

GROENBOEK ZESDE STAATSHERVORMING

DEEL 5 WOONBELEID

16 SEPTEMBER 2013

Inhoud

HOOFDSTUK 1. WONINGHUUR.....	3
HOOFDSTUK 2. WOONFISCALITEIT.....	10

HOOFDSTUK 1. WONINGHUUR

Wat zal er veranderen aan de Vlaamse bevoegdheid?

▪ Vóór de zesde staatshervorming

In artikel 6, §1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen (B.W.H.I.) zijn de gewesten wat de huisvesting betreft bevoegd voor 'de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid'.

De federale overheid blijft wel exclusief bevoegd voor de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder (private woninghuurwetgeving). Zie Boek III, Titel VIII Huur, Hoofdstuk II Huur van goederen *Afdeling I gemeen huurrecht en Afdeling II bijzondere bepalingen met betrekking tot de huishuur* van het Burgerlijk Wetboek.

▪ Na de zesde staatshervorming

Tekst institutioneel akkoord (p. 44):

"Handelshuur, woninghuur en pacht : naar de gewesten".

Voorgestelde wetteksten :

✓ Wijziging artikel 6, § 1, IV, BWHI:

"De aangelegenheden bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet zijn:

~~*IV. Wat de huisvesting betreft:*~~

~~*De huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid.*~~

~~*« IV. Wat de huisvesting betreft :*~~

~~*1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid;*~~

~~*2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan."*~~

De overdracht omvat zeker de Woninghuurwet van 20 februari 1991 die als boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II in het Burgerlijk Wetboek is ingevoegd.

Het toepassingsgebied van de Woninghuurwet is beperkt tot huurovereenkomsten betreffende een woning die met toestemming van de verhuurder tot hoofdverblijfplaats bestemd wordt.

Uit de formulering van de bevoegdheidsverdelende regel blijkt dat het toepassingsgebied van de overdracht echter ruimer is dan de Woninghuurwet. Door het gebruik van de notie "voor bewoning bestemde goederen" wordt niet enkel verwezen naar de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar eveneens naar bijvoorbeeld de huur van studentenwoningen en –kamers en de huur van tweede woningen en vakantiewoningen. Er wordt geen onderscheid gemaakt naargelang het gaat over roerende of onroerende goederen.

Door de precisering dat het enkel gaat over de "specifieke regels" wordt bevestigd dat de algemene bepalingen van het burgerlijk recht betreffende de verbintenissen en de contracten tot de federale bevoegdheid blijven behoren.

Het voorstel van bijzondere wet maakt de gewesten bevoegd om specifieke regels voor huurcontracten vast te leggen die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht. Er anders over oordelen zou impliceren dat het huurrecht wordt bevroren in zijn bestaande staat. Het huurrecht betreft immers per definitie een geheel van rechtsregels dat aanvullende of afwijkende bepalingen bevat ten aanzien van het gemeen recht.

▪ Aandachtspunten

Registratie huurcontracten :

De registratie van huurcontracten is zowel burgerrechtelijk als fiscaalrechtelijk van belang. Door de Woninghuurwet wordt de registratieverplichting burgerrechtelijk bij de verhuurder gelegd. Fiscaalrechtelijk wordt de registratie van de huurcontracten echter niet overgedragen (bepalingen in het wetboek Registratierechten). De registratie van huurcontracten gebeurt bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de FOD Financiën.

De fiscale registratieverplichting zoals deze geldt tussen partijen en de fiscus, blijft een federale bevoegdheid. De fiscale wetgeving is van openbare orde en hierop kan op basis van overeenkomsten geen afbreuk worden gedaan

Eveneens zal er bijzondere aandacht moeten geschonken worden aan de samenwerking met de AAPD en mogelijk andere federale overheidsdiensten met betrekking tot de toegang tot federale databanken voor de geregistreerde data. De registratie van de huurcontracten is ook een bron voor data voor wetenschappelijk onderzoek, beleidsvoorbereiding en beleidsopvolging, wat verspreid zal zijn over de verschillende overheden.

