



WAT MET NIEUWE VLAAMSE BEVOEGDHEDEN?

Afbouw woonbonus: nu of nooit

Pascal De Decker

De grondwet-op-komst transfereert de fiscale aftrek ter stimulering van het eigen woningbezit, gemeenzaam bekend als de woonbonus, naar de gewesten. Deze overdracht biedt een *'once in a lifetime opportunity'* om het over een andere boeg te gooien en om een meer doelgericht en doelmatig woonbeleid te voeren.

De woonbonus werd ingevoerd op 1 januari 2005 en verving het toen bestaande complexe systeem van woningaftrek. Onderzoek had uitgewezen dat dit de hogere inkomens sterk voordeelde.¹ Er kwam een voor iedereen gelijke forfaitaire aftrek in de plaats. De aftrek (en dus het ogenschijnlijke voordeel) werd hoger en de aftrektermijn langer, wat *de facto* impliceert dat de ontlener een hoger bedrag kan lenen zonder daarvoor een groter deel van zijn maandelijks inkomen in te zetten. De aftrek, die jaarlijks wordt geïndexeerd, bedraagt (per partner) voor 2014 tot 2.260 euro + 750 euro de eerste 10 jaar en gebeurt aan het marginale tarief.

Met als aanleiding de komende staatshervorming en vanuit de dubbele bezorgdheid om tegemoet te komen aan de woonnoden van de meest kwetsbaren én de belastingmiddelen beter te gebruiken, nam de Vlaamse Woonraad (VWR²) de gelegenheid te baat om de woonbonus kritisch door te lichten. Dat advies werd met bijhorende analyse eind januari 2013 publiek gemaakt en stelt de geleidelijke afbouw van het woonbonussysteem voor. Het was een consensusadvies en dus gedragen door een grote verscheidenheid van spelers van het woonveld. Enkel de Vlaamse Confederatie van het Bouwbedrijf (VCB) riposteerde en wilde het behoud van de woonbonus voor nieuwbouw en renovatie.

De VWR nam de woonbonus onder de loep vanuit drie invalshoeken. Eén, de klacht dat effectiviteit en efficiëntie niet waren gewijzigd: door de aftrek aan het marginale tarief bleven de hoogste inkomens het grootste voordeel genieten.³ Twee, er dreigde/dreigt een financiële ontsporing. Voortbouwend op bestaande onderzoek⁴, raamt de VWR dat de geregionaliseerde fiscale uitgaven inzake huisvesting zullen stijgen tot ca. 1,7 miljard euro in 2014 en ca. 2,9 miljard

euro wanneer het systeem op kruissnelheid komt in 2024.⁵ De VWR gaat er van uit dat het overgehevelde bedrag ca. 1,5 miljard euro zal bedragen. Drie, de bekendmaking van de overdracht naar de gewesten creëert een opportuniteit om een beleid dat grotendeels naast de kwestie is, om te buigen. Zoals gesteld, de fiscale aftrek is het grootste huisvestingsbudget: 1,2 miljard euro (2010) versus het huidige Vlaamse budget van 650 miljoen euro (Advies VWR).

DE WOONBONUS: NOCH DOELGERICHT NOCH DOELMATIG

Het advies van de VWR viel niet uit de lucht. De doelgerichtheid en doelmatigheid van het Belgisch/Vlaamse woonbeleid in het algemeen en de ondersteuning van woningeigendom d.m.v. vraag ondersteunende subsidies - waaronder de woonbonus valt -, liggen immers al langer onder vuur. Zelf ben ik al langer om diverse redenen een pleitbezorger om de fiscale stimulansen voor woningeigendom af te bouwen.

Een, door de werking van de markt verhogen de fiscale kortingen de woningprijzen en de prijzen van bouwgronden en dus wordt de toegang tot een eigen woning er *de facto* door verlaagd. De woningmarkt is immers een weinig elastische markt.⁶ Dit betekent dat de aanbodzijde op korte termijn nauwelijks reageert met een uitbreiding van het aanbod wanneer de prijzen stijgen. Kan ook moeilijk, want het bouwproces is complex en bijna per definitie traag. Als tandpasta van merk A plots te duur wordt, kan men merk B kopen. Als tomaten te duur worden, kan men overschakelen naar goedkopere komkommers. Maar dat kan niet voor wonen. Men kan niet niet-wonen. Wonen is niet substitueerbaar. Dus als er extra geld in de woningmarkt wordt gepompt - wat met de fiscale korting gebeurt -, dan verhoogt de concurrentie voor een per

definitie schaars product en wint diegene met de grootste portemonnee. Gevolg: hogere prijzen. De idee/theorie leeft dat met subsidies de betaalbaarheid verbetert. Niets is minder waar. De woonbonus verhoogt immers het inkomen en laat toe een hoger bedrag te lenen. Het resultaat is simpelweg een opbod en dit vertaalt zich integraal in hogere prijzen. In de praktijk gebruiken zij die het voordeel genieten dit om meer te bieden.⁷ De woonbonus wordt ook standaard verrekend bij de bank.

