deze evolutie is helemaal toe te schrijven aan de stijgende uitgaven voor de woonbonus en zal zich voortzetten, waardoor we kunnen verwachten dat de woonbonus in 2024 een budgettaire impact van 2,9 miljard euro zal hebben. Bij de overheveling vanaf 2014 zal het budget ongeveer 1,5 miljard euro bedragen. Bij ongewijzigd beleid staan de beleidsmakers voor een probleem. Men zal bijkomende financiële middelen moeten zoeken om het systeem in zijn huidige vorm te kunnen blijven financieren.

Besluit

Samengevat heeft de Vlaamse Woonraad verscheidene redenen om een herziening van de woonbonus te adviseren. De woonbonus is geen efficiënt instrument: een gunstig effect op de eigendomsgraad is niet bewezen. Ze heeft hoogstwaarschijnlijk net een prijsverhogend effect dat eigendomsverwerving voor starters nog bemoeilijkt. Het instrument is aselectief en veroorzaakt een dubbele scheeftrekking met als gevolg dat de hoogste inkomens er het meeste voordeel bij doen. Op dat vlak verwacht de Woonraad meer heil van een uitgebreid eigenkrachtprincipe. Bovendien zal aangehouden beleid tot budgettaire ontsporing leiden en het toekomstige woonbeleid hypothekeren.

Tot slot geeft de heer Van Damme ter overweging nog een ethisch argument mee, namelijk dat in de privéhuurmarkt – net dat segment van de woonmarkt waar de noden het hoogst zijn – geen gelijkaardig voordeel bestaat.

De overwegingen leiden tot de vraag of dit instrument niet moet worden herzien.

2. Alternatief scenario van de Woonraad

De heer *Bernard Hubeau* geeft aan dat de Vlaamse Woonraad diverse scenario's van een eventuele heroriëntatie van de woonbonus inhoudelijk en budgettair heeft onderzocht. Het scenario dat de raad nu voorstelt, is het meest evenwichtige. Het betreft een omzichtig en trapsgewijze heroriëntatie van de woonbonus, met steunmaatregelen. Een overgang moet geleidelijk verlopen om economische schokeffecten te vermijden. Buitenlandse voorbeelden nopen tot waakzaamheid op dat vlak. Voorts had de raad aandacht voor het vermijden van betaalbaarheidsproblemen. Tot slot is er de afweging tussen aan de ene kant het vertrouwensbeginsel met betrekking tot de lopende contracten, en aan de andere kant de nood aan een beleidsheroriëntatie.

Fiscale steun gericht op doelgroepen

Wat die lopende contracten of huidige leningen bij banken betreft, daarvan staat de fiscale behandeling los van het contractuele aspect. Voor contracten die tot en met 2013 zijn afgesloten, zou men ten eerste het fiscale voordeel integraal moeten behouden voor huishoudens in de inkomensquintielen 1 en 2, en een deel van quintiel 3. Ten tweede zou voor alle recente hypotheekleningen, ongeacht het inkomen van de lener, het fiscale voordeel minstens drie jaar moeten operatief zijn, daar de eerste jaren na de woningaankoop financieel de moeilijkste periode vormen. Ten derde zou er na die drie jaar een geleidelijke afbouw van het fiscale voordeel moeten komen voor de hogere inkomensquintielen, bijvoorbeeld een afbouw van 3 percent per jaar.

Voor nieuwe contracten vanaf 2014 zou het eigenkrachtprincipe ten volle moeten spelen, dus geen ondersteuning meer voor de hoogste inkomens. Als grens opteert de Woonraad voor de maximumsalarissen die in het huidige Vlaamse woonbeleid nog op een vorm van ondersteuning mogen rekenen. Het betreft de grens voor de renovatiepremie, die ongeveer 57.000 euro bedraagt voor een gezin en 40.000 euro voor een alleenstaande.

Met dit plan zou ongeveer 25 percent van de inkomens op eigen kracht een woning moeten verwerven. Andere inkomens behouden tijdelijk de woonbonus, gevolgd door een trapsgewijze afbouw over tien of vijftien jaar. Zo zouden middelen vrijkomen voor alternatieven, namelijk gerichte vormen van eigendomsondersteuning. Bij ongewijzigd beleid zal men hoe dan ook 2,9 miljard euro nodig hebben terwijl maar een overdracht van 1,5 miljard euro federale middelen te verwachten valt. Voor beleidsklemtonen zou er dan helemaal geen ruimte meer over zijn, zelfs niet binnen de eigendomsondersteuning.

Sommigen waarschuwen voor de impact van een hervorming op de woonquote, de verhouding tussen de totale gezinsinkomsten en de uitgaven voor wonen. Uit een simulatie voor een gemiddeld gezin blijkt echter nauwelijks een dergelijke impact van de voorgestelde hervorming.

Een gediversifieerd ondersteuningspakket

Met het oog op het principe uit de Vlaamse Wooncode dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen is een mix aan steunmaatregelen nodig: naast meer gerichte steun voor eigendomsverwerving ook steun voor de privéhuurmarkt, de sociale huurmarkt en de algemene opwaardering van het woonpatrimonium. Deze maatregelen sporen met het bestaande beleid.

