



Overheveling van de stimuli voor de woningmarkt naar het regionale niveau – voorstellen van de BVK

Eind 2011 voorzag de federale regering bijkomende economische en fiscale besparingen ten belope van meer dan 11 miljard euro. Zo werden de fiscale voordelen voor een aantal (groene) investeringen afgeschaft (zonnepanelen, stookketel, ...) of verminderd (dakisolatie – van 40% naar 30%). Ook de bouw van energiezuinige woningen wordt niet langer ondersteund. Daarnaast werd ook het systeem van de groene leningen met interestbonificatie niet verlengd.

Bovendien werden in het kader van de staatshervorming een aantal bevoegdheden van het federale niveau overgeheveld naar de gewesten en gemeenschappen, terwijl de financiering ervan voorlopig nog op het federale niveau behouden blijft. De modaliteiten voor de overdracht van de financiering van die bevoegdheden, wellicht vanaf 2014, zouden pas in een later stadium worden uitgewerkt. Het overleg met de gemeenschappen en gewesten hierover is gestart met de interministeriële conferentie van financiën en begroting van 27 maart 2012.

Een van deze "*usurperende bevoegdheden*" betreft de woonfiscaliteit, waaronder de fiscale voordelen voor bepaalde investeringen en de woonbonus, zowel voor nieuwe als voor lopende hypothecaire kredieten. Toen bekend werd dat ook de huidige woonfiscaliteit deel zou uitmaken van deze usurperende bevoegdheden, bracht dit heel wat commotie teweeg bij de bevolking, die zo snel mogelijk duidelijkheid wenste. Ook de bouwsector en de financiële sector blijven vragende partij om zo vlug mogelijk duidelijkheid te krijgen met betrekking tot de modaliteiten van de stimuli voor de woningmarkt na de overheveling ervan naar het regionale niveau.

Uit een recente studie van Prof. Dr. Nancy Huyghebaert van de KU Leuven⁽¹⁾ blijkt immers dat de fiscale voordelen die de overheid toekent via de woonbonus, wat 2010 betreft, een waarde hadden van 1.727,73 EUR per nieuw verstrekt hypothecair krediet, hetgeen nagenoeg overeen komt met het mediaan netto maandloon in België (1,740 EUR; Salarisenquête 2010). Een niet te verwaarlozen aanmoediging dus voor de Belg om zijn eigen woning te verwerven, zeker voor jongeren, eenoudergezinnen of alleenstaanden.

Met deze nota wenst de Beroepsvereniging van het Krediet, een van de deelverenigingen van Febelfin, haar bijdrage te leveren tot de discussie omtrent de uitwerking van een evenwichtig en doeltreffend systeem van stimuli voor een gezonde woningmarkt.

¹ "Studie naar het belang van het consumentenkrediet en het hypothecair krediet voor de Belgische economie", Prof. Dr. Nancy Huyghebaert, KU Leuven, januari 2012.

1. Algemene bemerkingen

De financiële sector benadrukt dat er vooral nood is aan een **eenvoudige, transparante en langdurige reglementering**. De huidige onzekerheid moet zo snel mogelijk weggenomen worden.

De **eigen woning** vormt in België voor velen (meer dan 75% van de Belgen is eigenaar van zijn woning) een **4^{de} pensioenpijler**, die een buffer vormt in de strijd tegen de armoede. Het verwerven van een eigen woning moet derhalve verder bevorderd worden, hetzij via de bouw van nieuwe woningen, hetzij via het verwerven van bestaande woningen, al dan niet met renovatie.

Er moet zeker eveneens gestreefd worden naar de **modernisering en instandhouding van het huidige (eerder verouderde) woningpark**, met nadruk op het bereiken van de energiebesparende doelstellingen die door de overheid zijn bepaald. Renovatie van het bestaande woningpark vormt dus een belangrijk streefdoel.

Bij dit alles mag evenwel ook de **huurmarkt niet uit het oog verloren worden** (2^{de} woningen, opbrengsteigendommen), zodat ook deze gezond blijft. Een gezonde huurmarkt zorgt er immers voor dat personen die niet aan de normen inzake verantwoorde kredietverlening voldoen, toch de mogelijkheid hebben om een kwaliteitsvolle woongelegenheid te vinden op de huurmarkt.