Door de woonbonus zijn de Belgische woningprijzen 7 à 8% te hoog.⁸ Tot plezier van verkopers, banken en vastgoedagenten. Tot treurnis van de kopers, want voor hen levert de woonbonus niets op. En vooral deze uit de midden en lagere inkomenssegmenten zijn de

Door de woonbonus zijn de Belgische woningprijzen 7 à 8% te hoog. Tot plezier van verkopers, banken en vastgoedagenten. Tot treurnis van de kopers, want voor hen levert de woonbonus niets op.

pineut want het zijn de woningen waar zij op azen die het sterkst in prijs zijn gestegen, niet de villa's in Brasschaat, Sint-Martens-Latem of Keerbergen. *De facto* subsidieert de woonbonus (grote) vermogens (cf. Peersman).

Dit doorrekenen van de 'subsidie' in de verkoopprijzen - in vakjargon het 'kapitalisatie-effect' - is geen typisch Belgisch fenomeen. De VWR verwijst ter zake naar een recente studie van de OESO en ook Damen (2013) komt tot gelijkaardige conclusies.⁹ Er zijn zelfs indicaties dat in zones met een inelastisch aanbod een intrestaftrek de kans op eigenaarschap zelfs verlaagt.¹⁰ Peersman wijst er overigens ook op dat de woonbonus ook voor huurders de prijzen doet stijgen, want hogere vastgoedprijzen

vertalen zich in hogere huurprijzen. Of, een als betaalbaarheid bevorderend bedoeld mechanisme vermindert de betaalbaarheid van wonen. En tot slot, Vastmans & Buyst stellen dat de woonbonus kan verklaren waarom in België de woningprijzen van begin 2005 tot eind 2008 internationaal gezien het sterkst gestegen zijn, en belangrijk, ook konden standhouden.¹¹

Twee, een fiscale korting past niet echt in een beleid dat de pretentie heeft diegenen met de grootste noden te helpen, om m.a.w. 'sociaal' herverdelend te zijn. Het bevoordeelt de hogere inkomensgroepen. Zelfs als we rekening houden met de investeringen in de sociale huursector en huursubsidies, dan is het overwicht van de fiscale korting zo groot dat de huisvestings-subsidies in ons land omgekeerd herverdelend

werken: de ongelijkheid wordt namelijk groter dan voor het betalen van de subsidies. Eigen berekeningen leerden dat voor midden de jaren 1990, dus nog met het oude fiscaal systeem, 40% van de overheidstegemoetkomingen voor wonen naar de 20% hoogste inkomens ging en slechts 10% naar de 20% laagste (cfr De Decker, 2000). De woonbonus heeft daar weinig aan veranderd. Federaal minister van Financiën Geens liet recent weten dat 40% van de *take-up* van de woonbonus door de 20% hoogste inkomens gebeurt.¹² Dit betekent dat net iets meer dan 50% van het voordeel naar de hoogste twee decielen (het hoogste quintiel) gaat en dat de laagste inkomens er nauwelijks voordeel mee doen. Of om Schoors (2013) te citeren: de woonbonus is een subsidie die grotendeels

toekomst aan mensen die het al goed hebben.¹³ Het doet Verbist en Vanhille concluderen dat het moeilijk te rechtvaardigen is om de steun voor eigenaars vanuit het perspectief van sociale rechtvaardigheid te verdedigen.¹⁴

Drie, een fiscale korting helpt nauwelijks iemand over de brug en lage inkomens al helemaal niet. Smolders, die er overigens ook op wijst dat er geen verband tussen de hoogte van het eigen woningbezit en de fiscale ondersteuning van woningeigendom kan worden aangetoond, stelt: ‘*de intrestaftrek heeft nooit een impact op de kans op eigenaarschap van gezinnen met lagere inkomens*’. Het kan ook niet, want het maakt woningen gewoon duurder. Gezinnen worden geen eigenaar omdat ze van een fiscale korting kunnen genieten, maar omdat ze het kunnen vanuit een inschatting van hun eigen (toekomstige) inkomenspositie en omdat er geen redelijke alternatieven zijn. In landen met een grote sociale huursector (Nederland) en een degelijk geregelde private huursector (Duitsland, Zwitserland) zijn mensen veel minder geneigd om snel-snel eigenaar te worden. Peersman wijst er trouwens op dat het aanmoedigen van eigen woningbezit te veel mensen aanmoedigt om in een avontuur te stappen waarvoor ze de financiële draagkracht niet hebben. Met alle gevolgen van dien als de huizenmarkt instort.

Trouwens, het is al bij al toch een bizarre redering. De tegemoetkoming moet dienen om mensen die eigenaar willen worden te helpen (wat het niet doet, maar dit even ter zijde). Het mag dan een cliché zo groot als een huis zijn, er zit waarheid in: de eerste jaren zijn de moeilijkste. Wat is dan de zin van een tegemoetkoming waardoor men eerst te veel moet betalen en waarvan men vervolgens het ‘voordeel’ in brokjes terugbetaald krijgt. En het eerste voordeel krijgt men pas na twee jaar.

Ten *vierde*, de woonbonus heeft ook zijn perverse kanten: immers, gezinnen die hun woning cash zouden kunnen betalen, sluiten een hypothecaire lening af om van het (zogenaamde) fiscale voordeel te kunnen innen.¹⁵ Velen doen dit zelfs voor de aankoop van een tweede woning; soms zelfs in het buitenland. Het sponsoren van tweede woningen lijkt me niet echt een overheidstaak te zijn.

Ten *slotte* - een argument dat economen vaak aanhalen - is dat eigenwoningbezit flexibiliteit in de weg staat: het geld kan in andere economische activiteiten geïnvesteerd worden¹⁶ en mensen die hun job verliezen, zijn niet geneigd te verhuizen.¹⁷ Schoors wijst trouwens ook nog op andere vormen van *collateral damage* wanneer we al dat geld in bakstenen stoppen: het leidt tot meer pendelaars¹⁸, tot meer verkeersproblemen en zelfs tot iets meer werkloosheid.

