

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 200
van **JAN BERTELS**
datum: 9 maart 2018

aan **BART TOMMELEIN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Dalende verkoop woningen - Impact

Begin maart berichtten verschillende media dat de verkoop van huizen was teruggevallen tegenover dezelfde periode vorig jaar. De trendbreuk kon volgens experts verklaard worden door de nakende hervorming van de registratierechten. De minister verklaarde langs zijn kant dat het uitstel de noodzaak aan een hervorming bewees en dat hij alles in het werk ging stellen om de overgangperiode zo kort mogelijk te maken.

1. Was een daling van de verkoop van woningen ingeschat bij het opmaken van de hervorming van de registratierechten? Zo ja, ligt de huidige daling in lijn van die verwachtingen of is ze sterker dan voorspeld?

Graag wat duiding.

2. Wat is de verwachte budgettaire impact van deze daling van de verkoop qua woningen? Dringt een bijstelling van de verwachte ontvangsten zich op bij de begrotingscontrole of was er reeds een budgettair effect ingecalculeerd bij de begrotingsopmaak? En over hoeveel procent van het verwachte totaal van het te innen bedrag gaat het wanneer we spreken over een mogelijke impact op de ontvangsten bij de registratierechten? En hoeveel ervan zou zich al gerealiseerd hebben en welke impact wordt nog verwacht tussen de periode van vandaag en het moment waarop de hervormende registratierechten in werking treden?

BART TOMMELEIN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 200 van 9 maart 2018

van **JAN BERTELS**

1. Bij de inschatting van de effecten op de woningmarkt werd rekening gehouden met de inwerkingtreding van de hervorming op 1 juni 2018. Het ontwerp van decreet ligt momenteel voor ter bespreking in de bevoegde commissie van het Vlaams Parlement. Door de tijd tussen aankondiging en inwerkingtreding zo kort mogelijk te houden, mét evenwel respect voor de diverse adviesraden en de parlementaire werking, gaat de Vlaamse Regering er vanuit dat de vaststelbare vertraging tijdelijk is van aard en kan worden gecupereerd in de 2de jaarhelft van 2018.

Wat de transactie-effecten betreft, is het belangrijk deze op een voldoende gedetailleerd niveau te analyseren. Specifiek dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de huidige transacties aan 5% (zgn. klein beschrijf verkopen) en de huidige verkopen van gezinswoningen aan 10%. De eerste groep van potentiële kopers heeft er in het geval van de aankoop van een duurdere woning belang bij zo snel mogelijk te kopen aangezien het tarief in een aantal gevallen zal stijgen. De tweede groep van kopers zal in de toekomst aan het 7% tarief kunnen kopen ingeval van een gezinswoning en zal daarom mogelijk overwegen om de aankoop na de inwerkingtreding van de maatregel te laten plaats vinden.

Voor wat de verkopen aan 5% betreft werd er vanuit gegaan dat tijdens de eerste 5 maanden van 2018 meer compromissen zouden afgesloten worden. Aangezien de hieruit resulterende aktes pas ongeveer vanaf mei kunnen resulteren in mogelijk bijkomende registratierechten, is het momenteel te vroeg om conclusies te trekken.

Voor wat de verkopen aan 10% betreft, werd uitstelgedrag ingecalculeerd. Aangezien compromissen gemiddeld pas na uiterlijk 4 maanden aanleiding geven tot aktes verwachten we ongeveer vanaf mei 2018 de eerste budgettaire effecten waar te nemen. Vanaf oktober verwachten we dat de mogelijke negatieve effecten volledig kunnen worden gecupereerd (kasontvangsten t.e.m. januari 2019 worden nog op 2018 aangerekend) door de voorziene inwerkingtreding vanaf 1 juni 2018.

2. De hervorming is, zoals voorzien in het Regeerakkoord, een budgetneutrale operatie. Zoals onder punt 1 toegelicht is het momenteel nog te vroeg om eventuele afwijkende gedragseffecten te detecteren. De transactie-effecten worden evenwel op de voet gevolgd bij de monitoring van de begrotingsuitvoering.