

ingediend op **986** (2021-2022) – Nr. 2  
7 december 2021 (2021-2022)

## **Verslag**

namens de Commissie voor Algemeen Beleid,  
Financiën, Begroting en Justitie  
uitgebracht door Philippe Muyters en Arnout Coel

over het ontwerp van programmadecreet

bij de begroting 2022

Hoofdstuk 1. Algemeen  
Hoofdstuk 6. Financiën en Begroting  
Hoofdstuk 8. Inwerkingtreding

Documenten in het dossier:

**986** (2021-2022) – Nr. 1: Ontwerp van programmadecreet + Addendum

**15** (2021-2022) – Nr. 1: Ontwerp van decreet + Bijlagen

---

*Samenstelling van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie:*

*Voorzitter:* Steven Vandeput.

*Vaste leden:*

Arnout Coel, Maaike De Vreese, Andries Gryffroy, Philippe Muyters, Steven Vandeput;  
Adeline Blancquaert, Anke Van dermeersch, Wim Verheyden;  
Koen Van den Heuvel, Peter Van Rompuy;  
Willem-Frederik Schiltz, Maurits Vande Reyde;  
Celia Groothedde, Björn Rzoska;  
Ludwig Vandenhove.

*Plaatsvervangers:*

Liesbeth Homans, Lorin Parys, Sarah Smeyers, Wilfried Vandaele, Paul Van Miert;  
Filip Brusselmans, Yves Buysse, Johan Deckmyn;  
Jo Brouns, Stijn De Roo;  
Marino Keulen, Gwendolyn Rutten;  
Mieke Schauvliege, Jeremie Vaneeckhout;  
Bruno Tobback.

*Toegevoegde leden:*

Jos D'Haese.

## INHOUD

I.	Toelichting .....	4
1.	Ontwerp van programmadecreet.....	4
2.	Middelen- en uitgavenbegroting .....	4
II.	Bespreking.....	5
1.	Tussenkomensten van de leden .....	5
1.1.	Tussenkomenst van Maurits Vande Reyde .....	5
1.2.	Tussenkomenst van Björn Rzoska.....	5
1.3.	Tussenkomenst van Anke Van dermeersch .....	5
2.	Replieken.....	6
2.1.	Repliek van minister Matthias Diependaele .....	6
2.2.	Afsluitende repliek van Anke Van dermeersch.....	7
III.	Stemming .....	7

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en Justitie besprak op 9 en 16 november en 7 december 2021 het ontwerp van programmadecreet bij de begroting 2022. Het betreft hoofdstuk 1. Algemeen, hoofdstuk 6. Financiën en Begroting en hoofdstuk 8. Inwerkingtreding.

Het ontwerp van programmadecreet en de budgettaire impact hiervan werden op 9 november 2021 toegelicht door minister Matthias Diependaele, als onderdeel van de algemene toelichting bij de begrotingsopmaak 2022 (middelen- en uitgavenbegroting en programmadecreet) (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 15/8). De betreffende luiken uit deze algemene toelichting worden in onderstaand verslag hernomen.

Op 16 november 2021 hielden Maurits Vande Reyde en Björn Rzoska een tussenkomst over het ontwerp van programmadecreet, als onderdeel van de bespreking van de bevoegdheden Financiën en Begroting van minister Matthias Diependaele (*Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 15/8). Het betreffende luik uit deze tussenkomsten, alsook de repliek van de minister hierop, worden in onderstaand verslag hernomen.

De tussenkomst van Anke Van dermeersch over het ontwerp van programmadecreet en de repliek van de minister hierop vonden plaats in de commissievergadering van 7 december 2021.

*(De vergadering van 7 december 2021 werd als videoconferentie georganiseerd.)*

## **I. Toelichting**

### **1. Ontwerp van programmadecreet**

Het luik Financiën en Begroting in het programmadecreet betreft de wijzigingen aan het verkooprecht. Minister *Matthias Diependaele* noemt dit de beste maatregelen die de regering kon nemen.

