

6

Ondersteuning van de eigendoms- verwerving

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Vermindering van de registratierechten in plaats van de woonbonus	✓	~
Verhoging van de onroerende voorheffing	✗	✗
Nieuwe voorwaarden hypothecaire lening Woningfonds	✓	✗
De CLT evalueren en laten ontwikkelen	~	✗


Context

Het aantal Brusselse gezinnen dat eigenaar is van zijn woning neemt, in tegenstelling tot het Waalse en Vlaamse Gewest, nauwelijks toe en bedraagt eind 2015 nog geen 40%. De grootste moeilijkheid voor de doorsnee Brusselaar bij de aankoop van zijn woning is ongetwijfeld de kostprijs. De verkoopprijzen van de woningen in Brussel zijn de laatste 10 jaar met minstens een derde toegenomen.

Nochtans probeert de Brusselse regering al jaren de aankoop van de gezinswoning te ondersteunen met subsidies, premies en goedkope leningen. De achterliggende bedoeling hierbij is ook dat gezinnen met een hoger inkomen die eigenaar zijn van hun woning ‘stabiel’ zijn, minder geneigd zullen zijn het gewest te verlaten en er dus hun belastingen zullen betalen.

De zesde staatshervorming in 2014 verschafte het Brusselse Gewest bijkomende bevoegdheden en financiële middelen, overgedragen door de federale overheid, om de aankoop van de gezinswoning te ondersteunen.

Vermindering van de registratierechten in plaats van de woonbonus

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De **woonbonus** was tot voor kort een federale, fiscale steunmaatregel, waarmee iedere persoon die een hypothecaire lening afsluit om zijn woning te verwerven gedurende de looptijd van de lening een belangrijke belastingvermindering kon genieten. Voor een lening met een looptijd van 25 jaar bijvoorbeeld kwam de woonbonus per belastingplichtige neer op een totaal van 28.800€. Voor een gezin met twee inkomens leverde dit op 25 jaar een belastingvoordeel op van liefst 57.600€!

Omdat de woonbonus de Brusselse regering op termijn veel geld zou kosten¹, heeft ze eind 2016 beslist om de woonbonus vanaf 2017 voor nieuwe aankopen af te schaffen. Ze besliste ook om vanaf 2017 voor wie in Brussel zijn of haar woning koopt de **registratierechten** sterk te verminderen met maximaal 21.875€.²

Beoordeling

Voor de kopers lijkt de hogere korting op de registratierechten interessant omdat het de aankoopkost op een directe manier vermindert op het moment van aankoop.

Maar wat nu een interessante beslissing lijkt, zou op termijn een vergiftigd geschenk kunnen zijn. De Brusselse regering heeft voor de vermindering van de registratierechten zeer ruime voorwaarden voorzien: woningen tot 500.000€ (de gemiddelde verkoopprijs van een appartement in het Brusselse Gewest bedroeg in 2015 230.000€, voor een woonhuis 404.000€) en geen inkomensplafond. Door die ruime voorwaarden is de kans groot dat verkopers hun prijzen zullen optrekken.

Voor de BBRoW had de vermindering van de registratierechten veel gericht ingezet moeten worden door er een inkomensplafond aan te koppelen (maximaal middelgroot inkomen) en een lagere maximale aankoop prijs te voorzien. Of door de registratierechten enkel te verminderen of zelfs volledig af te schaffen voor wie een sociale hypotheculaire lening afsluit bij het Brusselse Woningfonds.

Voorstellen

De Brusselse regering heeft ook de kans laten liggen om een maatregel in te voeren een groot verschil kan uitmaken: **de invoering van een gratis verzekering tegen inkomensverlies**.

Het principe van de verzekering is dat wanneer de ontlener zijn werk verliest of arbeidsongeschikt wordt een deel van de aflossing een tijd lang door de verzekeringsmaatschappij wordt betaald. Op die manier wordt de kans kleiner dat de woning wordt aangeslagen en verkocht door de bank.

In Brussel worden jaarlijks ongeveer 6.800 woningen aangekocht als gezinswoning. In de veronderstelling dat de helft van de kopers een verzekering tegen inkomensverlies zou aangaan, dan spreken we van zo'n 3.400 verzekeringen, wat aan het Brusselse Gewest 'de bescheiden som van 3 miljoen € per jaar zou kosten³.