Deze elementen werden o.m. behandeld in het onderzoek : Hubeau B. & Vermeir D., (2013), *"Regionalisering van de federale woninghuurwetgeving"*, Steunpunt Wonen, in opdracht van Wonen-Vlaanderen, afdeling Woonbeleid.

Welke nieuwe beleidsopties kan Vlaanderen nemen?

Optie 1 (Nuloptie): Behoud van de woninghuurwet wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de huishuur.

Optie 2: Integratie van de Vlaamse private huurreglementering in het Burgerlijk Wetboek.

Optie 3: Integratie van de Vlaamse private huurreglementering in de Vlaamse Wooncode.

Optie 4. Invoeren van een Vlaams Huurdecreet.

▪ Eerste optie (nuloptie): behoud van de woninghuurwet van 20 februari 1991

Wat houdt deze optie in?

De bestaande federale Woninghuurwet wordt ongewijzigd overgenomen, m.i.v. de uitvoeringsbesluiten, en de daaraan verbonden federale beleidsvisie blijft integraal van toepassing.

Met de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur werd in het Burgerlijk Wetboek bij de huur van goederen een nieuwe afdeling II ingevoegd, onder de titel "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder", doorgaans de "Woninghuurwet" genoemd.

Met deze nieuwe afdeling wou de wetgever uitdrukking geven aan de wens om de huurder en zijn gezin een bijzondere bescherming te verlenen, rekening houdend met de rechtmatige aanspraak van de verhuurder op een behoorlijk rendement van zijn onroerende investering. Daarnaast wou de regering rechtszekerheid creëren en een einde maken aan de inflatie van

uiteenlopende tijdelijke huurwetten, namelijk door deze integraal te vervangen door een stabiel, duurzaam en evenwichtig woninghuurrecht.

In de jaren nadien werd de Woninghuurwet meermaals aangepast. De meeste wijzigingen werden doorgevoerd met de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten.

De laatste jaren werden verder nog een aantal disparate wijzigingen doorgevoerd aan de Woninghuurwet door de programmawet van 24 december 2002, de programmawet van 27 december 2006, de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen, de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur en de wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder.

De basisreglementering voor de private woninghuurwetgeving zit vervat in Boek III, Titel VIII Huur, Hoofdstuk II Huur van goederen Afdeling I algemeen huurrecht en Afdeling II bijzondere bepalingen met betrekking tot de huishuur van het Burgerlijk Wetboek.

De verdere uitvoering daarvan zit vervat in:

- KB van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;
- KB van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;
- KB van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De woninghuurwetgeving kan overgenomen worden zonder de bevoegdheidsgrenzen te overschrijden. Met de overdracht wordt in de eerste plaats een homogeen bevoegdheidspakket nagestreefd en wordt een integrale overgang van de bestaande wetgeving beoogd.

Omdat er sinds 2007 een overheveling van deze materie is aangekondigd (de zogenaamde "borrelnootjes"), is er door de federale overheid geen verdere invulling en beleidsmatige opvolging meer gegeven aan deze materie. Er was dus ook geen overleg meer met de stakeholders of andere overheden.

Wat zijn de effecten?

Gezien het ontbreken van enige beleidsopvolging met betrekking tot de woninghuurwetgeving en het ontbreken van elke relevante administratieve ondersteuning of opvolging (studies, bevestigingen ed.) in de laatste jaren, zijn de effecten van de federale beleidsopties onvoldoende geïnventariseerd en geanalyseerd.

Het behoud van de nuloptie impliceert dat de bestaande dysfuncties niet worden geredigeerd en dat de woninghuurwet niet wordt afgestemd op de Vlaamse beleidsdoelstellingen.

Hoe wordt dit organisatorisch uitgewerkt?

De beleidsopvolging kan als strategische doelstelling opgenomen worden in de beheersovereenkomst van het IVA Wonen-Vlaanderen, dat overeenkomstig artikel 29 van het organisatiebesluit van de Vlaamse administratie ook belast is met de beleidsondersteunende opdracht inzake het beleidsveld Woonbeleid.

- **Tweede optie: Integratie van de Vlaamse private huurreglementering in het Burgerlijk Wetboek**

Wat houdt deze optie in?