Een eerste onderdeel van deze hervorming is de verlaging van de registratiebelasting van 6 procent naar 3 procent voor de aankoop van de enige, eigen woning en de verhoging van 10 procent naar 12 procent voor de tweede woning. Deze maatregel biedt volgens de minister een antwoord op drie problemen op de woningmarkt. Het verlaagt de eigen inbreng voor kandidaat-kopers van een enige eigen woning, waardoor zij makkelijker een eigendom kunnen verwerven. Het geeft deze kandidaat-kopers ook een concurrentieel voordeel ten opzichte van beleggers op de woningmarkt. En het zet ook aan tot meer mobiliteit op de woningmarkt, wat belangrijk is in het kader van renovatie (renovatiewerken vinden vaak plaats na verkoop), tewerkstelling (dichter bij het werk wonen) en een betere bezetting van woningen (beter aangepast aan de gezinssamenstelling).

Bij ingrijpende energetische renovaties daalt de registratiebelasting van 5 procent naar 1 procent.

Het systeem van meeneembaarheid had tot doel de mobiliteit op de woningmarkt te bevorderen. Dit systeem brengt echter veel administratieve rompslomp met zich mee. Door de forse verlaging van het registratierecht verliest de meeneembaarheid ook aan belang. Daarom wordt de meeneembaarheid wegens efficiëntieredenen afgeschaft.

### **2. Middelen- en uitgavenbegroting**

De raming van het verkooprecht 2022 vertrekt van de prognose voor 2021, die een kleine 2,8 miljard euro bedraagt, wat 312,5 miljoen euro meer is dan voorzien in de begrotingsaanpassing 2021. Het aantal akten in de prognose voor 2021 ligt

immers 9 procent hoger dan voorzien in de begrotingsaanpassing 2021. De raming 2022 houdt het aantal akten constant op het niveau 2021. Inzake prijzen wordt uitgegaan van een stijging met 2,1 procent, wat overeenkomt met de evolutie van de inflatie. De recent aangekondigde wijzigingen van het verkooprecht zijn tijdens de overgangsfase budgetneutraal. Met die assumpties bedraagt de raming 2022 voor het verkooprecht 2,8 miljard euro.

De ontvangsten uit het verkooprecht nemen over de periode 2023-2026 met gemiddeld 4,7 procent per jaar toe. De toename kan worden opgesplitst in een prijs- en een volume-effect. Het prijseffect wordt gelijkgesteld aan de inflatie. Voor het volume-effect bedraagt de groei gemiddeld 2,9 procent over de periode 2023-2026.

## II. Bespreking

### 1. Tussenkomen van de leden

#### 1.1. Tussenkomen van Maurits Vande Reyde

De hervorming van de vastgoedmarkt via de verlaging van het verkooprecht is een goede zaak, stelt *Maurits Vande Reyde*. Hij berekende dat iemand die in 2017 een eerste woning van 300.000 euro kocht 21.000 euro meer belastingen betaalde dan vandaag. Het lid gewaagt van een reuzensprong in de goede richting.

#### 1.2. Tussenkomen van Björn Rzoska

*Björn Rzoska* vraagt of de minister zijn prognoses over de ontvangsten uit het verkooprecht kan hard maken. In hoeverre is de verlaging van het verkooprecht het juiste antwoord op de huidige verhitte woningmarkt? Hij begrijpt dat men de meeneembaarheid laat vallen als die niet werkt, maar roept de vraag op of de voorliggende hervorming niet kan leiden tot bijkomende verhitte. Zeker voor jonge mensen is de zoektocht naar een betaalbare woning vandaag niet evident, stelt hij vast.

#### 1.3. Tussenkomen van Anke Van dermeersch

*Anke Van dermeersch* heeft vragen bij hoofdstuk 6 van het ontwerp van programmadecreet, meer bepaald artikel 73 tot en met 81, die de bepalingen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit inzake het verkooprecht wijzigen.