Met betrekking tot de gerichte eigendomsondersteuning denkt de raad aan een uitbreiding van de gesubsidieerde woonleningen. Als dergelijke steun mogelijk zou worden voor 20 percent van de woningaankopen, bereikt hij ongeveer 16.000 gezinnen. Daartoe zou de overheid het budget kunnen uitbreiden en de modaliteiten kunnen herzien. Fiscale sti-

muli voor eigendomsondersteuning kunnen ook hun nut hebben, maar dan vooral als ze gericht zijn op de locaties waar de Vlaamse Regering het wonen tracht te stimuleren, met het oog op het behoud van de vrije ruimte op andere plaatsen. Die suggestie heeft de Woonraad al gelanceerd in zijn advies 2012/11 ‘Ruimte en Wonen’.

Voorts wil de raad nagaan of het wenselijk is de privénieuwbouw te stimuleren met een nieuwbouwpremie. Uit sommige onderzoeken blijkt een cascade-effect op de woningmarkt. Het ideaal is een nieuwe woning bouwen. Op de tweede plaats komt een bestaande woning aankopen. Huren is de derde keuze. Door meer nieuwbouw te stimuleren zouden er ook meer woningen beschikbaar zijn op de andere segmenten en krijgen meer mensen toegang tot de reguliere woningmarkt. Indien dit effect ook in Vlaanderen optreedt, kan een nieuwbouwpremie worden overwogen.

De ondersteuning van de privéhuurmarkt kan de verdere terugval van het aanbod stoppen. Een huursubsidie is een voorbeeld van een dergelijke maatregel. Die subsidie gaat naar huurders met een beperkt inkomen, die een te groot aandeel van hun inkomen aan wonen moeten besteden. Deze maatregel moet samengaan met andere vormen van steunbeleid, zoals sociale huur. Daarnaast vermeldt de heer Hubeau objectsubsidie voor verhuurders die, al dan niet via een sociaal verhuurkantoor, tegen redelijke prijzen verhuren aan kwetsbare doelgroepen.

Een verlaging van de successierechten kan erfgenamen stimuleren om het pand van hun erflaters voort te verhuren. Ook een renovatiepremie voor energetische en andere structurele verbeteringen vormen een goed middel om de privéhuurmarkt vooruit te helpen. Daarzonder haalt een eigenaar die investeert in renovatie, maar op lange termijn voordeel uit zijn investering. Daarom stelt de Woonraad voor om de renovatiepremie open te stellen voor de privéverhuurders, en niet alleen degenen die aan een SVK verhuren. De ambitie zou kunnen zijn dat er tegen 2020 100.000 privéhuurwoningen gerenoveerd worden.

Ook de sociale huurmarkt heeft verdere ondersteuning nodig. De Vlaamse Regering werkt via het grond- en pandenbeleid aan de verruiming van het aanbod, en is het bestaande patrimonium aan het renoveren. Bijkomende budgetten zouden die operatie kunnen versnellen.

Vlaanderen in Actie heeft als doelstelling het aantal woningen met structurele gebreken of gebrek aan comfort te halveren. Er is een nood aan een algemene strategie. ERP 2020 is intussen al in uitvoering.

De Woonraad raamt de maximale kostprijs van het totale pakket aan maatregelen die hij voorstelt, indicatief op 1,1 miljard euro. Daarmee houdt hij nog geen rekening met de terugverdieneffecten uit bijvoorbeeld verhoogde bouw- en renovatiebedrijvigheid. Het huidige Vlaamse budget voor wonen bedraagt 650 miljoen euro, en het budget voor de – nu nog federale – woonbonus 1,2 miljard euro op dit moment en 2,9 miljard euro in 2024.

De heer Hubeau besluit dat er ernstige vragen zijn bij de efficiëntie van de woonbonus. Er komt in elke geval een ernstig budgettair probleem dat het Vlaams woonbeleid kan hypothekeren. De staatshervorming biedt de kans om in het woonbeleid andere klemtonen te leggen. Het beleid zal een antwoord moeten vinden op grote uitdagingen zoals de kwaliteit van de woningen en de demografische behoeften.

De heer Hubeau hoopt dan ook dat de nota van de Vlaamse Woonraad een aanzet mag betekenen voor een fundamenteel debat over de opties en instrumenten van een versterkt woonbeleid.

II. BESPREKING

Mevrouw *Mieke Vogels* hecht bijzonder veel belang aan dit advies, dat door het unanieme middenveld der woonactoren wordt gedragen. Het commissielid vindt dat Vlaanderen zeker op het gebied van wonen de gelegenheid zal hebben om datgene wat het zelf doet, beter te doen. De Vlaamse Woonraad heeft duidelijk aangetoond dat een woonbeleid via hypothecaire aftrek niet meer werkt. De OESO was trouwens al eerder tot dezelfde conclusie gekomen, net als de Nationale Bank. De staatshervorming biedt met andere woorden een enorme opportuniteit.

De Vlaamse Woonraad heeft nu aangetoond dat ongewijzigd beleid tot een budgettaire ontsporing zal leiden. Bij de invoering van de woonbonus heeft het federale niveau niet op lange termijn gedacht. De overdracht is dan ook een vergiftigd geschenk.