De Vlaamse overheid ontwikkelt een nieuwe private woninghuurregeling met nieuwe beleidsopties waarbij de aanpassingen aan de bestaande federale regels worden geïntegreerd in het Burgerlijk Wetboek zelf.

In navolging van de methode die al gehanteerd wordt in het Wetboek Registratierechten zou er naast de bestaande federale bepalingen ook een per gewest afwijkende versie kunnen worden opgenomen van de in dat gewest geldende bijzondere regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen. Meer specifiek kan ervoor gekozen worden om artikel per artikel te voorzien in een versie voor het Vlaamse Gewest, of om een geheel nieuwe afdeling of hoofdstuk in te voegen waarin alle voor een bepaald gewest geldende bijzondere regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen worden uiteengezet. Het gaat dan zowel om regels die momenteel tot het algemeen huurrecht behoren, als om bepalingen van de huidige Woninghuurwet. Dezelfde methodiek werd destijds bij de gewestvorming ook toegepast met de Huisvestingscode, een gecoördineerde wet van 1971 waaraan vanaf 1978 afzonderlijke titels per gewest toegevoegd werden.

Doelgroepen : voor de invulling van de beoogde beleidsopties in de aangepaste Vlaamse private woninghuurwetgeving zal er overleg worden gepleegd met de verschillende stakeholders : de huurdiensten en SVK-federatie, de vastgoedsector : eigenaars/verhuurders en makelaars, vertegenwoordigers van steden en gemeenten en van de OCMW's, beroepsinstanties van de vrederechters, samenlevingsopbouw en vertegenwoordigers van armen, notarissen, de banksector, de Vlaamse Woonraad.

Wat zijn de effecten?

Voordelen:

- Verzekeren van continuïteit en homogeniteit in de regelgeving.
- Blijft vlot toegankelijk: voor de burger blijft het geheel van toepasselijke regels op deze manier vindbaar in het Burgerlijk Wetboek.
- Het verband met het algemeen verbintenissenrecht blijft behouden. Het omringende kader (het algemeen verbintenissenrecht en de rechtspraak) gaat in vergelijking met de andere beleidsopties het minst verloren.
- Mogelijkheid voor een gefaseerde aanpak: ongeacht welke legistieke vorm voor het Vlaamse private huurrecht finaal gekozen wordt, kan de decreetgever reeds de meest noodzakelijke dringende aanpassingen doen in het Burgerlijk Wetboek.

Nadelen:

- Minder intern samenhangende Vlaamse reglementering inzake wonen. De gehele Vlaamse reglementering ligt verspreid over uiteenlopende rechtsbronnen. Dit gegeven zou hierdoor versterkt worden.
- Moeilijker leesbare reglementering: een louter artikelsgewijze aanpassing van het Burgerlijk Wetboek kan ertoe te leiden dat het geheel van toepasselijke regels moeilijker leesbaar wordt. Wanneer gekozen wordt om een nieuw hoofdstuk of titel in te voeren, is de decreetgever evenwel niet gebonden aan de huidige structuur.

Hoe wordt dit organisatorisch uitgewerkt?

Idem nuloptie.

- **Derde optie: Integratie van de Vlaamse private huurreglementering in de Vlaamse Wooncode**

Wat houdt deze optie in?

Er kan ook gekozen worden voor een opname van de Vlaamse private huurreglementering in de Vlaamse Wooncode.

Dit kan door een nieuwe titel in te voegen in de Wooncode voor de verhuring van woningen in de private sector, die verder wordt uitgesplitst in een aantal gemeenschappelijke bepalingen inzake private huur en afzonderlijke bepalingen met betrekking tot de te onderscheiden specifieke huisvestingsvormen, als kamers, studentenwoningen.

Sommige bepalingen van het huidige algemeen huurrecht en de Woninghuurwet vertonen bovendien raakvlakken met bepalingen die op heden al in de Vlaamse Wooncode zijn opgenomen, zoals de woonkwaliteitsreglementering.

Doelgroepen : idem tweede optie

Wat zijn de effecten?