De vermindering van de verkooprechten van 6 naar 3 procent (enige woning) en de stijging van 10 naar 12 procent (niet-enige woning) hebben volgens de memorie van toelichting (pagina 39) een budgettaire kost van 20 miljoen euro in 2024 en een budgettaire opbrengst van 44 miljoen euro in de overgangsjaren 2022 en 2023. De opbrengst van de afschaffing van de meeneembaarheid wordt op 155 miljoen euro geraamd. Het lid leidt hieruit af dat de minister in 2022 op een opbrengst van 199 miljoen euro mikt. Zij meent dat dit een onderschatting van de realiteit is, om de hardheid van de maatregelen te minimaliseren.

Haar berekening is als volgt: in de memorie van toelichting bij de begroting 2022 worden de inkomsten uit het verkooprecht op 2,8 miljard euro geraamd. Het eindrapport van de Vlaamse Brede Heroverweging Financiën en Begroting vermeldt voor 2020 618 miljoen euro inkomsten uit het verkooprecht voor de enige woning en 141 miljoen euro als gedeelde inkomsten voor de meeneembaarheid. Het lid denkt dat de opbrengsten voor de meeneembaarheid terug deze van 2019, voor corona, zullen zijn, namelijk 180 miljoen euro. Dat is een groot verschil met de 155 miljoen euro die door de minister werd voorgesteld.

Het lid rekent verder: 2,8 miljard euro inkomsten uit verkooprecht, verminderd met 618 miljoen euro (inkomsten uit verkooprecht enige woning) betekent 2,182 miljard euro inkomsten uit het verkooprecht voor de niet-enige woning. Een halvering van de verkooprechten voor de enige woning zorgt dus voor (afgerond) 310 miljoen euro minder ontvangsten. Een stijging van 10 naar 12 procent voor de niet-enige woning betekent 420 miljoen euro meer ontvangsten. Samen met de 180 miljoen euro besparingen door de afschaffing van de meeneembaarheid levert dit op kruissnelheid 290 miljoen euro bijkomende ontvangsten op (420 plus 180 min 310 miljoen euro). In 2021 en 2022 kan er een afwijking zijn in de geraamde ontvangsten omwille van anticipatief of uitstelgedrag van potentiële kopers, naargelang van hun specifieke situatie.

Het lid wijst erop dat ter verantwoording van dit voorstel wordt gewezen op “de stijgende woningprijzen mede door de coronacrisis en de beperkingen van de leningscapaciteit, die met de tarieven van 5 en 6 procent een belemmering vormen voor de aankoop van de enige, eigen gezinswoning”. Zij betreurt dat hier niet aan werd gedacht bij de afschaffing van de woonbonus – die het net mogelijk maakte dat jongeren een deel van de zware leninglast fiscaal konden recupereren. Zij meent dat bij de afschaffing van de woonbonus een foute inschatting werd gemaakt. De voorspelde matiging van de prijsstijgingen bleef uit. Bovendien heeft het verlies van de woonbonus voor veel jonge eigenaars een grotere impact dan de vermindering van de registratierechten.

Ook het afschaffen van de meeneembaarheid zal volgens het lid zeker geen gunstig effect hebben op de woonmobiliteit, integendeel. Zij zou nog begrip kunnen opbrengen voor een regering die, wanneer zij op zoek gaat naar extra inkomsten, tweede of derde woningen zwaarder zou belasten – maar dat is hier niet het geval. Er worden foute beslissingen genomen, besluit het lid.