Iedereen in het Vlaams Parlement deelt de zorg dat jonge gezinnen nog een woning moeten kunnen verwerven. Ook de media hebben die teneur gevoerd. De Vlaamse Woonraad heeft nu aangetoond hoe dit bij ongewijzigd beleid onmogelijk zal worden. Wie vreest dat jonge mensen in de toekomst geen woning meer kunnen kopen, moet het systeem ter discussie durven stellen.

De huidige verdeling van de woonbonus op basis van inkomenscategorieën toont aan dat het voordeel niet naar jonge gezinnen gaat. De woonbonus is momenteel een levenslang recht. Generatiegenoten van mevrouw *Vogels* die dertig jaar geleden een eerste woning hebben gekocht, hebben daarvoor twintig jaar lang overheidssteun genoten via hypothecaire aftrek en premies. Na de stijging van de woningprijzen hebben ze hun eerste woning met veel winst kunnen verkopen, wat hen echter geenszins heeft verhinderd om ook hun nieuwe woning met een fiscaal aftrekbare hypotheeklening te financieren. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat mensen opnieuw overheidssteun krijgen wanneer ze die niet meer nodig hebben. Dit is een kwestie van solidariteit tussen generaties. Als men dit systeem durft aanpassen, komen er middelen vrij om jongeren nog woningen te laten verwerven.

Er zijn echter nog andere instrumenten dan de woonbonus. Die kan men terugvinden op sites die hypothecaire kredieten aanbieden. Deze sites adviseren om niet de eigen middelen te investeren in verbouwingen aan de enige en eigen woning, maar om een lening aan te gaan. Zowel op kapitaal als op interesten krijgt men de helft terug. Men zou beter deze middelen heroriënteren voor de isolatie en renovatie van bestaande woningen.

Het huidige systeem beloont ook het bezit van een tweede woning fiscaal. Op de vastgoed-sites is te lezen hoe de voordelen meer dan 1000 euro per jaar kunnen bedragen. Nochtans garandeert de Wooncode wel het recht op wonen, maar niet het recht op een tweede woning. Het bezit van meer dan één woning is geen marginaal verschijnsel. Op basis van de cijfers van de FOD Financiën hadden in 2007 207.000 gezinnen een tweede verblijf. Sinds 1 januari 2007 is de aftrek voor een tweede verblijf uitgebreid tot bezit in heel Europa. Zoiets is onverantwoord, ongeacht of dit een federale of Vlaamse bevoegdheid is. Het is een bewijs van een te genereus systeem van hypothecaire aftrek. Het genereert een enorm mattheuseffect.

Wil men op een betere manier het recht op wonen voor elke Vlaming garanderen, dan moet men daar ruimte voor scheppen. Het is wel degelijk mogelijk, en het debat is nu aan de orde. Op een ogenblik dat men urenlang heeft gedebatteerd over 50 miljoen euro extra voor onderwijs, kwam de minister-president aankondigen dat het woonbeleid moet worden voortgezet, dat er meer sociale woningen moeten worden gebouwd en dat de renovatie van sociale huurwoningen moet worden versneld. Maar de Vlaming weet dat de belofte over een ongewijzigd beleid met betrekking tot de woonbonus niet houdbaar is. Mensen zullen ongerust blijven tenzij men een alternatief aanbiedt.

De voorstellen van de Vlaamse Woonraad om een doordachte, stapsgewijze verandering door te voeren van het huidige systeem en zo zuurstof te geven aan een rechtvaardiger woonbeleid, moeten ernstig worden genomen. Het debat moet in het parlement worden gevoerd. De mensen moeten de waarheid kennen. Het voorgestelde alternatief verdient de nodige consideratie.

Mevrouw *Griet Coppé* vindt in het voorliggende advies een aantal incentives voor een verdere discussie over een toekomstig Vlaams woonbeleid. De zesde staatshervorming is het moment om het Vlaams woonbeleid te evalueren. Niet alleen de woonbonus, maar de hele privéhuurwetgeving wordt overgeheveld. In de toekomst moeten de beleidsmakers werk maken van een samenhangend Vlaams woonbeleid. Niet enkel de woonbonus maar ook de renovatiepremies en de sociale en privéhuurmarkt zijn toe aan heroriëntatie.

CD&V hecht veel waarde aan de eigendomsverwerving en -ondersteuning. Momenteel is er een belangrijke fiscale tegemoetkoming bij de aanschaf van een woning. De media-aandacht voor de voorstellen van de Woonraad heeft dan ook veel mensen verontrust. De Vlaamse Regering heeft hen snel willen geruststellen. Het politieke discours over de voorstellen moet nog worden gevoerd. Alleszins moeten de al afgesloten contracten worden gerespecteerd. Wel moet het mogelijk zijn om voor de toekomst alternatieven te zoeken. Die zekerheid moeten de contracthouders hebben voordat er over hervormingen wordt onderhandeld. Na de overheveling van de bevoegdheden moet Vlaanderen nieuwe accenten kunnen leggen.