Voordelen:

- Een eengemaakte codificatie: een integratie van de private woninghuurwetgeving in de Vlaamse Wooncode zou er voor zorgen dat de globale gewestelijke reglementering inzake huur wordt samengebundeld in één en dezelfde code, met een omvattende (huur)reglementering. De Wooncode zou een aantal gemeenschappelijke principes kunnen uitwerken die voor alle types van huur toepasselijk zijn. Binnen deze gemeenschappelijke regelingen kunnen dan bijzondere kaderregelingen worden ontwikkeld, waardoor onder meer de materie van de sociale huur kan worden geïntegreerd.
- Naar een sturend huurrecht: in Vlaanderen is de realisatie van het grondrecht op wonen de finale doelstelling van de Vlaamse Wooncode waarbij de concrete realisatie van het grondrecht als de ultieme toetssteen van het huisvestingsbeleid moet worden beschouwd. Op federaal niveau werd het recht op wonen vorm gegeven op basis van het overeenkomstenrecht. Door middel van dwingende bepalingen worden de belangen van de betrokken partijen beschermd. De integratie van het woninghuurrecht in het Vlaamse woonbeleid biedt in de toekomst ongetwijfeld nieuwe mogelijkheden om de particuliere huurmarkt te sturen en het huurrecht als instrument verder in te schakelen bij de realisatie van de grondrecht op wonen.

Nadelen:

- Minder samenhang met bepalingen in het Burgerlijk Wetboek: bepaalde aspecten die van belang zijn voor de materie van de woninghuur zullen niet geregionaliseerd worden, vooral het algemeen verbintenissenrecht is hierbij van belang.
- Het publiekrechtelijk karakter van de Vlaamse Wooncode. De Wooncode omvat momenteel louter bepalingen van publiekrechtelijke aard en richt zich in hoofdzaak tot de institutionele actoren van het huisvestingsbeleid. Het private huurstelsel daarentegen wil de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder regelen en richt zich tot de burger. De vraag kan gesteld worden of het private huurrecht wel zijn plaats kent in de Vlaamse Wooncode.

Hoe wordt dit organisatorisch uitgewerkt?

Idem nuloptie.

▪ **Vierde optie: Invoeren van een Vlaams Huurdecreet**

Wat houdt deze optie in?

Het laatste alternatief bestaat er uit om de gewestelijke huurreglementering op te nemen in een afzonderlijk decreet. Ook hierin kan overwogen worden om te werken met een aantal gemeenschappelijke principes, waarna afzonderlijke bepalingen kunnen opgenomen worden met betrekking tot de te onderscheiden specifieke huisvestingsvormen. De duur en de opzegging van de overeenkomst, de renovatie en de verlenging wegens buitengewone omstandigheden zullen bijvoorbeeld een gedifferentieerde regeling vereisen of voor sommige vormen van huisvesting niet relevant zijn. Globaal genomen is de werkwijze om een afzonderlijk huurdecreet in leven te roepen voor de decreetgever eenvoudiger dan om tot een doorgedreven integratie in de Vlaamse Wooncode over te gaan.

Doelgroepen : idem tweede optie.

Wat zijn de effecten?

Voordelen:

- Een louter privaatrechtelijk kader. Een voordeel bij de aanneming van een afzonderlijk Vlaams huurdecreet bestaat uit het feit dat dit decreet, net als de Woninghuurwet, louter de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder zou regelen. Het decreet zou zich bijgevolg uitsluitend richten tot de burger en geen bepalingen van publiekrechtelijke aard omvatten.
- Een eenvoudiger en toegankelijk kader: met een afzonderlijk decreet wordt -meer dan bij de integratie van de private huurreglementering in de Vlaamse Wooncode –een voor de burger eenvoudig en toegankelijk kader gecreëerd.
- Duurzaamheid van de huurreglementering: omwille van de rechtszekerheid en de nood aan juridische stabiliteit is een zekere autonomie ten opzichte van de overige Vlaamse regelgeving aangewezen. In het verleden werd aan de Wooncode alvast op regelmatige basis gesleuteld. Het bestaan van dwarsverbanden en eventuele kruisverwijzingen binnen een sterk geïntegreerde Vlaamse Wooncode zou kunnen impliceren dat ook het huurrecht in de toekomst al te vaak wijzigingen moet ondergaan.

