



Woonbonus mildert fiscale druk op nieuwbouw van 106% tot 60%...

...maar volstaat niet om nieuwbouw op peil te houden en wordt beter vervangen door een Btw-verlaging.

2012/3
06 | 03 | 2012



MENSEN



WELVAART



BESCHERMING

ABSTRACT

De fiscale lasten op nieuwbouw zijn in ons land zeer hoog en kunnen oplopen tot 106 % van de resource kost van de nieuwbouwwerkzaamheden (exclusief bouwgrond). De woonbonus – een fiscale uitgave met een actuele waarde van ongeveer € 33 000 bij 2 ontleners – mildert de fiscale druk op nieuwbouw van 106% tot 60%. Zelfs na het opstrijken van de woonbonus financiert elke bouwheer van een modaal nieuwbouwproject de schatkist met een nettobijdrage van ongeveer € 44 000. Daarnaast dient de bouwheer ook nog fiscale lasten te betalen bij het verwerven van de bouwgrond.

De nieuwbouwproductie daalt, ondanks de woonbonus. Bovendien zal de nieuwbouwproductie verder onder druk komen door de dure overheidsregulering (in het bijzonder de evolutie naar een lager E-peil). Door het stijgende aantal huishoudens zal de schaarste aan woningen alleen maar toenemen. Hierdoor dreigen de vastgoeden- en private huurprijzen verder te stijgen en dit is vanuit woonbeleid geen optimaal scenario. Het is dan ook van groot belang dat de nieuwbouwproductie terug toeneemt. Hiertoe lijkt de woonbonus als niet-gedifferentieerde vraagsubsidie niet het beste instrument. Een gerichte verlaging van de BTW op nieuwbouw is wellicht effectiever.

Voor de aankoop van bestaande woningen – die een voorraadmarkt is – heeft de woonbonus vooral een prijsopdrijvend effect. Het Itinera Institute stelt dan ook voor om de woonbonus voor bestaande woningen geleidelijk aan af te bouwen.

Inleiding

Vanaf 2014 kunnen de gewesten een eigen woonfiscaliteit voeren. Momenteel geeft de overheid met de 'woonbonus' een belangrijke fiscale stimulans ter bevordering van het eigenaarschap. Wellicht blijft de 'woonbonus' na 2014 als principe behouden hoewel er stemmen klinken om deze genereuze fiscale incentive te schrappen. Het Itinera Institute pleit er voor om in het debat over de toekomstige woonfiscaliteit rekening te houden met het specifieke belang van nieuwbouwactiviteit voor al onze huisvestingsmarkten en met de ruime fiscale druk op nieuwbouwactiviteiten. Met deze bijdrage trachten we dit laatste debat te voeden.

Kostprijs van de woonbonus

Wie een hypothecaire lening afsluit voor de bouw of aankoop van de enige en eigen woning kan genieten van de woonbonus als een fiscale subsidie. De huidige woonbonus biedt een koppel - bij een aanslagvoet van 45% - een fiscaal voordeel van ongeveer € 2 900 per jaar gedurende de eerste 10 jaar. Nadien daalt het fiscale voordeel tot ongeveer € 1 900 per jaar. Als we de toekomstige fiscale baten van de woonbonus verdisconteren aan 4.5% bedraagt de actuele waarde van de woonbonus € 33 248 voor een koppel en € 16 624 voor één ontlener.

Het fiscale voordeel van de woonbonus wordt in Tabel 1 beperkt tot een periode van 20 jaar omdat vele leningen vroegtijdig terugbetaald worden naar aanleiding van een verkoop of een erfenis. De aftrekbare bedragen in Tabel 1 zijn geïndexeerd naar 2014 toe.

Deze fiscale subsidies zijn niet miniem. Frequent worden vraagtekens geplaatst bij een dergelijke fiscale ondersteuning, zeker in tijden met grote begrotingstekorten. Een debat over de hervorming van de ruime woonfiscaliteit is zeker en vast welkom. Bij voorkeur wordt een betere woonfiscaliteit gekaderd in een algemene fiscale hervorming, waarbij gestreefd wordt naar economische efficiëntie, sociale rechtvaardigheid, transparantie en vooral eenvoud.

