



Brussel, 15 mei 2020

## **INITIATIEFADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING MET HET OOG OP DE VERHOGING VAN HET AANTAL WONINGEN DAT ONDER HET SOCIALE WONINGBELEID IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST VALT**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode brengt de Adviesraad voor Huisvesting een initiatiefadvies uit om het aantal woningen dat onder het sociale woningbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest valt te verhogen.

Naar aanleiding van de belangstelling die de privésector getoond heeft om mee te werken aan het sociale huisvestingsbeleid heeft de Adviesraad in 2019 een studie besteld om de fiscale maatregelen in kaart te brengen die van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met de volgende doelstellingen:

- Hypothese 1: De toegang tot eigendom bevorderen in het kader van het sociale huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Met name de fiscale en budgettaire haalbaarheid van de toepassing van een btw-tarief van 6% voor de verkoop van nieuwbouwwoningen door privéactoren (bouwpromotoren, investeerders, stichtingen, CLT Brussels, ...).

- Hypothese 2: Het aantal huurwoningen opvoeren in overeenstemming met het sociale huisvestingsbeleid.

Zorgen voor een eerlijke behandeling van elke investeerder die aan het beoogde publiek woningen wil verhuren, zowel nieuwe woningen (btw) als bestaande woningen (registratierechten).

De Raad formuleert dit advies op basis van de fiscale en juridische studie van de onderzoekers Nicolas Bernard en Edoardo Traversa, met het oog op de verhoging van het aantal woningen dat onder het sociale woningbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest valt.

➤ **Belasting over de toegevoegde waarde (btw)**  
*Uitbreiding van het recht op verlaagd tarief van 6%*

**Contextualisering:**

*“De gewesten zijn niet bevoegd voor de belasting over de toegevoegde waarde (btw), de lokale belastingen en taksen en de bepaling van het belastbaar inkomen voor de personenbelasting (PB). Dit alles behoort immers tot de bevoegdheden van de federale overheid. Het is de gewesten bijgevolg niet toegestaan de regels te bepalen voor de belasting op huurinkomsten in de inkomstenbelasting, omdat dit een federale bevoegdheid is. [...] Deze regels geven de federale staat het recht om de voorwaarden te bepalen die van toepassing zijn op de toekenning van het verminderde tarief op het gebied van het sociale huisvestingbeleid.*

*Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dus niet bevoegd om zelf de instellingen aan te duiden die het verminderde btw-tarief van 6% kunnen genieten voor het bouwen van woningen.*

*De federale wetgever heeft zelf beslist om te verwijzen naar de instanties "gewestelijke huisvestingsmaatschappij", "erkende sociale huisvestingsmaatschappij" en "het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest". Deze verwijzing kan geïnterpreteerd worden als de erkenning door de federale staat van de bevoegdheid van het Gewest inzake huisvesting, in het licht van het evenredigheidsbeginsel. Net zoals uit de woorden van de minister van Financiën<sup>1</sup>, kan men ook hieruit afleiden dat de federale regering het verlaagde btw-tarief wil toepassen op de instellingen die door het Gewest erkend zijn als huisvestingsmaatschappij."<sup>2</sup> (vrije vertaling)*

**Advies:**

Wat de btw betreft, stelt de Adviesraad voor Huisvesting een juridische wijziging voor, om voortaan te spreken over **verrichtingen waarop een btw-tarief van 6% van toepassing is** in plaats van over operatoren die een verlaagd btw-tarief genieten. Twee derde van de door de privésector gecreëerde woningen zou door bestaande operatoren (BGHM, OVM's, Woningfonds) te koop aangeboden worden, het resterende derde zou ter beschikking worden gesteld van personen die een label/erkenning ontvangen hebben van het bestuur.