Nadelen:

- Minder samenhang met bepalingen van het Burgerlijk Wetboek: net als bij de mogelijkheid tot integratie van de Vlaamse huurreglementering in de Vlaamse Wooncode kan gewezen worden op het feit dat de samenhang met het Burgerlijk Wetboek dreigt verloren te gaan.
- Minder samenhang met de gewestelijke bepalingen inzake wonen: in tegenstelling tot wat het geval is bij een eventuele integratie in de Vlaamse Wooncode blijft in dit geval de Vlaamse reglementering verspreid over uiteenlopende decreten. Daardoor dreigt de kenbaarheid en de coherentie tussen de afzonderlijke regelgevende complexen verloren te gaan. Vooral de kunstmatige scheiding van het geheel van de bepalingen van de wooncode die de woonkwaliteitsbewaking betreffen en die een bijzondere betekenis hebben voor de private verhuring zal dan storend werken (meer dan in de opties 1 en 2).

Hoe wordt dit organisatorisch uitgewerkt?

Idem nuloptie.

HOOFDSTUK 2. WOONFISCALITEIT

Wat zal er veranderen aan de Vlaamse bevoegdheid?

▪ Vóór de zesde staatshervorming

Het Vlaamse Gewest kan enkel algemene belastingverminderingen of -vermeerderingen, geen belastingaftrekken, invoeren op de PB in het kader van de bevoegdheden toegekend aan het gewest (artikel 6, §2, BFW).

▪ Na de zesde staatshervorming

Ingevolge de Zesde staatshervorming zal het Vlaamse Gewest bevoegd worden voor: belastingverminderingen of -kredieten voor de eigen woning; fiscale uitgaven huisvesting (fiscale aftrek enige woning, verhoogde korting woonsparen, bijkomende aftrek hypothecaire intresten).

▪ Wat moet nog besproken worden?

- Het voorstel van bijzondere wet m.b.t. de financiering verduidelijkt dat de gewesten bevoegd worden voor de uitgaven voor het verwerven of behouden van de eigen woning, zijnde de woning waar men zijn fiscale woonplaats heeft. Het voorstel van bijzondere wet verduidelijkt evenwel niet uitdrukkelijk welke precieze posten uit de aangifte zullen worden overgedragen. In de memorie van toelichting bij het voorstel wordt enkel gesteld dat de uitgaven voor het verwerven of het behouden van de eigen woning “grosso modo overeen komen met de uitgaven voor intresten en kapitaalaflossingen van leningen en de premiebetalingen voor levensverzekeringen waarvoor momenteel op federaal niveau een fiscaal voordeel wordt verleend (artikelen 104, 9°, 145/6, 145/17, en 526, § 2, WIB 92) ¹.
- Hoewel door diverse federale ministers bevestigd, geeft het voorstel van bijzondere financieringswet geen uitsluitel over het feit of de federale overheid nog de nodige stappen zal ondernemen om de aftrek enige woning om te vormen in een belastingvermindering.
- Het voorstel van bijzondere financieringswet doet geen uitspraak over hoe de hangende dossiers en hangende juridische geschillen of geschillen die n.a.v. de overdracht zullen ontstaan (omvorming aftrek naar belastingvermindering), zullen worden benaderd.

▪ Aandachtspunten

- Het risico bestaat dat de overgedragen middelen niet zullen volstaan om het huidige beleid te bestendigen door vervanging van oude leningen (oud regime) door nieuwe leningen (regime 2005), indexaties en eventueel hogere vraag naar hypothecaire leningen naar aanleiding van de bevoegdheidsoverdracht.
- Vermits, ingevolge het voorstel van bijzondere financieringswet, enkel de bevoegdheid inzake belastingverminderingen en belastingkredieten voor uitgaven tot verwerving of behoud van de eigen woning wordt overgedragen, bestaat het risico dat de fiscale behandeling van tweede woningen (in dat geval een federale bevoegdheid) voordeliger zou zijn dan deze van de enige/eigen woning (in dat geval een gewestelijke bevoegdheid). Dit kan het huisvestingsbeleid van de gewesten dwarsbomen.
- Gelet op het feit dat de federale overheid belast is met de inning en invordering van de personenbelasting, maar het beleid inzake de fiscale uitgaven inzake huisvesting een gewestelijke bevoegdheid zal worden, bestaat het risico dat er onvoldoende adequate

¹ St. Kamer, 2012-2013, 2974/1, p. 26

cijfergegevens voorhanden zullen zijn om de beleidsdoelstellingen tijdig te controleren en bij te sturen.