Het Brusselse parlement heeft al in 2009 een ordonnantie gestemd over een dergelijke 'verzekering tegen inkomensverlies'. Maar omdat – ook nu dus niet – de uitvoeringsbesluiten niet zijn opgesteld, blijft de ordonnantie dode letter.

1. 20 miljoen € in 2017 tot 95 miljoen € tegen 2021 (Bron: Brussel Fiscaliteit, GOB, Eindrapport Taskforce Fiscale hervorming, augustus 2015).

2. Juister geformuleerd: De Brusselse regering heeft een abbatement van 175.000 € ingevoerd op de registratierechten.

3. Hypothese op basis van de ervaringen in het Vlaamse Gewest.

Verhoging van de onroerende voorheffing

Nut ✘

Geschiktheid ✘

Beschrijving

In het kader van de fiscale hervorming heeft de Brusselse regering eind 2015 ervoor gekozen om meer belastingen te heffen op het vastgoed. Gevolg is dat vanaf 2016 de onroerende voorheffing met zo'n 12% zal stijgen. Om die 'belastingverhoging' voor de Brusselaars te compenseren, krijgen de Brusselse eigenaar-bewoners een premie van 120 €, de zogenaamde BE HOME-premie.

Beoordeling

De Brusselse regering beweert dat door de BE HOME-premie de Brusselaars de verhoging van de onroerende voorheffing niet zullen voelen en dat het enkel de niet-Brusselaars die een woning in het Brusselse Gewest bezitten treft. Wij durven daaraan twijfelen. De regering vergeet dat 60% van de Brusselse woningen huurwoningen zijn waarvan minstens een kwart in handen is van eigenaars die buiten het Brusselse Gewest wonen⁴. Omdat zij geen BE HOME-premie krijgen, is de kans groot dat ze de hogere onroerende voorheffing vroeg of laat zullen doorrekenen in de huurprijs, zelfs wanneer dat wettelijk niet mag. De Brusselse huurders worden met deze maatregel dus niet beschermd.

Een tweede probleem is het feit dat de basis van de onroerende voorheffing, het kadastraal inkomen van de woning, totaal achterhaald is. Het kadastraal inkomen werd vastgelegd in 1975, op basis van de huurprijzen van 1975. De huurprijzen zijn op 40 jaar tijd zeer sterk gestegen; sommige wijken hebben aan 'waarde' gewonnen, andere dan weer verloren; de eigenaar heeft in de woning werken uitgevoerd die het comfort verhogen, de oppervlakte uitbreiden zonder dat de administratie hiervan op de hoogte is. Maar het kadastraal inkomen werd niet aangepast (enkel geïndexeerd). Dit zorgt voor een onjuiste en onrechtvaardige vastgoedfiscaliteit. De beslissing om de onroerende voorheffing lineair te verhogen versterkt die onrechtvaardigheid.

Voorstellen

De onroerende voorheffing wordt verminderd wanneer de bewoner-eigenaar of huurder erkend is als gehandicapte (-10%) of wanneer hij ten minste 2 kinderen ten laste heeft (-10% per kind ten laste). Weinig huurders zijn hiervan op de hoogte. Daarom zou de

Brusselse regering **de huidige mogelijkheden tot vermindering van de onroerende voorheffing** veel meer bekend moeten maken onder huurders.

De Brusselse regering zou ook werk moeten maken van een '**actueel, Brussels kadastraal inkomen**'. Dat kadastraal inkomen zou voor ons gebaseerd moeten zijn op de reële gemiddelde Brusselse huurprijzen en een aantal objectieve criteria. Daardoor zou het Brusselse Gewest niet alleen over een correcte, actuele basis beschikken voor de onroerende voorheffing, maar zou ze ook andere beleidsmaatregelen juister kunnen inzetten: een fiscale voordeel voor eigenaars die hun woning (energiezuinig) renoveren en voor eigenaar-verhuurders die hun woning verhuren aan een matige huurprijs.

In het Brusselse regeerakkoord lezen we dat de Brusselse regering de gewestadministratie en de gemeenten de nodige middelen zou geven om werk te maken van een 'eigen Brussels kadastraal inkomen'. Maar hierover heeft de Brusselse regering nog geen beslissing genomen.