VOORSTELLEN VAN DE VLAAMSE WOONRAAD (VWR)

Omdat het allerlei nare bijwerkingen heeft, vindt bijvoorbeeld ook Peersman dat het zowel vanuit economisch als sociaal oogpunt beter is de woonbonus af te bouwen om ze uiteindelijk af te schaffen. Wel wordt gewaarschuwd om dit niet te brutaal uit te voeren teneinde de woningmarkt niet te bruuskeren. De VWR was zich daarvan bewust en ging daarom omzichtig te werk. De VWR onderzocht allereerst de budgettaire impact van diverse wijzigingsscenario's voor bestaande en nieuwe contracten (behoud/geleidelijke afbouw/afschaffing en dit zowel generiek als inkomensselectief). Uit deze berekeningen blijkt dat in elk scenario waarbij het fiscale voordeel voor de bestaande contracten behouden blijft, tussen 2014 en 2024 nauwelijks budgettaire ruimte vrijkomt voor nieuw beleid. Deze vaststelling vormt een voldoende reden

om de fiscale voordelen voor zowel bestaande als nieuwe contracten af te bouwen. Om een ongelijke behandeling te vermijden en om de regelgeving overzichtelijk te houden, adviseert de Vlaamse Woonraad tevens om eenzelfde afbouwritme te hanteren voor bestaande en nieuwe contracten.

Op basis van een afweging van de diverse aandachtspunten en rekening houdend met de budgettaire context, stelt de Vlaamse Woonraad volgende krijtlijnen voor een hervorming voor:

Voor bestaande contracten (afgesloten t.e.m. 2013):

- Geleidelijke afbouw van het fiscaal voordeel op 10 à 15 jaar vanaf 2014;
- Overgangsmaatregel voor de 20% begunstigen met de laagste inkomens: zij behouden gedurende maximum 20 jaar (na afsluiten van de lening) het huidige voordeel van 45%;
- Overgangsmaatregel voor contracten afgesloten in 2012 en 2013. Deze blijven 3 jaar van het maximale voordeel (45%) genieten alvorens ze worden afgebouwd.

Voor nieuwe contracten (afgesloten vanaf 2014):

- Geleidelijke afbouw van het fiscaal voordeel op 10 à 15 jaar vanaf 2014;
- Geen fiscaal voordeel voor huishoudens met een hoog inkomen (hier geldt het 'op eigen kracht' principe);
- Alternatieve vormen van eigendomsondersteuning voor lagere inkomensgroepen.¹⁹

Dit voorstel beantwoordt volgens de VWR aan een aantal belangrijke aandachtspunten:

- Door de geleidelijke afbouw en het voorzien in een billijke overgangstermijn wordt het vertrouwensbeginsel voor bestaande contracten minimaal geschaad;
- De huidige begunstigen met een laag in-

komen blijven het bestaande fiscaal voordeel genieten. Hierdoor worden potentiële afbetaalingsmoeilijkheden vermeden. Voor lagere inkomensgroepen wordt een alternatief voorzien;

- De geleidelijke afbouw van het fiscaal voordeel voor nieuwe contracten vermijdt economische schokeffecten op de woningmarkt.

In het scenario is er naargelang het gekozen afbouwtempo een klein tekort tot 2015 (afbouw op 10 jaar) of 2016 (afbouw op 15 jaar). Dit valt te verklaren doordat het fiscaal voordeel in deze periode nog relatief hoog ligt (t.g.v. de geleidelijke afbouw van het belastingvoordeel), de overgangsmaatregel voor de huidige begunstigen met een laag inkomen en de instroom van nieuwe contracten (geen plotse afschaffing). Indien er in de periode 2014-2019 wordt gewerkt met een meerjarenbegroting is er de volgende legislatuur een jaarlijks gemiddeld budget van 40 à 220 miljoen euro beschikbaar voor nieuw beleid (bij afbouw op respectievelijk 15 of 10 jaar). Bij een legislatuur-overschrijdende meerjarenbegroting neemt dit bedrag toe. De VWR raamt dat de vrijgekomen beleidsruimte door de afbouw van de woonbonus op middellange termijn (2024) ca. 630 miljoen à 1,2 miljard euro per jaar zal bedragen (bij afbouw op respectievelijk 15 of 10 jaar). Vanaf 2033 is in beide scenario's het volledige budget van ca. 1,5 miljard euro beschikbaar.