Welke nieuwe beleidsopties kan Vlaanderen nemen?

Het formuleren en analyseren van een aantal beleidsopties inzake woonfiscaliteit vormt het voorwerp van de onderzoeksopdracht "Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen", in opdracht van de minister bevoegd voor Wonen.

De resultaten van de onderzoeksopdracht worden verwacht in het voorjaar 2014.

De Vlaamse Woonraad gaf op 10 december 2012 advies over de regionalisering van de woonbonus. Dat advies kan geconsulteerd worden op de website van de Vlaamse woonraad: http://www.rwo.be/Portals/100/Vlaamse%20Woonraad/VWR_woonbonus_advies_20121210_def_brochure.pdf

Optie 1 (Nuloptie): Belastingvermindering: Momenteel bestaat de aftrek enige woning nog, deze werd niet omgevormd. Daar de gewesten enkel bevoegd zijn voor belastingverminderingen, wordt in de nuloptie uitgegaan van de bestendiging van het huidige beleid, weliswaar in de vorm van een belastingvermindering.

Optie 2: Belastingvermindering: Voorwaarden fiscale voordelen aanpassen ter stimulering van de secundaire woningmarkt.

Optie 3: Belastingvermindering: Voorwaarden fiscale voordelen aanpassen met aandacht voor duurzame accenten.

Optie 4: Belastingvermindering: Voorwaarden fiscale voordelen aanpassen ter stimulering van het aanwenden van familiaal spaarvermogen in plaats van het uitsluitend financieren met vreemd vermogen.

Optie 5: Belastingvermindering: Voorwaarden fiscale voordelen aanpassen in het kader van een territoriaal selectieve fiscaliteit.

Optie 6: Belastingvermindering: Afbouw van het fiscale voordeel, middelen die vrijkomen aanwenden ter versterking van het Vlaamse woonbeleid.

Optie 7: Belastingvermindering: Afschaffing van het fiscale voordeel, middelen die vrijkomen aanwenden ter versterking van het Vlaamse woonbeleid.

▪ Eerste optie: nuloptie

Wat houdt deze optie in?

Bij ongewijzigd beleid, bestendigt Vlaanderen de huidige fiscale voordelen. Het voorstel van bijzondere financieringswet voorziet voor wat betreft de woonbonus in een technische beperking waardoor Vlaanderen dit voordeel (macro-economisch) enkel kan bestendigen onder de vorm van een belastingvermindering. Het blijft onduidelijk in welke mate de federale regering de bestaande belastingaftrek zal omvormen, al dan niet de gewesten dit zullen doen naar aanleiding van de bevoegdheidsoverdracht.

Wat zijn de effecten?

De effecten van de opcentiemen en fiscale voordelen kunnen worden geanalyseerd dankzij het microsimulatiemodel FANTASI. Dit is een belangrijk instrument voor de ontwikkeling van fiscaal beleid en de raming van budgettaire effecten voor de burgers én de overheid.

Hoe wordt dit organisatorisch uitgewerkt?

Zoals reeds aangegeven, blijven de processen bij de FOD Financiën (incl. klachtenbehandeling). De inkanteling is dus beperkt tot het beleid.

In lijn met het Vlaamse bestuursstelsel lijkt een geïntegreerde aanpak aangewezen waarbij het departement F&B coördineert en samen met de andere beleidsdomeinen nagaat welke doelstellingen zij willen nastreven met gebruikmaking van fiscale instrumenten. Dergelijke aanpak is aangewezen omdat niet elke beleidsdoelstelling kan worden nagestreefd met een fiscale maatregel, vanwege Europeesrechtelijke, nationaalrechtelijke en technische beperkingen. Het departement F&B is ook de aangewezen partner voor een inschatting van de begrotingsimpact en de controle van afrekeningen.