Deze maatregel zou gekoppeld worden aan een aantal heel strikte voorwaarden op verschillende vlakken:

- De koper zou moeten voldoen aan de [voorwaarden](#)<sup>3</sup> die van kracht zijn bij het Woningfonds;

---

<sup>1</sup> In 2008 verklaarde de minister van Financiën dat "de federale overheid echter alleen maar kan verwijzen naar de omschrijvingen die door de Gewesten aan dit begrip werden gegeven" (Vraag van dhr. VAN DER MAELEN van 3 juni 2008, V. & A., Ch., 2007-2008, nr. 026, pp. 6115-6117).

<sup>2</sup> "Etude fiscale et juridique visant à accroître le nombre de logements concernés par la politique sociale du Logement en Région de Bruxelles-Capitale", N. Bernard en E. Traversa, CCL, Oktober 2019.

<sup>3</sup>Verrichtingen van bouw/renovatie-verkoop – [https://www.fondsdulogement.be/sites/default/files/files/crv/wffl\\_crv\\_voorwaarden\\_nl\\_v2.pdf](https://www.fondsdulogement.be/sites/default/files/files/crv/wffl_crv_voorwaarden_nl_v2.pdf)

- In geval van wederverkoop vóór het einde van de vastgestelde termijn, zou de kwestie van de meerwaarde wettelijk omkaderd worden;
- De bouwprijzen zouden bij wet worden vastgelegd via een maximumbedrag per m<sup>2</sup>, om concurrentie met onder meer het Woningfonds te voorkomen.

## ➤ Registratierechten

### Contextualisering:

*"De gewesten zijn bevoegd voor de registratierechten op de overdrachten ten bezwarende titel van in België gelegen onroerende goederen evenals voor de registratierechten op de vestiging van een hypotheek op in België gelegen onroerende goederen. De gewesten zijn in het bijzonder bevoegd voor het vastleggen van de belastinggrondslagen, de belastingtarieven en de belastingvrijstellingen, -verminderingen en -verlagingen van deze registratierechten.*

*Om specifiek hulp te bieden bij de aankoop van een woning heeft het Brussels gewest een abbatement van 175.000 euro op de verkooprechten (percentage van 12,5%) ingevoerd, wat resulteert in een maximale besparing op de registratierechten van 21.875 euro. Dit belastingvoordeel geldt echter enkel voor de aankoop van onroerende goederen waarvan de (aangenomen en handels)waarde niet hoger ligt dan 500.000 euro en is onderworpen aan strikte voorwaarden. De voornaamste van deze voorwaarden is dat de koper niet over de volledige eigendom beschikt van een ander onroerend goed dat (gedeeltelijk) als woning dienstdoet<sup>4</sup>.<sup>5</sup> (vrije vertaling)*

### Advies:

Wat de registratierechten betreft, stelt de Adviesraad voor Huisvesting het volgende voor:

- Naast het behoud van het huidige abbatement twee nieuwe niveaus invoeren:
  - o Uitbreiding van het abbatement voor bepaalde inkomensplafonds;
  - o Uitbreiding van het abbatement de aankoop van een goed gelegen in een zone voor stedelijke herwaardering.
- Voor woningen die verhuurd worden via een SVK een tegemoetkoming voor de kopers van oude woningen invoeren (registratierechten aan 12,5%), net zoals voor de kopers van nieuwe woningen die een verlaagd btw-tarief genieten (12% i.p.v. 21%).
- Een herziening van de verblijfsplicht van vijf jaar, die voor talloze gezinnen een obstakel vormt.

---

<sup>4</sup> De andere voorwaarden zijn uitvoerig beschreven in artikel 46bis van het Wetboek der Registratierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

<sup>5</sup> "Etude fiscale et juridique visant à accroître le nombre de logements concernés par la politique sociale du Logement en Région de Bruxelles-Capitale", N. Bernard en E. Traversa, CCL, Oktober 2019.