Het is van groot belang dat, met eerbiediging van het eigen beleid van de verschillende gewesten en gemeenschappen, gestreefd wordt naar een **zo groot mogelijk uniformiteit over de gewesten heen**, bijvoorbeeld op vlak van attesten die door de kredietgevers ter beschikking moeten worden gesteld. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan **een eenvormig attest voor alle gewesten en gemeenschappen**, dat een aantal technische parameters zou bevatten die door minstens één van de gewesten of gemeenschappen gevraagd wordt. Ieder gewest of gemeenschap zou dan uit dit eenvormige algemene attest de gewenste gegevens kunnen overnemen.

2. Waarop moeten de ondersteuningsmaatregelen gericht zijn ?

De **ondersteuningsmaatregelen** kunnen gericht worden op de **investeringen** als dusdanig, maar ook op de middelen om tot deze investeringen te komen, m.a.w. de **kredietverlening**. Krediet heeft immers een **hefboomeffect** voor het uitvoeren van bepaalde investeringen, zoals energiebesparende werken, en kan zodoende in sterke mate bijdragen tot het bereiken van een aantal internationale (milieu)doelstellingen waartoe België zich heeft geëngageerd.

Dit bleek nogmaals bij de invoering van het "**groen krediet met interestbonificatie**", een maatregel van de federale regering die was opgenomen in de economische herstellwet van 27 maart 2009 en erin voorzag dat de overheid voor leningovereenkomsten gesloten tussen 1 januari 2009 en 31 december 2011 die bestemd waren voor welbepaalde energiebesparende doeleinden een interestbonificatie ten laste nam van 1,5%. **In minder dan drie jaar tijd** werden meer dan **215.000 van dergelijke kredieten** verstrekt, voor een **totaal bedrag van meer dan 3,5 miljard euro**. Sinds de **niet-verlenging van deze maatregel** na 31.12.2011 en de afschaffing van de voordelen voor de investeringen, zijn **dit soort investeringen** omzeggens **stilgevallen**.

Maatregelen die een direct voordeel opleveren (zoals premies) dragen het inherente risico van een sterk prijsverhogend effect. De toegestane ondersteuning spreiden over **langere termijn** lijkt dan ook aangewezen. Dit effect kan onder meer bereikt worden door de ondersteuning te koppelen aan de financiering via een krediet. Op die manier zal de **impact op de prijs van het onroerend goed geneutraliseerd worden**.

De ondersteuningsmaatregelen uitsluitend toespitsen op tussenkomsten op vlak van de investeringen als dusdanig, lijkt daarentegen onvoldoende. Door de **ondersteuningsmaatregelen** eveneens **te koppelen aan krediet of minstens te combineren met krediet**, worden heel wat positieve effecten gegenereerd, niet in het minst op budgettair vlak voor de overheid.

Door ondersteuning van de kredietverlening wordt bovendien onrechtstreeks ook **de koopkracht ondersteund**: de consument behoudt zijn spaargeld voor de aankoop van consumptiegoederen. Daarnaast heeft de ondersteuning van het krediet een belangrijk **sociaal-economisch voordeel**, aangezien dit ertoe bijdraagt dat ook minder gefortuneerde bevolkingsklassen in de mogelijkheid worden gesteld om een onroerend goed te verwerven of te renoveren, waardoor ook zij kunnen genieten van de zogenaamde 4^{de} pensioenpijler.

3. Welke investeringen genieten voorkeur ?

De financiële sector is van mening dat de stimuli voor de woningmarkt, op vlak van de investeringen, moeten bijdragen tot het bereiken van drie doelstellingen, met name

- dat een zo groot mogelijk deel van de bevolking eigenaar kan worden van de eigen woning;
- dat internationale (milieu)doelstellingen, zoals op vlak van energiebesparing, worden bereikt;
- dat het bestaande (deels verouderde) woningpark wordt gerenoveerd.