Het Itinera Institute pleit er voor om het debat over woonfiscaliteit te organiseren in functie van de huidige woondynamiek – wat gebeurt er vandaag op de verschillende huisvestingsmarkten – en op basis van beleidsdoelstellingen die rekening houden met deze woondynamiek. Daarbij dienen we de vraag te stellen hoe economische agenten op korte en lange termijn kunnen reageren op diverse fiscale wijzigingen. We beperken ons in deze bijdrage tot de woonbonus als component van de woonfiscaliteit. Hiertoe proberen we het economische belang van de woonbonus in kaart te brengen.

Tabel 1 - Fiscaal voordeel van de woonbonus

Aanslagvoet
Gemeentebelasting
Gecombineerd

45.00%
7.41%
48.33%

Jaar	Vrijgesteld bedrag			Fiscale korting	
	Basis	Extra	Totaal	Alleen	Koppel
1	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
2	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
3	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
4	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
5	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
6	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
7	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
8	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
9	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
10	€ 2.200	€ 730	€ 2.930	€ 1.416	€ 2.832
11	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
12	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
13	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
14	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
15	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
16	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
17	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
18	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
19	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127
20	€ 2.200		€ 2.200	€ 1.063	€ 2.127

Impact woonbonus op ontleende bedragen

We kunnen verwachten dat de woonbonus een impact heeft op de ontleende bedragen. Het ontleende bedrag voor een aankoop of nieuwbouw is afhankelijk van de waarde of bouwkost van de woning en van de terugbetalingscapaciteit van de ontleners. Deze ontleningscapaciteit steunt op de jaarlijkse netto-bestedbare inkomens van de ontleners. Door de woonbonus zullen deze inkomens de eerste tien jaar stijgen met € 1 416 bij één ontleners, en met € 2 832 indien er twee ontleners zijn.

Natuurlijk moet de woonbonus niet uitsluitend gebruikt worden om meer te lenen. Men zou de bonus ook

gewoon kunnen gebruiken om meer te consumeren. Daarom is het niet zo dat elk huishouden de woonbonus integraal zal besteden aan het verhogen van de hypotheeklening, of dat de banken de woonbonus integraal toerekenen aan de afbetalingscapaciteit van hun potentiële klanten. De vuistregel is dat ongeveer 1/3 van het netto-besteedbare inkomen gebruikt wordt voor de afbetaling van een hypothecaire lening. Daar het hier om een extra leenbedrag gaat omwille van het toekennen van de woonbonus, kunnen we veronderstellen dat hiervan de helft zal besteed worden aan de aflossing.

We berekenen in Tabel 2 het mogelijke effect van de woonbonus op het geleende bedrag. Daarvoor nemen we een lening met een vaste rentevoet van 4.5% en een looptijd van 23 jaar (bij het afsluiten van de lening moeten we geen rekening houden met niet-geplande vervroegde terugbetalingen).

Tabel 2 - Impact op het ontleende bedrag van de woonbonus

	Alleenstaande	Koppel
Fiscale impact woonbonus eerste 10 jaar	€ 1.416	€ 2.832
Looptijd lening	23	23
Rentevoet vast 23 jaar	4,50%	4,50%
Maximaal impact op geleend bedrag	€ 20.036	€ 40.072
Aandeel woonbonus besteed aan wonen	33%	33%
Impact van de woonbonus op het geleende bedrag	€ 6.612	€ 13.224
Aandeel woonbonus besteed aan wonen	50%	50%
Impact van de woonbonus op het geleende bedrag	€ 10.018	€ 20.036

We zien dat de impact op het geleende bedrag sterk afhankelijk is van het percentage van het extra inkomen dat aan de afbetaling van de hypotheeklening besteed wordt. Voor een koppel is dit bij een rente van 4.5% en een looptijd van 23 jaar maximaal € 40 000. Indien zoals gebruikelijk 1/3 besteed zou worden aan de afbetaling dan stijgt het geleende bedrag met ongeveer € 13 000. Indien 1/2 besteed wordt aan de afbetaling dan stijgt het geleende bedrag met ongeveer € 20 000.