- **Tweede optie: Voorwaarden fiscale voordelen aanpassen ter stimulering van de secundaire woningmarkt**

Vlaanderen wordt bevoegd voor fiscale voordelen inzake huisvesting. Deze maatregelen worden gekenmerkt door voorwaarden. Vlaanderen kan voorwaarden aanpassen, schrappen of toevoegen in functie van haar beleidsdoelstellingen, en rekening houdende met bestaande beleidsinstrumenten en gunstmaatregelen. Bij deze optie bestaat de beleidsdoelstelling erin om de secundaire woningmarkt te stimuleren. Die doelstelling zou kunnen bereikt worden door een verenging van het toepassingsgebied tot nieuwe contracten voor renovatieprojecten.

- **Derde optie: Voorwaarden fiscale voordelen aanpassen met aandacht voor duurzame accenten**

Vlaanderen wordt bevoegd voor fiscale voordelen inzake huisvesting. Deze maatregelen worden gekenmerkt door voorwaarden. Vlaanderen kan voorwaarden aanpassen, schrappen of toevoegen in functie van haar beleidsdoelstellingen, en rekening houdende met bestaande beleidsinstrumenten en gunstmaatregelen. Bij deze optie bestaat de beleidsdoelstelling erin om duurzaam wonen te stimuleren. Die zou kunnen bereikt worden door de omvang van of het toekennen van het fiscaal voordeel afhankelijk te stellen van voorwaarden inzake leeftijd van de koper, energie-efficiëntie, verkoopprijs, ...

- **Vierde optie: Voorwaarden fiscale voordelen aanpassen ter stimulering van het familiaal spaarvermogen**

Vlaanderen wordt bevoegd voor fiscale voordelen inzake huisvesting. Deze maatregelen worden gekenmerkt door voorwaarden. Vlaanderen kan voorwaarden aanpassen, schrappen of toevoegen in functie van haar beleidsdoelstellingen, en rekening houdende met bestaande beleidsinstrumenten en gunstmaatregelen. Deze optie heeft als beleidsdoelstelling om het spaarvermogen van de familie te activeren en niet langer (uitsluitend) de financiering met vreemd vermogen fiscaal te stimuleren. Het fiscale voordeel zou in dit geval berekend worden in functie van de bij familie ontleende geldmiddelen. Op die manier wordt ook het huidige (gewestelijke) fiscale voordeel inzake de papa-mama-lening verder gestimuleerd.

- **Vijfde optie: Voorwaarden fiscale voordelen aanpassen in het kader van een territoriaal selectieve fiscaliteit**

Vlaanderen wordt bevoegd voor fiscale voordelen inzake huisvesting. Deze maatregelen worden gekenmerkt door voorwaarden. Vlaanderen kan voorwaarden aanpassen, schrappen of toevoegen in functie van haar beleidsdoelstellingen, en rekening houdende met bestaande beleidsinstrumenten en gunstmaatregelen. Deze optie stelt een territoriaal selectieve fiscaliteit als beleidsdoelstelling voorop. Hiermee zou men fiscale stimuli afstemmen op het ruimtelijk beleid. Meer bepaald zouden de fiscale voordelen worden ingezet om ruimtelijk geconcentreerd wonen te stimuleren, voor zover dit vertaald kan worden naar de fiscaliteit.

- **Zesde optie: Afbouw van het fiscale voordeel, middelen die vrijkomen aanwenden ter versterking van het Vlaamse woonbeleid**

Zie het bovenvermelde advies van de Vlaamse Woonraad van 10 december 2012.

- **Zevende optie: Afschaffing van het fiscale voordeel, middelen die vrijkomen aanwenden ter versterking van het Vlaamse woonbeleid**

Vlaanderen kan over te dragen fiscale voordelen afschaffen, rekening houdend met bestaande beleidsinstrumenten en gunstmaatregelen. De vrijgekomen middelen kunnen worden ingezet ter versterking van het Vlaamse woonbeleid, bijvoorbeeld onder de vorm van subsidies, premies of andere vormen van tegemoetkomingen gerelateerd aan huisvesting.