In die context stelt de financiële sector de volgende **prioriteitenvolgorde** voor :

1. nadruk op het verwerven van de **enige eigen woning**, zowel via aankoop als via nieuwbouw
2. bevorderen van **energiebesparende investeringen in het algemeen**, dus ongeacht of het om een enige eigen woning, een opbrengsteigendom, enz. gaat, hetgeen zowel de eigenaar als huurder van een woning ten goede zal komen
3. de **verwerving van een 2^{de} woning** op voorwaarde dat het de aankoop/bouw betreft van een woning die **aan bepaalde minimale energienormen voldoet** of waarbij de **aankoop gecombineerd wordt met energiebesparende investeringen** om tot een dergelijk peil te komen.

4. Krediet

Zoals hierboven reeds werd vermeld, hebben woonstimuli die verstrekt worden via de kredietverlening een aantal bijkomende positieve gevolgen, zoals het feit dat ze gespreid worden over

langere termijn, de koopkracht op peil houden en op sociaal-economisch vlak ertoe bijdragen dat ook lagere inkomensklassen een eigen woning kunnen verwerven of renovaties kunnen uitvoeren.

Deze **stimuli zouden**, in tegenstelling tot wat nu het geval is, **zonder onderscheid moeten kunnen worden verleend via zowel een consumentenkrediet als via een hypothecair krediet**. Dit geldt zeker voor het uitvoeren van renovaties, die veelal betrekking hebben op kleinere bedragen dan de aankoop of bouw van een woning.

Indien de ondersteuning gebeurt via een hypothecair krediet moet ze, zoals nu, **verbonden blijven met een hypothecaire inschrijving**. Een hypothecaire inschrijving vormt voor de kredietgever immers een stabiele waarborg en leidt tot een lager risiconiveau, hetgeen een stabiliteitverhogend effect heeft voor de kredietgever. Iets wat in deze tijden zeker niet onbelangrijk is. Het voorrangrecht verbonden aan een waarborg met hypothecaire inschrijving geeft aan de kredietgever ruimte om in geval van betalingsachterstand eerst alle andere wegen te bewandelen om tot een oplossing te komen, zonder een beroep te moeten doen op de waarborg.

Het **behoud van de 10-jarige minimumduur** van het hypothecair krediet, wat de fiscaliteit betreft, is verantwoord zodat er een duidelijke grens blijft met consumentenkrediet.

5. Op welke manier ?

De overheid kan de stimuli voor de woningmarkt op verschillende manieren benaderen.

De financiële sector is daarbij voorstander van **zo weinig mogelijk** maatregelen die een **direct voordeel** opleveren (zoals premies), aangezien die van aard zijn om een (sterk) **prijsverhogend effect** uit te oefenen.

Het huidige systeem van de **woonbonus geniet de voorkeur**. Het gaat immers om een voor de kredietnemer gekend systeem, dat door de gewesten en gemeenschappen zou kunnen overgenomen worden.

Er zou daarbij kunnen gedacht worden aan het principe van een **algemene "basiswoonbonus"**, geldig voor alle kredieten ongeacht de specifieke bestemming (aankoop, bouw, verbouwing, ...), die vervolgens door de regionale overheid volgens haar eigen beleidsaccenten zou kunnen **aangevuld** worden **met extra stimulansen** voor bijvoorbeeld de enige eigen woning, energiebesparende investeringen, het verwerven van een enige eigen woning door jongeren, enz... Op die manier kan iedere regio zijn eigen beleid stimuleren.

Huidige systemen zoals het lange-termijnsparen zouden hierin kunnen geïntegreerd worden.

De **huidige samenstelling** van de **korf van de woonbonus** (kapitaal, interesten, levensverzekeringspremie) zou integraal moeten behouden worden.

De financiële sector is **geen voorstander van de vervanging van de woonbonus door een BTW-verlaging** want een dergelijke maatregel zou enkel de bouw en de renovatie van woningen

bevorderen, en dus niet het verwerven van een eigen woning door een overgrote meerderheid van de bevolking die niet over voldoende middelen beschikt om een woning te bouwen. Bovendien heeft een BTW-verlaging een onmiddellijk effect, hetgeen prijsverhogend kan werken. Daarnaast zou een dergelijke maatregel een onmiddellijke en volledige budgettaire weerslag hebben voor de overheid.