Mevrouw *Coppé* pleit nog voor het nodige realisme. Niet alle ter zake overgehevelde middelen zullen noodzakelijk voor woonbeleid bestemd blijven.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* betreurt het uitblijven van een economische benadering in de analyse van de Vlaamse Woonraad. Over het economische effect van het voorgestelde alternatief rept de raad met geen woord. Per slot van rekening is woningbezit een vorm van sociale zekerheid. De overheid heeft eigendomsverwerving altijd gestimuleerd. Vlaanderen heeft nu dan ook 75 percent eigenaars, 9 percent meer dan in 2005.

Het feit dat zoveel spaargeld op bankrekeningen is geparkeerd en de sfeer van rechtsonzekerheid wijzen op een fundamenteel wantrouwen bij de bevolking. Met betrekking tot de betaalbaarheid van een woning spelen meer factoren een rol dan hier zijn aangehaald. De sprekers gaan voorbij aan het feit dat mensen zwaar hebben geïnvesteerd in de aanschaf van een woning. Wie pleit om de woningen in waarde te laten verminderen met het oog op de betaalbaarheid voor starters, pleit eigenlijk voor een collectieve kapitaalsvermindering bij de 75 percent eigenaars. Heel wat van die eigenaars hebben zich gedurende ettelijke jaren veel ontzegd om toch maar een woning te kunnen bouwen of kopen. In geval van een prijsdaling zien ze die zware investering in rook opgaan. De afschaffing van de woonbonus zou een dergelijk effect hebben. Een dergelijke maatregel vindt mevrouw Van Volcem alleen acceptabel als ze vanuit een nulpunt start. In ons systeem is de woonbonus voor een periode van twintig jaar in de regeling van de hypotheeklening ingecalculeerd en is de waarde van de woning mede daarop berekend. In dergelijk geval 3 percent per jaar afbouwen is niet logisch. Nederland bouwt af aan een 0,5 percent.

Een collectieve verarming van Vlaanderen zou nog meer nefaste effecten genereren: bouwvergunningen worden niet meer uitgevoerd, gezien het vooruitzicht dat de woning op het einde van de rit minder waard zal zijn. Daarnaast zal de aankoop van woningen stilvallen als er een prijsdaling in het vooruitzicht ligt.

Dat de minister-president in de plenaire vergadering het engagement is aangegaan om de bestaande contracten te honoreren, stelde mevrouw Van Volcem gerust.

Het commissielid hecht geen waarde aan de bewering dat er geen verband zou zijn tussen een woonbonus en de eigendomsgraad. Hongarije mag dan zonder woonbonus een ogenschijnlijk hoge eigendomsgraad kennen, maar in feite leven daar drie tot vier generaties samen in één woning. Tien mensen leven er soms op een oppervlakte van 33 vierkante meter samen. Het land heeft geen sociale woningen en nauwelijks een privéhuurmarkt. Mensen werken er voor de toekomstige generaties. De vergelijking met Vlaanderen gaat gewoon niet op. In Vlaanderen is het doel kwalitatief wonen en eigendomsverwerving stimuleren als pensioenpijler, met het oog op de vergrijzing.

De Woonraad pleit voor een verschuiving van steun voor eigendomsverwerving naar steun voor sociale en privéhuur. Mevrouw Van Volcem is het daarmee niet eens. Achter een woonprobleem gaat immers altijd een inkomensprobleem schuil. Een woonbeleid zal dat probleem niet oplossen.

Wel is het commissielid bereid die maatschappelijke discussie aan te gaan op de expliciete voorwaarde dat ook het financieringssysteem van de sociale huisvesting daarin ter sprake komt en het principe van eigen kracht ook daarin zijn weerslag krijgt. Ze gaat ervan uit dat 20 percent van de bewoners van sociale woningen eigenlijk zogenaamde scheeftrekkers zijn. Ook onder de sociale huurders zou men daarom het aankopen van een woning moeten stimuleren. Zo komen de middelen vrij voor wie er echt nood aan heeft. Gezien de uitdagingen waarvoor de sociale huisvesting nu staat, de renovatiekost die op 2,9 miljard euro is geraamd en de 70.000 mensen op de wachtlijsten is dat een onafwendbare strategie. Een sociaal woonbeleid mag niet neerkomen op blind bijbouwen. Nieuwe sociale woningen gaan trouwens meestal naar mensen die uit een bestaande sociale woning komen.

Mevrouw Van Volcem pleit voor een allesomvattend debat over het woonbeleid. Een fiscale aftrek voor een tweede woning ziet ze net zo min als mevrouw Vogels zitten. De essentie is het aanmoedigen van een eerste eigendom voor iedereen. Een tweede eigendom moet men maar op eigen kracht verwerven.

Met het voorstel om de tweeënhalf hoogste inkomensdecielen geen woonbonus meer toe te kennen, is mevrouw Van Volcem het volstrekt oneens. Een samenleving die is geënt op economische groei, kan zich niet veroorloven om de mensen te straffen die de meeste verantwoordelijkheid nemen, hun talenten benutten en om wat meer te verdienen veel stress moeten ervaren. Daarom moet iedereen die een eigen woning wil, een beroep kunnen doen op hetzelfde systeem. Wie voltijds wil werken, mag niet benadeeld worden ten opzichte van wie een deeltijdse tewerkstelling kiest. De fiscale aftrek is bovendien ook gelimiteerd in marginale tarieven, stelt mevrouw Van Volcem. Open Vld heeft er op federaal niveau voor gepleit de bestaande contracten met marginaal tarief te behouden.