## ➤ Onroerende voorheffing

### Contextualisering:

*"De onroerende voorheffing is een gewestelijke belasting. De bevoegdheid van de gewesten op het vlak van onroerende voorheffing blijft echter beperkt aangezien het kadastraal inkomen nog steeds bepaald wordt door de federale staat. De gewesten zijn bevoegd voor het vastleggen van de belastinggrondslag, de belastingtarieven en de belastingvrijstellingen, -verminderingen en -verlagingen van de onroerende voorheffing, in samenhang met hun doelstellingen op het vlak van huisvesting, ruimtelijke ordening of toezicht op de plaatselijke besturen.*

*De onroerende voorheffing wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen en wordt vermeerderd met agglomeratie- en gemeentelijke opcentiemen.*

*De rechtstreekse grondbelasting via de onroerende voorheffing is een bron van financiering van de plaatselijke overheden. De eigen en afgeleide fiscaliteit is immers goed voor meer dan 50% van de gemeentelijke ontvangsten. 78,5% van deze ontvangsten zijn opcentiemen op andere belastingen die geheven worden door andere bestuursniveaus, waarvan 56,5% opcentiemen op de onroerende voorheffing zijn. We merken hierbij op dat in tal van gemeenten de opcentiemen op de onroerende voorheffing de voorbije jaren aanzienlijk gestegen zijn: gemiddeld zijn ze gestegen van 2.750 opcentiemen in 2012 naar 2.917 in 2017<sup>6</sup>.*

*De belastbare grondslag van de onroerende voorheffing is het kadastraal inkomen, dat wordt vastgesteld door de federale overheid. De wetgever had voorzien in een tienjaarlijkse algemene perequatie om rekening te houden met de evolutie van de vastgoedmarkt. Het huidige kadastrale inkomen is dus ontstaan uit de laatste kadastrale perequatie van 1980, op basis van de toestand van de huurmarkt in 1975. De wetgever heeft diverse maatregelen getroffen, zoals indexeringen of revalorisaties, om het uitblijven van een perequatie recht te zetten en het kadastrale inkomen aan te passen aan de evolutie van de prijzen. Sinds 1992 wordt het uitblijven van een algemene perequatie opgevangen door een jaarlijks indexeringsmechanisme (evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen).*

*Naast de algemene perequaties kan het kadastrale inkomen herzien worden via een buitengewone herziening in een gemeente of een bijzondere herziening van een welbepaald gebouw of naar aanleiding van verbouwingen<sup>7</sup>.*

*Er wordt gepreciseerd dat de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het goed geacht wordt de kadasteradministratie spontaan binnen dertig dagen op de hoogte te brengen van evenementen zoals de bewoning van nieuw gebouwde of verbouwde woningen, de voltooiing van werkzaamheden aan bestaande omgevormde gebouwen, de wijziging in de exploitatiewijze, de verbouwing of verbetering van niet-afgewerkte gebouwen of het gebruik van nieuwe of toegevoegde apparatuur of gereedschappen, alsook de wijziging of definitieve buitendienststelling van materiaal of gereedschap<sup>8</sup>.<sup>19</sup> (vrije vertaling)*

---

<sup>6</sup>BELFIUS BANK, *Financiële situatie van de Brusselse lokale besturen. Budget 2018. Overzicht van 6 jaar gemeentelijke bestuursperiode (2013-2018)*, Brussel, 2019, p. 26.

<sup>7</sup>Art. 464 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

<sup>8</sup> Artikel 473 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

<sup>9</sup> "Etude fiscale et juridique visant à accroître le nombre de logements concernés par la politique sociale du Logement en Région de Bruxelles-Capitale", N. Bernard en E. Traversa, CCL, Oktober 2019.

**Advies:**

Wat de onroerende voorheffing betreft, stelt de Adviesraad voor Huisvesting voor de vermindering voor kinderen ten laste toe te passen vanaf het eerste kind ten laste voor een eerlijker behandeling van de burgers.

Voor de Adviesraad voor Huisvesting,

Daniel d'ATH  
Voorzitter



Werner VAN MIEGHEM  
Vicevoorzitter



---