## 2. Replieken

### 2.1. Repliek van minister Matthias Diependaele

#### 2.1.1. *Repliek op de tussenkomst van Björn Rzoska*

Minister *Matthias Diependaele* erkent dat het moeilijk is om de prognose over het verkooprecht hard te maken. Voor een deel gaat het ook om de psychologie van de markt. Zelf verwacht hij wel dat de verlaging en de verhoging van de percentages van het verkooprecht en de evolutie van het aantal verkopen elkaar zullen compenseren, gezien ook de sterke markt in 2021. Onzekerder is het effect van de renovatieplicht vanaf 2023 op de woningmarkt in 2022, al betwijfelt hij het.

#### 2.1.2. *Repliek op de tussenkomst van Anke Van dermeersch*

Minister *Matthias Diependaele* stelt dat de regering op een break-even mikt voor de registratie- of verkooprechten, al geeft hij meteen toe dat dit zeer moeilijk is. Het is mogelijk dat de schommelingen groter blijken dan verwacht en dan zal men dat moeten bekijken.

De meeneembaarheid wordt pas in 2024 afgeschaft, en dus mag men de opbrengst van 155 miljoen euro niet zomaar bij de 44 miljoen euro optellen, aldus de minister. Desgewenst kan nog een toelichting worden gegeven op de gestelde technische vragen, eventueel via een extra commissievergadering.

Verder onderstreept de minister nogmaals dat de verlaging van de registratierechten nooit, en op geen enkele manier, een compensatie is geweest voor de afschaffing van de woonbonus. Wel wordt de budgettaire opbrengst van de afschaffing van de woonbonus tijdens deze legislatuur omgezet in een verlaging van de registratierechten.

De woonbonus werd afgeschaft omdat hij een ongunstig, prijsopdrijvend effect had op de woningprijzen. Het zijn ook totaal gescheiden systemen: de woonbonus werd in 2005 ingevoerd om mensen te ondersteunen die op lange termijn een hoge rente moesten betalen. Die hoge rente is er niet meer, maar is vervangen door een nieuw probleem: kopers hebben door de gestegen woningprijzen een hoger bedrag en een hogere eigen inbreng nodig om te kunnen starten op de woningmarkt. Daarop vormt de verlaging van de registratierechten een antwoord.

Tegelijk wordt het tarief voor de niet-enige woning verhoogd, omdat starters steeds meer concurrentie ondervinden van beleggers. Beleggers hebben uiteraard het recht woningen te verwerven, maar door deze maatregelen wordt een voordeel geboden aan de kopers van een enige, eigen woning. Verder vermeldt de minister nogmaals de afschaffing van de meeneembaarheid vanaf 2024 en de reductie van het verkooprecht tot 1 procent bij een ingrijpende energetische renovatie.

## 2.2. Afsluitende repliek van Anke Van dermeersch

Volgens *Anke Van dermeersch* was het ontwerp van programmadecreet nog niet eerder geagendeerd, vandaar haar technische vragen, maar zij is tevreden met een schriftelijk antwoord. In de toekomst lijkt het haar aangewezen schriftelijke, technische vragen over het programmadecreet samen met deze over het middelen- en uitgavendecreet te kunnen indienen.

De *voorzitter* merkt op dat het ontwerp van programmadecreet wel degelijk reeds eerder geagendeerd was, meer bepaald op 9 november 2021.

### III. Stemming

Er worden geen opmerkingen geformuleerd bij artikel 1. Artikel 1 en hoofdstuk 1. Algemeen worden aangenomen met 10 stemmen tegen 3.

Er worden geen opmerkingen geformuleerd bij artikel 73 tot en met 81. Artikel 73 tot en met 81 en hoofdstuk 6. Financiën en Begroting worden aangenomen met 9 stemmen tegen 3 bij 2 onthoudingen.

Er worden geen opmerkingen geformuleerd bij artikel 83. Artikel 83 en hoofdstuk 8. Inwerkingtreding worden aangenomen met 9 stemmen tegen 3 bij 2 onthoudingen.

Steven VANDEPUT,  
voorzitter

Philippe MUYTERS  
Arnout COEL,  
verslaggevers