Met betrekking tot de zwaksten in de maatschappij pleit het commissielid voor een beleid ten gunste van sociale mobiliteit. Mevrouw Van Volcem vraagt in het licht van het woondebat aandacht voor de welvaart van Vlaanderen in alle geledingen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* vindt het rapport een interessante hypothese voor de toekomst van de woonbonus. Voor de sp.a is de woonzekerheid het allerbelangrijkst, al doet dat niets af van het belang van de betaalbaarheid van wonen in het algemeen. Het bezit van een eigen woning genereert de grootste zekerheid, vooral gezien het beslag dat huurkosten op het maandelijkse pensioen kunnen leggen. Woningbezit vermindert in grote mate het risico op armoede. Vandaar dat de sp.a achter de steun voor eigendomsverwerving blijft staan. Bovendien bevordert eigenaarschap de kwaliteit van wonen. Het meest kwetsbare segment van de woonmarkt zijn de privéhuurders, die te maken krijgen met lage kwaliteit en almaar stijgende prijzen.

Met meer dan 75 percent eigenaars in Vlaanderen lijkt het succes van het woonbeleid afdoend bewezen. De vraag rijst of de fiscale steun een rol heeft gespeeld in dat succes. De Woonraad verwijst in dat verband naar de toegenomen levensstandaard en de lage rente. Maar die twee trends zijn niet uniek voor België, terwijl ons land op het vlak van eigendomsverwerving wel tot de Europese top behoort.

Woonzekerheid mag echter niet enkel de koopmarkt betreffen. Voor wie geen eigen woning kan verwerven, moet de sociale huisvestingsmarkt een oplossing bieden. Daarin heeft Vlaanderen al zwaar extra geïnvesteerd, zowel in bouw als in renovatie. Er is nog heel wat werk aan de winkel, maar het grond- en pandenbeleid heeft hoge ambities voor de sociale huisvesting en ligt op schema.

Ook de privéhuurmarkt heeft een rol te spelen in de woonzekerheid. Die markt is nu kwetsbaar. Met de uitbreiding van de huursubsidie voor mensen op de wachtlijst voor sociale huurwoningen wil de Vlaamse Regering tegemoetkomen aan de betalings- en woonzekerheidsproblemen van privéhuurders. De verzekering gewaarborgd wonen en het huurgarantiefonds dienen dat doel eveneens.

Zeker in tijden van grote onzekerheid moet de overheid een houvast kunnen bieden. Het gaat dan ook hoegenaamd niet op om lopende contracten te herzien. Jonge gezinnen die enkele jaren geleden een woning hebben gekocht, hebben de woonbonus ingecalculeerd in hun budget. Daarop terugkomen zou die groep in onzekerheid storten en betaalbaarheidsproblemen genereren. Onaanvaardbaar voor de sp.a.

De overheveling van het integrale woonbeleid naar Vlaanderen in 2014 moet een versterkt woonbeleid mogelijk maken. Instrumenten als de woonbonus moeten dan onder de loep worden gehouden. De aanzet van de Vlaamse Woonraad bevat zeker waardevolle elementen, erkent mevrouw Hostekint. Met het oog op de toekomstige efficiëntie en een versterking van het woonbeleid moeten we alles onderzoeken en nagaan waarin het voorbijgestreefd zou kunnen zijn: de ondersteuning van nieuwe contracten, het kadastrale inkomen, de huiskorting die het klein beschrijf moet vervangen enzovoort. Mevrouw Hostekint vraagt vooral aandacht voor het kadastrale inkomen en de huiskorting.

Woonzekerheid is voor de sp.a de kerngedachte. Het gaat de partij niet om speculatie op meerwaarde of de fiscale aftrekbaarheid van een tweede woning. Zoiets heeft met de doelstellingen van de woonbonus absoluut geen uitstaans.

De groep waarvoor men zich intensief moet inspannen, zijn de meest kwetsbaren in de samenleving. Dat doet het huidige beleid dan ook, zowel in de sociale als de privéhuurmarkt. Dat beleid behoeft nog verdere versterking, maar niet ten koste van de zekerheid op de eigendomsmarkt.

Mevrouw Hostekint vraagt om te benchmarken met andere landen in de omgeving. Ze weet dat in Zweden, Nederland en Groot-Brittannië de ondersteuning via hypothecaire aftrek is hervormd en wil graag een zicht op de effecten op de huizenprijzen en de economie.

De heer *Matthias Diependaele* is tevreden dat de Vlaamse Regering de bestaande engagementen heeft verzekerd. De Woonraad heeft trouwens zelf aangegeven geen schoktherapie te wensen, maar veeleer voor een stapsgewijze hervorming te opteren.