PACTA SUNT SERVANDA

Het advies van de VWR verraste, mede door de media-aandacht, de politieke wereld.²⁰ Deze was er als de kippen bij om te benadrukken dat aan de bestaande overeenkomsten niet zal worden getornd: *pacta sunt servanda*. Redelijk, zo lijkt het. Maar tegelijkertijd impliceert het radicaal aanhouden van dat principe dat niets nog kan veranderen, want zowat elke nieuwe wet- en

regelgevende maatregel schendt nu eenmaal een bestaande overheidsmaatregel. Maar ook m.b.t. dit aspect heeft de VWR de nodige afwegingen gemaakt. Dit vertrouwensbeginsel houdt in dat burgers moeten kunnen vertrouwen op beloften of voordelen die de overheid via de rechtsregels biedt. Maar anderzijds is het recht (beleid) inherent onderhevig aan verandering en moet het kunnen worden aangepast aan nieuwe situaties, inzichten of het algemeen belang. Bij een wijziging van beleid moet de overheid dan

De politici vrezen vooral prijsdalingen en 'collectieve verarming' van eigenaars en benadrukten meer dan ooit dat eigenwoningbezit ondersteund moet blijven. Maar, de vrees voor prijsdalingen en collectieve verarming moet ook niet overdreven worden.

ook voldoende omzichtig te werk gaan en passende overgangsmaatregelen nemen wanneer het beschermingswaardig vertrouwen in het voortbestaan van individuele rechten wordt beschaamd. Toegepast op de woonbonus, betekent dit volgens de VWR dat zowel voor bestaande als voor nieuwe contracten een wijziging van het fiscale voordeel mogelijk is. Bij bestaande contracten (afgesloten onder het vertrouwen van bestendigheid) dient deze afbouw echter zeer omzichtig te gebeuren en moeten overgangsmaatregelen worden uitgewerkt.

De politici vrezen vooral prijsdalingen en 'collectieve verarming' van eigenaars en benadrukten meer dan ooit dat eigenwoningbezit ondersteund moet blijven. Maar, de vrees voor prijsdalingen en collectieve verarming moet ook niet overdreven worden. Econoom Geert Noels vreest er niet echt voor²¹ en buitenlandse observaties geven een wat diffuus beeld. De wijze en het tijdstip waarop speelt immers een rol. Mede omdat de maatregel werd ingevoerd in een crisisperiode daalde in Zweden de wo-

ningprijs, maar zou wel behoorlijk snel haar oorspronkelijk niveau bereiken.²² In het Verenigd Koninkrijk, waar de afbouw over een periode van 20 jaar liep, waren er geen prijsdalingen (cfr Damen). En Smolders vindt in de literatuur beperkte dalingen (tussen -1% en -5%), maar na controle voor kapitalisatie verdwijnt het effect. En dit is gegeven de (korte termijn) inelasticiteit ook niet zo verwonderlijk. Er zijn argumenten om te stellen dat een afbouw van de woonbonus ook bij ons eerder beperkte effecten op de

prijzen zal hebben. In een context van eerder beperkte nieuwbouw, zeker van huizen, zit er behoorlijk wat druk op de markt: de bevolking blijft groeien en het aantal huishoudens stijgt sterk. Er is m.a.w. vraaggarantie, zeker op de middelste en onderste segmenten. Bovendien hebben de Vlamingen een gigantisch financieel kapitaal ter beschikking. Omdat mensen doorgaans de neiging hebben om m.b.t. de aankoop/bouw van een woning net iets verder te springen dan hun stok lang is, valt te verwachten dat een deel van dat gigantische financiële kapitaal naar de woningsector vloeit. Met als gevolg dat zelfs bij een meer radicale ingreep dan wat de VWR vaststelt, het best zou kunnen meevallen met de 'collectieve verarming'.

ALLES BLIJFT ZOALS HET WAS (OF TOCH BIJNA)

Wat is intussen de houding van de politieke wereld? De Vlaamse regering beperkt zich, om haar opvolgers niet voor voldongen feiten te plaatsen, in haar groenboek opgesteld naar

aanleiding van de staatshervorming tot het op-lijsten van de alternatieven.²³ Niets meer, niets minder. Verder hebben nog niet alle partijen een klare stelling ingenomen. Eigenlijk is alleen het standpunt van CD&V en Open VLD min of meer duidelijk. Op zijn Toekomstcongres van 23 november 2013 heeft Open VLD voor het behoud van de woonbonus gestemd²⁴ en haar Vlaamse parlementsleden Van Volcem en Tommelein geven aan het systeem naar de huurwoningmarkt te willen uitbreiden.²⁵ CD&V bevestigt de woonbonus voor bestaande leningen en ze wil dat nieuwbouw, aankoop en renovatie bij nieuwe hypotheekleningen blijvend ondersteund worden, evenwel met een grotere steun voor aankoop en renovatie van bestaande woningen. Energiezuinigheid wordt opgelegd door randvoorwaarden op het E-peil bij renovatie te koppelen aan de woonbonus en aan de controle op de effectieve uitvoering van de vereiste voorwaarden.²⁶

Sp.a heeft nog geen partijstandpunt ter zake. Huidig woonminister Freya Van den Bossche²⁷ wil voor bestaande leningen niets veranderen en ook voor nieuwe leningen wil ze ijveren voor een woonbonus. Alleen kan en moet die fiscale afrek beter. De onrechtvaardigheid moet eruit; alleenstaanden en eenoudergezinnen moeten een hoger voordeel krijgen. Voor koppels wil ze de bestaande situatie behouden. Daarnaast wil de minister, om de woningprijzen in toom te houden, de looptijd van de woonbonus beperken tot bijvoorbeeld 25 jaar. Van den Bossche past er voor om de 'nieuwe' woonbonus afhankelijk te maken van energiebesparende maatregelen - een voorstel van de Bond Beter Leefmilieu - omdat dit de hoge inkomens zou bevoordelen.