4. Cijfers van FOD Financiën leren ons dat in 2013 68.220 aanslagbiljetten voor de onroerende voorheffing werden verstuurd naar eigenaars die buiten het Brusselse Gewest wonen.

Nieuwe voorwaarden hypothecaire lening Woningfonds

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

Personen en gezinnen met een beperkt inkomen kunnen bij het Brusselse Woningfonds een 'sociale' hypothecaire lening aanvragen voor de aankoop van hun gezinswoning. Op die manier konden in 2014 een 1000-tal gezinnen hun woning aankopen, waarvan 800 met een inkomen onder het plafond voor een sociale woning.⁵

In 2015 hebben de Minister van Huisvesting en de Brusselse regering een aantal nieuwe voorwaarden goedgekeurd die het voor meer gezinnen gemakkelijker zouden moeten maken om beroep te doen op het Woningfonds. De voornaamste zijn: de rentevoeten werden verlaagd en er werd een progressieve maandelijkse afbetaling ingevoerd. Kandidaat-kopers kunnen tot 120% van de waarde van de woning ontlenen. De looptijd van het krediet mag voortaan langer zijn dan 30 jaar en het krediet kan worden afgelost tot na de 70^{ste} verjaardag van een van de gezinsleden. Er werden nieuwe, hogere inkomensplafonds ingevoerd zodat ook 'middeninkomens' en tweeverdieners gebruik kunnen maken van de kredieten van het Woningfonds.

Bedoeling is om het aantal kredieten van het Woningfonds te laten evolueren tot 2.000 in 2020.

Beoordeling

De 'soepeler' voorwaarden bij het Woningfonds bieden voor gezinnen met een laag inkomen inderdaad iets meer mogelijkheden om zelf eigenaar te worden van hun woning. Een belangrijke vraag is of we niet langzamerhand de grens hebben bereikt bij de hypothecaire leningen van het Woningfonds voor gezinnen met een beperkt inkomen: de rentevoeten kunnen niet veel lager en moeten we echt iemand 40 jaar of langer laten afbetalen?

Onderstaande tabel leert ons dat hoewel de gemiddelde kostprijs van aankoop op 10 jaar tijd is gestegen met 53%, is de maandelijkse aflossing van het krediet slechts met 37% gestegen tot 650€, dankzij de lagere rentevoeten en de langere looptijd van de lening. Maar juist door de hogere aankoopkost en de langere afbetaling is de gemiddelde totale kost van de woning met 60% gestegen.

Hypothecaire leningen Woningfonds	2005	2015	2005-2015
kostprijs aankoop (+ werken)	124.823,00	191.182,00	153%
eigen middelen (1)	22.782,00	35.168,00	154%
lening Woningfonds	102.041,00	156.014,00	153%
looptijd in jaren	22,60	26,70	118%
mensualiteit	475,00	650,00	137%
totale mensualiteit (2)	128.725,00	208.000,00	162%

Voorstellen

De alternatieven voor eigendomsverwerving voor gezinnen met een beperkt inkomen liggen niet in het op zoek gaan naar alsmaar langere afbetalings-termijnen. Dergelijk beleid houdt uiteindelijk ook de hoge verkoopprijzen in stand! De ware uitdaging ligt in het werk maken van lagere aankooprijzen. Dat betekent voor ons: geen registratierechten voor personen en gezinnen die een sociale hypothecaire lening afsluiten bij het Brusselse Woningfonds , een structurele ondersteuning van de Community Land Trust.

5. Om u een idee te geven van het belang van het Woningfonds: In Brussel worden jaarlijks ongeveer 6.000 woningen aangekocht als gezinswoning.

De Community Land Trust evalueren en laten ontwikkelen

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving:

In oktober 2016 heeft de regering een serie besluiten genomen over de ontwikkeling van de Community Land Trust (CLT) naar aanleiding van de in het regeeringsakkoord voorziene⁶ evaluatie daarvan. De belangrijkste besluiten zijn:

- overdracht van de terreinen van de stichting CLT naar het Woningfonds. Het is de bedoeling dat het Woningfonds de rol van de stichting overneemt voor toekomstige operaties, 'wat er ook gebeurt'. Voor de bestaande projecten wordt een besluit genomen afhankelijk van het resultaat van een juridisch en economisch onderzoek;
- de uitwerking van een erkenningsstelsel voor de vzw CLT⁷;
- aanpassing van het stelsel voor toekenning van subsidies.