Het was zeker zinvol om te onderzoeken welke meerwaarde de woonbonus nog oplevert. Het instrument lijkt de oorspronkelijke doelstelling niet meer te realiseren, namelijk de gewone man helpen om een woning te verwerven.

Ook voor N-VA is eigendomsverwerving de allerbelangrijkste factor van het woonbeleid. Op de opmerking van mevrouw Van Volcem over geparkeerd spaargeld antwoordt de heer Diependaele dat dit niets te maken heeft met de bereidheid om hypothecaire leningen aan te gaan. In die redenering zouden de hypothecaire leningen in aantal toenemen, en net dat is niet het geval. Integendeel, hun aantal daalt. Wantrouwen is de grootste vijand van de woningmarkt. De heersende onduidelijkheid betreffende de regionalisering van het woonbeleid belemmert elk verder debat, zowel over de financiering als over de beleidskeuzes.

In verband met de opmerkingen van mevrouw Van Volcem over een dreigend collectief kapitaalverlies refereert de heer Diependaele aan een studie van Itinera. Bij de goedkoopste woningen zou de waardedaling tot 27 percent kunnen oplopen. Collectieve verarming is stevast een risico bij overheidsmaatregelen. Die redenering van mevrouw Van Volcem kan de heer Diependaele volmondig beamen. Maar naar zijn inzien maakt zij elders wel een cruciale denkfout. Wat de Woonraad aan de kaak stelt, is dat de woonbonus de huisprijzen opblaast tot boven de intrinsieke waarden. Dat is een minstens even groot gevaar als collectieve verarming. Juist daardoor is in de VS de crisis ontstaan. Overheidsmaatregelen hebben de woningprijzen doen ontsporen. Banken waren verplicht leningen toe te staan, zodat de vraagzijde explodeerde. Een dergelijk beleid vormt op de lange termijn een veel groter risico. De spreker besluit dat de afschaffing van de woonbonus de waarde van woningen tot reële proporties kan terugbrengen.

De heer *Jan Penris* wijt de hevigheid van de debatten in de plenaire vergadering deels aan de onbeschikbaarheid van het hele advies op dat moment, waardoor zeker zijn fractie het volledige dossier nog niet in al zijn nuances kende. Politici vinden het bovendien nooit leuk als hen de primeur van een debat wordt ontnomen. Adviesraden worden geacht te adviseren in discretie en bij voorrang eerst in het parlement, niet via de pers langs een lek. Via diezelfde weg heeft de commissievoorzitter vernomen dat de diverse actoren van de Woonraad met betrekking tot dit advies blijkbaar niet op één lijn staan. Bepaalde visies zouden zelfs regelrecht indruisen tegen het gepresenteerde standpunt. Hoe gedragen is het advies dan?

Als in de loop van een spel de spelregels worden gewijzigd, dan is wantrouwen gerechtvaardigd. Vreemd genoeg tilde mevrouw Vogels wel zwaar aan een vergelijkbare handelwijze in verband met de ondersteuning voor zonne-energie, maar betuigt ze nu haar volle steun aan een voorstel van de Woonraad om de bonus voor bestaande hypothecaire contracten te herzien. Voor de heer Penris is het rechtszekerheidsprincipe cruciaal. Structuren die de bewindslieden opzetten, creëren verwachtingen bij de rechtsonderhorigen. Zij hebben dan recht op rechtszekerheid, en verdienen niet dat de regels ‘en cours de route’ worden gewijzigd.

Net als mevrouw Van Volcem is Vlaams Belang beducht voor de negatieve invloed van de voorgestelde maatregelen op de prijzen van bestaande woningen. Juist die bestaande woningen vormden de meest zekere vorm van pensioensparen voor de kleine Vlaming. Alle andere vormen van pensioensparen zijn onder druk komen te staan als gevolg van de internationale monetaire situatie. Wil men die pijler onderuit halen? De heer Penris maant tot grote voorzichtigheid aan. Dat de Vlaamse Regering de gemoederen ter zake tot rust heeft gebracht, verheugt hem. Het blijkt niet haar bedoeling de mensen hun perspectieven af te nemen of de bestaande markt te ontwrichten.

Met de stelling van de heer Diependaele dat de zesde staatshervorming het debat in de weg zou staan, gaat de spreker niet akkoord. De ambitie om een woonbeleid uit te tekenen moet mogelijk zijn, ongeacht of de bevoegdheden al zijn overgeheveld of niet.

De heer *Bernard Hubeau* licht eerst de gedragenheid van het advies toe. Na de bespreking in de werkgroep wordt het advies plenair behandeld. De plenaire vergadering van

de Vlaamse Woonraad heeft het advies dan goedgekeurd. Daarbij streeft de raad naar consensus, maar die bleek in dit geval niet helemaal aanwezig. Over bepaalde – toch wel essentiële – aspecten waren er afwijkende meningen. Betreffende het tweede deel en de analyse was er wel een ruim draagvlak.

De heer *Pol Van Damme* voegt toe dat het advies dat in consensus is aangenomen, eigenlijk een compromis is. Dat betekent niet dat de eigen standpunten van de leden volledig met dat compromis overeenkomen.