De N-VA, die stelt wel de woningeigendom te willen ondersteunen, houdt zich voorlopig op de vlakte: de financiële parameters zijn niet gekend en het is een opdracht voor de volgende

regering.²⁸ Wel reageert Vlaams parlements lid Homans op de voorstellen van Van den Bossche. Ze vindt dat het fiscale voordeel moet blijven en dat de vermindering voor iedereen hetzelfde moet zijn. Een hogere woonbonus voor eenoudergezinnen ziet ze niet zitten.²⁹

Groen³⁰ volgt in belangrijke mate het advies van de Vlaamse Woonraad. De groenen willen de woonbonus omvormen tot een inkomensgebonden en in de tijd beperkte subsidie voor de aankoop van een woning. Tegelijk moet er ook meer aandacht gaan naar het versterken van de huurmarkt, onder meer met een uitbreiding van de huursubsidies. Om aan de nodige middelen te komen, wil de partij alles ter discussie stellen. Ook de woonbonus voor reeds afgesloten hypothecaire leningen.

OP NAAR ALTERNATIEVE BELEIDSPISTES

De voorstellen mogen dan nog vrij algemeen zijn, vaak niet meer dan enkele basisprincipes, maar de teneur is duidelijk: er komt geen afbouw van de woonbonus. Integendeel, bepaalde voorstellen zullen het systeem nog duurder maken: ofwel wil men bepaalde categorieën meer geven (Van den Bossche), ofwel wil men het uitbreiden naar de huurmarkt (Open VLD). En de voorgestelde beperking tot koopwoningen (CD&V, Groen) is vreemd aangezien het net op de secundaire koopmarkt is dat de perverse effecten het sterkst spelen. Gevolg: alle hierboven beschreven deficiënties zullen onverkort blijven spelen en zullen ander beleid onmogelijk maken. Want, zoals gesteld: Vlaanderen zal bij ongewijzigd beleid - en dus zeker bij uitgebreide woonbonus - een put moeten vullen.

Maar goed, laten we even het bord afvegen: waar zou het vrijgekomen geld aan gepend

kunnen worden? M.a.w. wat zijn de noden? Die zijn samen te vatten in 5 V's. De eerste is de *vergroening* van de bevolking. Deze doet zich vooral voor in de steden, maar is in die steden niet op te vangen. De afgelopen tien jaar zijn er immers in Antwerpen en Gent minder woningen vergund dan dat er huishoudens zijn

lijk. Voor de huurder levert dit een vaak zeer ongunstige prijs-kwaliteit op en van een verhuurder kan men moeilijk verwachten dat hij/zij nauwelijks rendement haalt en daarbij ook nog eens de ongemakken van verhuren moet verdragen. Om in afwachting van een stijgend aantal sociale huurwoningen, de private huur-

*Waar zou het vrijgekomen geld aan gependeed kunnen worden?
De noden zijn samen te vatten in 5 V's: vergroening, vergrijzing,
vernieuwen, verkleuring en verarming.*

bijgekomen. De tweede is de *vergrijzing*. Dit is vooral een buitenstedelijk probleem. De derde is *vernieuwen*. Heel wat Vlaamse woningen zijn versleten en voldoen niet langer aan hedendaagse kwaliteitsstandaarden. En vier en vijf haken behoorlijk in mekaar: *verkleuring* en *verarming*. Zij vragen vooral een uitbreiding van het aanbod aan betaalbare woningen.

sector voor een deel in te schakelen om het sociaal woonbeleid te ondersteunen, kan men de sociale verhuurkantoren best uitbouwen tot volwaardige huisvestingsorganisaties. Als lilliputters - 6 à 7.000 op een geschatte voorraad van 450.000 - zijn ze momenteel in het beste geval een doekje voor het bloeden. Een deel van de middelen dient dus te gaan naar hun uitbreiding, naar huursubsidies en eventueel een (voorwaardelijk) subsidiemechanisme om private huurwoningen op te knappen zonder dat dit resulteert in verhogende prijseffecten.

De strategieën om aan deze noden tegemoet te komen en het vrijgekomen geld te gebruiken, liggen voor het rapen. Een eerste strategie betreft een zesde V: verhuren. Vlaanderen moet dringend een verhuurbeleid ontwikkelen. Dit kan twee sporen hebben. Een eerste betreft de bouw van sociale huurwoningen, heel veel sociale huurwoningen. Op zijn minst een verdubbeling en wel zo snel mogelijk. Het is niet meer dan billijk dat er op zijn minst evenveel inkomen-gerelateerde huurwoningen zijn als er armen zijn. Dit is niet alleen goed voor mensen met lage inkomens, het is ook goed voor de bouwsector en de economie (mensen met lage inkomens hebben geen ander keus dan te 'consumeren'). Het tweede spoor betreft de revitalisatie van de private huursector. Door het tekort aan sociale huurwoningen, fungeert het slechtste segment van de private huurmarkt *de facto* als 'sociale' huurmarkt. Dit is niet wense-

Verder heeft een groot deel van de woningvoorraad dringend een grondige opknappbeurt nodig. En wil het woonbeleid echt duurzaam zijn, dan zal het meer moeten zijn dan het louter isoleren van een dak van een krot. Dit komt trouwens de steden en bij uitbreiding de ruimtelijke ordening ten goede. Een neveneffect van de hoge eigendomsgraad-Vlaamse stijl is immers dat ze bijdraagt tot de ruimtelijke verfrommeling en dus tot files.