Beoordeling:

De evaluatie van de werking van de CLT was nuttig, zij het prematuur. Volgens de beoordelende instantie zou het namelijk nuttiger zijn geweest om dit onderzoek uit te voeren na een volledige productiecycclus van woningen (te weten 5 tot 6 jaar). De CLT bestond nauwelijks drie jaar toen het rapport werd afgerond.

Na deze evaluatie (die zeer positief was over de activiteiten van de CLT) zijn er enkele besluiten genomen die nuttig zijn en voldoen aan de behoeften van de CLT. Andere besluiten brengen de aard ervan juist in gevaar.

In Brussel bestaat de CLT uit een vzw die het operationele gedeelte en het dagelijkse beheer verzorgt (opvolging van projecten, begeleiding...) en een stichting van openbaar nut die de gronden bezit en beheert. De overdracht van de gronden van de stichting naar het Woningfonds brengt de basis van het CLT-model in gevaar, namelijk de eigendom en het collectieve beheer van de grond. De oprichting van de raad van bestuur van de stichting, bestaand

uit CLT-bewoners (1/3), vertegenwoordigers van publieke overheden (1/3) en leden van de burgermaatschappij (1/3) waarborgt op evenwichtige wijze de individuele en collectieve belangen. Deze gedeelde verantwoordelijkheid maakt het mogelijk om bereikbare woningen te produceren en tegelijkertijd te zorgen voor een duurzaam beheer van de gronden en de woningen, emancipatie van de bewoners en versterking van de sociale cohesie⁸. Overdracht van de grond naar het Woningfonds zou de hele toegevoegde waarde van het model wegnemen. Dit zou hierdoor een simpele methode voor het produceren van sociale koopwoningen worden.

Invoering van een kader voor goedkeuring en aanpassing van het systeem voor toekenning van subsidies zou daarentegen de realisatie van verschillende projecten stimuleren. Aan het kader voor goedkeuring en aanpassing van de subsidies wordt momenteel gewerkt in goede samenwerking tussen het kabinet en de vzw CLT. Wat de subsidies betreft is de huidige regering de afspraken van haar voorganger nagekomen door de CLT op te nemen in de Alliantie Wonen⁹. Aangezien de subsidieregeling liep tot in 2017, was het van levensbelang om opnieuw na te denken over de financiering van nieuwe projecten.

Minister Fremault had 6 – inmiddels verstreken – maanden voor de invoering van alle regeringsbesluiten. Wij hopen dat de deur nog altijd open staat om te heroverwegen wat de essentie van de CLT opnieuw ter discussie stelt, namelijk het gemeenschappelijke bestuur daarvan.

Voorstellen

De stichting CLT moet eigenaar en beheerder blijven van de grond van bestaande, geplande en toekomstige woningen.

6. IDEA Consult *Beoordeling van het principe van Community Land Trust in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Eindrapport* 12 januari 2016.

7. Voor het bepalen van de doelstellingen, voorwaarden voor toegang, subsidies, verschillende indicatoren (bouwnormen, efficiencyfactor, enz.).

8. Community Land Trust Brussel "Het belang van grondbezit voor de ontwikkeling van de Community Land Trust Brussel", 25 januari 2017.

9. In het kader van de Alliantie Wonen (waarvan een van de doelstellingen was om eigendom bereikbaar te maken voor Brusselaren) werd een budget van 2 miljoen € per jaar toegekend voor de periode 2014-2017 voor de bouw van 30 woningen per jaar.

- Een gratis verzekering tegen inkomensverlies invoeren voor gezinnen met een laag inkomen

Onze voorstellen

- Huurders beter informeren over de 'sociale verminderingen' van de onroerende voorheffing

- Werk maken van een actueel Brussels kadastraal inkomen

- Geen registratierechten voor wie een hypothecaire lening afsluit bij het Woningfonds

- Structurele ondersteuning van de Community Land Trust en de solidaire, collectieve spaar- en aankoopgroepen

- De eigenheid van de Community Land Trust, eigendom en collectief beheer van de grond, moet behouden blijven