Wat de rechtszekerheid betreft, wijst de heer *Bernard Hubeau* op een onderscheid tussen de lopende leningscontracten. Het fiscale voordeel is geënt op bestaande rechtssituaties. Dat staat los van de contractuele verbintenissen van beide partijen. Als men bij elk beleid zou argumenteren dat de mensen het bestaande overheidsoptreden hebben ingecalculeerd, dan komt geen enkele langetermijnregeling nog in aanmerking voor wijziging. De Woonraad heeft gezocht naar een evenwicht met overgangsmaatregelen die het mogelijk maken de noodzakelijke beleidsaanpassingen door te voeren.

Een economische benadering is inderdaad belangrijk. Mocht collectieve verarming een gevolg zijn van de voorgestelde hervorming, dan is het uiteraard geen goed voorstel. Maar het advies en de achtergrondnota tonen aan dat het huidige stelsel de woningprijzen net kunstmatig opdrijft door het uitsmeren van de leningstermijn over een lange periode aan te moedigen. De hogere woningprijs door het kapitalisatie-effect neutraliseert het fiscale voordeel.

De Woonraad acht een mix van maatregelen nodig tegen het effect van collectieve verarming.

De heer *David Van Vooren*, beleidsmedewerker van de Vlaamse Woonraad, zou de vrees voor een collectieve verarming terecht vinden mocht de woonbonus zomaar ineens worden afgeschaft. Het advies zelf vermeldt op basis van de studie van Itinera dat het prijsdalend effect ongeveer 10.000 tot 20.000 euro zou bedragen. De Woonraad pleit dan ook voor een geleidelijke afbouw over een periode van tien tot vijftien jaar.

Wat met de OESO-studie over het verband tussen de fiscale voordelen en de eigendomsgraad? De spreker erkent dat Hongarije allicht niet het beste voorbeeld is. In het kader van Vlaanderen in Actie zijn een aantal benchmarkregio's afgebakend, waaronder Zweden, Nederland en Denemarken. Uit het vergelijkende onderzoek is gebleken dat in die landen een hoger fiscaal voordeel geldt terwijl de eigendomsgraad er lager ligt. Er is op basis van die gegevens geen aantoonbaar verband.

De achtergrondnota beschrijft summier de effecten van een afbouwscenario van de fiscale voordelen in het Verenigd Koninkrijk, Denemarken en Zweden. De effecten zijn heel verschillend, vooral omdat de maatregel in verschillende periodes is doorgevoerd. In het VK gebeurde dat in een economisch zeer gunstige periode, in Scandinavië juist tijdens economische recessie. Ook de wijze van invoeren verschilde: het VK voerde de wijziging langzaam door, over een periode van twintig jaar. In Denemarken verliep de afbouw veel sneller. De Woonraad heeft zijn voorstel vooral geënt op het VK. Die maatregel werd onder meer door academici van de London School of Economics als een van de beste op het vlak van woonbeleid bestempeld. Daardoor worden de betreffende overheidsmiddelen nu sociaal rechtvaardiger verdeeld. Bovendien maakte dit de weg vrij voor andere maatregelen. Het is onmogelijk ervan uit te gaan dat bij toepassing van het voorliggende recept dezelfde effecten gegenereerd worden, omdat de situatie en de tijdsgeest anders zijn. Het heeft wel gewerkt voor bepaalde regio's, besluit de spreker.

Mevrouw *Mieke Vogels* vindt het begrip ‘collectieve verarming’ moeilijk te duiden. Wat wel vaststaat, is dat gedurende de laatste tien jaar de woningprijzen in een bepaald marktsegment abnormaal zijn gestegen. Een woning die in 2000 200.000 euro kostte, werd in 2010 verkocht voor 300.000 euro. Mensen kunnen die prijs niet meer betalen en kloppen aan bij de bank, die hen overhaalt om hun afbetaling over dertig jaar te spreiden. Dan genieten ze dertig jaar lang fiscale aftrek. Die mogelijkheid jaagt de prijzen de hoogte in. De overheid moet dan voor de verwerving van één woning door een particulier dertig jaar lang steun toekennen. Zoiets verarmt de overheid en is als systeem onhoudbaar.

Mevrouw *Vogels* beaamt de thesise van de Woonraad dat er zich geen erge ontwaarding zal voordoen als de afschaffing van de woonbonus geleidelijk verloopt. In Vlaanderen zal de vraag naar woningen door de demografische evolutie alleen maar toenemen, waardoor de prijzen ook opwaartse druk blijven ondergaan.

Mevrouw *Hostekint* blijft opwerpen dat een eigen woning de beste remedie is tegen armoede, maar tussen eigenaarschap en welstand bestaat eigenlijk geen enkele correlatie. In Spanje, Cyprus en Griekenland loopt het aantal eigenaars op tot 90 percent, terwijl het in onder meer Duitsland, Nederland en Denemarken ongeveer 50 percent bedraagt.

Het woningbezit als vierde pensioenpijler afschilderen vindt mevrouw *Vogels* eveneens onrechtvaardig. Wie dan toch geen woning heeft kunnen verwerven, moet extra boeten. Het is aan de overheid om een eerste pensioenpijler uit te bouwen die iedereen in staat stelt om ervan te leven.