En laten we ten slotte een deel van de middelen gebruiken om werk te maken van de woonuitdagingen verbonden aan de vergrijzing. Een schromelijk onderschat probleem is immers dat straks heel wat mensen in onaangepaste

woningen in onaangepaste woonomgevingen zullen wonen. Ook al willen velen in hun woning blijven wonen, toch moet een voldoende groot aanbod gebouwd worden aansluitend op zorgvoorzieningen zodat meer mensen de mogelijkheid krijgen om daarheen te verhuizen zodat ze langer zelfstandig kunnen wonen. De nu gehanteerde strategie van *ageing-in-place* kan beter vervangen worden door een strategie van *moving-in-time*. En de vrijgekomen woningen kunnen worden ingenomen door gezinnen.

WAT MET NIEUWBOUW?

De vraag stelt zich of een deel van de vrijgekomen middelen in nieuwbouw geïnvesteerd moet worden. Ogenscheinlijk is dit niet nodig. De markt lijkt haar ding te doen: er zijn volgens de gegevens van ADSEI in de periode 2000-2009 een goede 130.000 vergunningen voor nieuwe woongelegenheden meer afgeleverd dan dat er gezinnen zijn bijgekomen. Maar, de vermelde oprisping van de VCB laten uitschijnen dat die telling wordt betwist. De VCB bepleit dan ook het behoud van de woonbonus voor energiezuinige nieuwbouw (en renovatie in het algemeen). Waarmee de VCB negeert dat er ook voor bouwgrond prijsverhogende effecten zijn.

Denktank Itinera, dat ook al bij herhaling benadrukte dat het nieuwbouvvolume te laag is, wijst er fijntjes op dat nieuwbouw gedaald is na de invoering van de woonbonus.³¹ Helpen doet ze dus niet. Maar er is geen welles-nietesspel over cijfers nodig om nieuwbouw ondersteunende maatregelen te nemen. Verlaag de btw. En dit is een principekwesitie. België heeft er altijd voor geopteerd om haar woonproblemen te laten oplossen door anderen: sociale huisvestingsmaatschappijen en meer nog de individuele huishoudens. Als deze laatsten dan een woning bouwen, dus doen wat van hen verlangd wordt,

dan is de btw 21%, het luxe-tarief. En dit voor een basisbehoefte. Verlaag de btw tot 6% voor bijvoorbeeld een schijf van 100.000 euro³² en de bouw krijgt een *boost*. Voor de bouwer betekent dit dat het uitgesteld en lang uitgerokken 'voordeel' vervangen wordt door een onmiddellijk voordeel (in de moeilijke jaren). En voor de overheid blijft het verlies beperkt. Hier speelt immers het terugverdieneffect.

ENKELE SLOTBESCHOUWINGEN

We sluiten af met enkele bedenkingen. *Eerst* en vooral: de afbouw van de woonbonus is geen keuze tegen eigen woningbezit. Integendeel, *de facto* is de woonbonus slecht voor eigen woningbezit. Als na afbouw/afschaffing de prijzen eventueel zouden dalen, verhoogt de toegankelijkheid.

Twee, een ernstige analyse van de voor- en nadelen van de woonbonus kan niet anders dan concluderen dat het belastinggeld dat voor wonen wordt gebruikt en via de woonbonus wordt gealloceerd, beter gebruikt kan worden. Daarom nemen de volgende regeringen best zo snel als mogelijk na overheveling de beslissing om de woonbonus af te bouwen. De overgrote meerderheid van de Vlamingen woont goed en betaalbaar. Vaak ook comfortabel en groot, zij het niet altijd ruimtelijk verstandig. Neem de woonbonus weg en er zal weinig veranderen. Meer zelfs: er komt geld vrij om nog meer Vlamingen goed, betaalbaar en op ruimtelijke aanvaardbare plaatsen te laten wonen. Of, de afbouw van de woonbonus is gewoon goed beleid. En is dus helemaal niet erg, als de middelen in de sector blijven.

Drie, wil Vlaanderen een huurbeleid ontwikkelen dan zal het af moeten van zijn obsessie met eigen woningbezit. Voor een behoorlijk grote

groep mensen zal woningeigendom immers nooit een aanvaardbare optie zijn. Het is dan ook moreel verwerpelijk om mensen met (te) lage inkomens te dwingen (wat we nu doen) om als noodkoper (wat ze zijn) een *de facto* te hoge langlopende financiële schuld aan te gaan met een private financier (een bank), want wanneer puntje bij paaltje komt, kent laatstgenoemde geen genade. Waar dat toe kan leiden, heeft de huizencrisis in de VS ons getoond. En laten we bovendien ook twee mythes naar de prullenmand verwijzen. Een eerste is dat eigendom zou beschermen tegen armoede. Dit draait immers de causaliteit om: wie arm is, kan zich geen degelijke eigen woning veroorloven. Iemand wordt eigenaar omdat hij/zij niet arm is. Twee, het is ook niet gegarandeerd dat eigendom per definitie goed is bij pensionering. Econoom Johan Albrecht stelt de vraag wat al die slechte woningen waar men nu in investeert binnen

stijgingen van woningen en appartementen van de afgelopen jaren zijn immers verklaarbaar. Vastgoedspecialist Ph. Janssens rekende voor dat in de periode 1983-2010 de prijsstijgingen van woningen (x5.98) mooi samen sporen met de toegenomen ontleningscapaciteit (x6).³⁴ Prijsstijgingen leiden immers niet per definitie tot toegenomen betaalbaarheidsproblemen. Integendeel, m.b.t. betaalbaarheid is er voor de doorsnee Vlaming weinig aan de hand.³⁵ En voor mensen met lage inkomens, zullen er altijd problemen zijn als woningen dominant via de markt worden verstrekt.

Vijf, er is de Vlaamse Woonraad (VWR) verweven met haar advies onrust te hebben gezaaid. Vermoedelijk klopt dit. Anderzijds, de politieke wereld heeft de kans gemist om de overdracht degelijk voor te bereiden. De afbouw van de woonbonus is een belangrijke verandering.

De politieke wereld heeft de kans gemist om de overdracht degelijk voor te bereiden. De afbouw van de woonbonus is een belangrijke verandering. Het gaat over heel veel geld. Maar plannen is Vlaanderens sterkste kant niet.

20 of 30 jaar nog waard zullen zijn.³³ En is het ook onethisch om een decent leven na pensionering te laten hangen van het bezit van een eigen woning.

Vier, het publieke debat over het woonbeleid kent ook behoorlijk ranzige kantjes. En het zijn vaak politici, opgejaagd door mekaar en de media, die de rampspoed over het toekomstig wonen aankondigen. Hoe vaak moeten we niet horen dat *'onze kinderen zich geen woning meer zullen kunnen veroorloven?'* En dit in een van de rijkste regio's van de wereld. Het is bangmakerij. Het klopt niet. De breed gecommuniceerde ogenschijnlijk spectaculaire prijs-

Het gaat over heel veel geld. Geld met positieve connotaties: 'bonus', subsidie, voordeel, tegemoetkoming. Een simpele aftrekpost op de belastingaangifte. Zo'n verandering dient goed doordacht te zijn, de voorbereiding ervan vergt tijd en daar hoort een geloofwaardig verhaal naar de bevolking bij. Bijvoorbeeld door wat als negatief wordt gepercipieerd (het verdwijnen van de woonbonus) te compenseren door een onmiddellijk voordeel (btw verlagen). Bijvoorbeeld door het uittekenen van een sociaal woningbouwprogramma. Bijvoorbeeld door het invoeren van een huursubsidie. Maar plannen is Vlaanderens sterkste kant niet. De woonbonus wordt volgend jaar overgeheveld.

Bovenstaande stellingen van politieke partijen en politici illustreren dat men niet voorbereid is. Bijgevolg is de kans reëel dat het momentum wordt gemist. En dat alles dus bij het oude blijft, ook de woonproblemen.

Een woonbeleid is sterk padafhankelijk. Dit

betekent dat vroegere beslissingen zich later moeilijk laten ombuigen. Het is slechts heel af en toe dat zich een *window of opportunity* aandient. De komende staats hervorming is er zo één. Al laten bovenstaande reacties vermoeden dat het venster al is dicht gesmaakt nog voor het is goed en wel is opengegaan.

Pascal De Decker

Faculteit Architectuur-KU Leuven & AMRP-Universiteit Gent; copromotor Steunpunt Wonen en lid van de Vlaamse Woonraad

Noten

1/ De Decker, P. (2000), Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, *Ruimte & Planning* 20 (1) 8-35.

2/ Voor opdracht, samenstelling en adviezen, zie <http://www.vlaamsewoonraad.be>.

3/ De Decker, P. (2006), Waar kunnen armen nog wonen en wat kunnen ze daarbij van de overheid verwachten?, in Vranken, J. e.a. (eds): *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2006*. Leuven: Acco, 257-288.

4/ Huyghebaert, N. (2012), *Studie naar het belang van het consumentenkrediet en het hypothecair krediet voor de Belgische economie*, Presentatie voor de Beroepsvereniging van het krediet (BVK), 13 januari 2012; Huyghebaert, N. (2012), *Berekening woonbonus op*

kruissnelheid. KU Leuven: Niet-gepubliceerde nota.

5/ Intussen blijkt de toename van de uitgaven iets lager dan in de VWR-prognose. Bij ongewijzigd beleid levert dit een (hypothetische) kost van eerder 2,5 à 2,7 miljard euro dan 2,9 miljard euro op (mailcorrespondentie met D. Van Vooren, Vlaamse Woonraad).

6/ Vastmans, F., De Vries, P. & E. Buyst (2011), *Het Vlaamse woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik*. Rapport van het Steunpunt Ruimte en Wonen (www.steunpuntwonen.be).

7/ Schoors, K. (2013), Het surrealisme van de woonbonus, *Opinie in De Morgen*, 24 sept.; Peersman, G. (2013): Weg met de woonbo-

nus, *Opinie in De Standaard*, 24 sept. Zie ook L. Mahon van het Beroepsinstituut Vastgoedmakelaars op DeRedactie, 17/09/2013 (<http://www.deredactie.be/cm/vrtnieuws/economie/1.1732025>) 8/ Zie naast Schoors, *op cit.* ook J. Albrecht (UGent & Itinera) op DeRedactie, 17/09/2013 (<http://www.deredactie.be/cm/vrtnieuws/economie/1.1732025>).

9/ Damen, S. (2013), *The Effect of Mortgage Interest Deduction and Mortgage Product Innovation on House Prices*. Paper presented at the ENHR Conference, Tarra-gona, 3 juni.

10/ Smolders, C. (2012), *Eigenaarschap en woonfiscaliteit*. Steunpunt Fiscaliteit en Begroting.