Steeds meer onderzoek toont aan dat de kwaliteit van een woning omgekeerd evenredig is met de duur dat de huidige bewoners er al wonen. Heel wat woningen worden slecht onderhouden. Eigenaarschap leidt dan wel niet tot huurkosten, maar ook onderhoud kan duur uitvallen.

Een lopend onderzoek van de KU Leuven toont aan dat in bepaalde wijken 50 tot 80 percent van de woningen onderbezet is, nota bene in een tijd waarin een steeds groter aantal mensen huisvesting nodig heeft. Het lijkt mevrouw *Vogels* zeer onverantwoord om als pensioenpijler te stimuleren dat die mensen in hun huizen blijven wonen.

Van *Itinera* is er ook een studie die aantoont dat mensen de eerste tien tot vijftien jaar de woonbonus absoluut nodig hebben om hun woonkost te dragen. Daarna is de bonus niet langer essentieel, omdat hun lonen dan ook al hoger liggen. Een grote massa van de betreffende subsidie kan dan ook beter voor andere zaken worden aangewend.

Tot slot pleit het commissielid uitdrukkelijk voor solidariteit tussen de generaties.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* wijst op het verschil tussen de woonbonus van na 2005 en de oudere contracten in een levensverzekeringstelsel. De woonbonus voorziet in de eerste tien jaar in een verhoogde aftrek, wat positief is voor starters. Mevrouw *Van Volcem* heeft het gevoel dat men in dit debat de verschillende systemen door elkaar haalt, net als de federale aftrek voor een tweede woonst, die hier niets mee te maken heeft.

Het commissielid leest dat het beschikbare budget voor een woning ook door andere factoren wordt beïnvloed, zoals de evolutie van eigen spaarmiddelen, looptijd van leningen enzovoort. Het blijft hoe dan ook een moeilijke evenwichtsoefening. Dat de kleinste woningen het meest in prijs stijgen, komt door de nood aan veel kleine woningen als gevolg van vergrijzing, gezinsverdunding en dergelijke evoluties. Veel heeft ook met ruimtelijke ordening te maken. De complexiteit van het woonbeleid vergt een alomvattende en nauwgezette aanpak. Alle omstandigheden moeten in rekening worden gebracht en bij een afschaffing van de woonbonus moet daar een aanbod tegenover staan.

Mevrouw Van Volcem vindt het ook vreemd dat er gepleit wordt voor het behoud van de woonbonus voor de laagste inkomens, terwijl het onderzoek van Itinera net uitwijst dat bij de goedkoopste woningen een prijsdaling te verwachten valt. Een afgeleid effect van de prijsdaling zou een positief effect op het huurrendement zijn. Het prijsverschil zou percentueel het grootst zijn op de bodem van de markt. Ook dat moet ingecalculeerd worden.

Internationale vergelijkingen lopen mank op het feit dat elke woningmarkt en elk stelsel fiscaal en sociaal grondig van elkaar verschillen. In Zweden betaalt men de facto meer belastingen en Nederland heeft een veel duurdere woningmarkt dan de onze. De helft van alle gebouwen zijn door de overheid neergezet als sociale koop- of huurwoningen.

Mevrouw Van Volcem waarschuwt voor te veel deining in dit dossier. Dat zou het al tastbare wantrouwen nog verergeren. Het is aan de Vlaamse Regering om het vertrouwen te herstellen.

Mevrouw *Michèle Hostekint* wijst mevrouw Van Volcem erop dat juist gezien het wantrouwen en de onrust die zijn ontstaan naar aanleiding van persberichten, de regering al een standpunt heeft gecommuniceerd.

Ten aanzien van mevrouw Vogels merkt mevrouw Hostekint op dat eigendomsverwerving geen pensioenpijler kan zijn. Het armoederisico is stukken groter op de privéhuurmarkt. Die markt biedt zijn klanten minder kwaliteit, een hogere energiekost, een hogere huurprijs en amper woonzekerheid. Mensen moeten dan ook in de mate van het mogelijke in staat gesteld worden om een woning te verwerven, gezien de veel hogere woonzekerheid dit oplevert.

Mevrouw Hostekint heeft nergens verkondigd dat mensen zo lang mogelijk in de eigen woning moeten blijven. Maar ze hebben op zijn minst die keuzemogelijkheid, in tegenstelling tot degenen die op de privéhuurmarkt zijn aangewezen. Daarom wil het commissielid een blijvende inspanning zien ten behoeve van sociale huisvesting, en een versterkt SVK-beleid. Dat moet een basiskwaliteit en een faire huurprijs garanderen.

De heer *Matthias Diependaele* sluit zich aan bij de opmerking van mevrouw Hostekint over de communicatie van de Vlaamse Regering. Als er al onduidelijkheid is, is die aan de Federale Regering te wijten.

Jan PENRIS,
voorzitter

Mieke VOGELS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ERP	energierenovatieprogramma
FOD	Federale Overheidsdienst
KU Leuven	Katholieke Universiteit Leuven
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
SVK	sociaal verhuurkantoor
VK	Verenigd Koninkrijk
VS	Verenigde Staten van Amerika