11/ Vastmans, F. & E. Buyst

- (2011), *Onderzoeks- en vormingsopdracht 'Vastgoedprijzen en woningaanbod in de centrum-steden'. Deel 1 woningprijzen en woningkenmerken*. Rapport in opdracht van Agentschap voor Binnenlands Bestuur, Team Stedenbeleid.
- 12/ Parlementaire documenten. Parlementaire Vraag nr. 5-8067 van 11 februari 2013.
- 13/ Zie naast Schoors, op cit. bijv. ook Heylen, K. (2013). The distributional impact of housing subsidies in Flanders. *International Journal of Housing Policy*, 13(1) 37-54.
- 14/ Verbist, G. & J. Vanhille (2013), Tussen huursubsidies en woonbonus: een verdelingsanalyse voor Vlaanderen, in Dierckx, D. e.a. (red.), *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2013*. Leuven: ACCO, 293-308.
- 15/ De Decker, P. (2013), *Eigen woning: geldmachine of pensioen-sparen?* Antwerpen: Garant.
- 16/ Zie Hanseeuw, L. & F. Francois (2013), Geef onze bedrijven meer (dan alleen) krediet. *Opinie in De Morgen*, 27 dec.
- 17/ Isebaert, D. (2013), *Housing and labour market performance*. Ghent: Faculty of Economics and Business Administration of Ghent University in fulfillment of the Requirements for the Degree of Doctor in Economics. Te verkrijgen via <http://www.sherppa.be/>.
- 18/ 'Omdat het overwegende deel van het publiek budget van woonbeleid nog steeds voornamelijk bij de suburbane huiseigenaar terecht komt' (p. 65). In Meeus, P. & P. De Decker (2013), *De geest van suburbia*. Antwerpen: Garant. Zie kaart 5 in hetzelfde boek
- 19/ Zelf ben ik daar geen voorstander van. Zie al: De Decker, 2003, 2006 op cit. Zie ook: De Decker, P. (2004), 'Handle with care'. Over de promotie van eigen woningbezit onder lage inkomenshuishoudens, *TerZake Cahier* Sleutelen aan een beter woonbeleid. Visies op korte en lange termijn.
- 20/ Zie ook o.a. Vlaams Parlement, Gedachtewisseling over advies 2012/12 van de Vlaamse Woonraad betreffende de regionalisering van de Vlaamse Woonbonus, stuk 1982 (2012-2013) – Nr. 1 ingediend op 11 april 2013 (2012-2013); Vlaams Parlement, Handelingen. Commissievergadering Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie van 20 juni 2013, vergadering C249 – WON22, zittingsjaar 2012-2013; Vlaams Parlement, Plenaire ochtendvergadering van 25 sept. 2013, vergadering 2, zittingsjaar 2013-2014.
- 21/ Zie DeRedactie, 17/09/2013 (<http://www.deredactie.be/cm/vrtnieuws/economie/1.1732025>).
- 22/ De Vries, P. (2013), *Effecten van de hervorming van de woonfiscaliteit: buitenlandse ervaringen*. Presentatie op de Studienamiddag over de regionalisering van de woonbonus, Brussel, 29 jan. 2013 (org. Vlaamse Woonraad).
- 23/ Vlaams Parlement, Nota van de Vlaamse Regering Groenboek Zesde Staatshervorming Stuk 2185 (2013-2014) – Nr. 1, ingediend op 23 september 2013 (2013-2014).
- 24/ Vandaag.be, 23 nov. 2013.
- 25/ Van Volcem, M. & B. Tommelein (2013), Woonbonus moet ook nieuwbouw en huurmarkt stimuleren geven. *Opinie in De Tijd*, 20 nov.
- 26/ CD&V (2013), Standpunten Innestocongres. Zie <http://www.cdenv.be/actua/standpunten-innestocongres>.
- 27/ Van den Bossche, F. (2013), *Betaalbaar wonen is een prioriteit voor ons*, 18 september 2013 (<http://www.s-p-a.be/artikel/betaalbaar-wonen-is-een-prioriteit-voor-ons/>).
- 28/ N-VA (2013), Woonbonus: lopende engagementen nakomen, verwerven van eigen huis stimuleren, 28 januari 2013. (<http://www.n-va.be/nieuws/persberichten/woonbonus-lopemde-engagementen-nakomen-verwerven-van-eigen-huis-stimuleren>).
- 29/ 'Homans vindt woonbonus als vaste belastingvermindering oneerlijk', Zie *Nieuwsblad.be*, 18 september 2013.
- 30/ Zie: <http://www.knack.be/nieuws/belgie/groen-stelt-woonbonus-voor-bestaande-leningen-wel-ter-discussie/article-normal-85715.html>.
- 31/ Itinera stelt voor woonbonus te vervangen door btw-verlaging om nieuwbouw op peil te houden. Persbericht 2012/8, 06.03.2012, zie <http://www.itinerainstitute.org/nl/>.
- 32/ Zie ook UGent en Itinera econoom J. Albrecht, *De toekomst van de woonbonus in Vlaanderen*, www.youtube.com.
- 33/ In *Trends*, 12 dec. 2013.
- 34/ Zie Ph. Janssens, Stadim in Canfyn, F. (2012), *Wonen voor 200.000 euro all-in*. Antwerpen: Garant, 107-112.
- 35/ Zie de studies van het Steunpunt Ruimte en Wonen (www.steunpuntruimte.wonen.be) en Steunpunt Wonen (www.steunpunt-wonen.be). Zie ook Winters, S. (2011), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?* Antwerpen: Garant.