Het verschil tussen de nominale waarde van de woonbonus of € 40 000 en de stijging van het hypotheekbedrag kan besteed worden aan consumptie. Indien de woonbonus de bouwactiviteit zou moeten stimuleren, dan is de effectiviteit van dit instrument eerder beperkt. De genietters van de woonbonus kunnen het extra besteedbare inkomen ook besteden aan de aanschaf van een tweedehandswagen of aan een buitenlandse reis.

Bovendien moet in elk debat over de opportuniteit van de woonbonus ook een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen het belang van de woonbonus voor de nieuwbouwproductie en het belang van de woonbonus voor de secundaire of de markten van bestaande woningen. We bekijken eerst de impact van de woonbonus op de koopmarkt van bestaande woningen.

Impact van de woonbonus op de koopmarkt van de bestaande woningen

Hoe evolueren de prijzen op de koopmarkten zonder woonbonus?

Om de impact op de markt van de bestaande woningen na te gaan, presenteren we een kleine micro-economische simulatie van een verkoop van een 12-tal woningen in een hypothetische veiling. Hiervoor zijn er 13 kandidaat-kopers die gerangschikt worden volgens hun beschikbare biedbudget. De woonbonus verhoogt hun biedbudget, net zoals het wegvallen van de woonbonus leidt tot lagere biedbudgetten. Een kandidaat-koper kan een woning aankopen indien hij een prijs biedt die hoger is dan de biedbudgetten van de kandidaat-kopers na hem. Hij moet de kandidaten met een lager biedbudget dus 'overbieden' om een woning aan te kunnen kopen.

Dit veilingmechanisme wordt gesimuleerd in Tabel 3. Aan de linkerzijde geven we de biedbudgetten van de 13 kandidaat-kopers inclusief woonbonus en aan de rechterzijde vinden we de biedbudgetten indien er geen woonbonus zou zijn. De impact van de woonbonus op de hypotheeklening werd bepaald op € 20 000 voor een koppel en op € 10 000 voor een alleenstaande. Dit komt overeen met de bekomen waarden indien 50% van het inkomensvoordeel van de woonbonus aan extra afbetaling besteed wordt. Daar investeerders-verhuurders niet van een woonbonus kunnen genieten hebben we voortwee bidders – C en G in Tabel 3- de woonbonus op nul gezet. De andere kandidaat-kopers zijn particulieren die in aanmerking komen voor de woonbonus.

Tabel 3 - Simulatie van een veiling van 12 woningen met en zonder woonbonus

Woning	Met woonbonus			Zonder woonbonus				Daling
	Bieders	Bied budget met woonbonus	Verkoop prijs	Bieders	Impact op bied budget verlies woonbonus	Bied budget zonder woonbonus	Verkoop prijs	
1	A	€ 500.000	€ 425.500	A	-€ 20.000	€ 480.000	€ 405.500	5%
2	B	€ 425.000	€ 361.750	B	-€ 20.000	€ 405.000	€ 361.750	0%
3	C	€ 361.250	€ 307.563	C	€ 0	€ 361.250	€ 287.563	7%
4	D	€ 307.063	€ 261.503	D	-€ 20.000	€ 287.063	€ 241.503	8%
5	E	€ 261.003	€ 222.353	E	-€ 20.000	€ 241.003	€ 212.353	4%
6	F	€ 221.853	€ 189.075	F	-€ 10.000	€ 211.853	€ 189.075	0%
7	G	€ 188.575	€ 160.789	G	€ 0	€ 188.575	€ 140.789	12%
8	H	€ 160.289	€ 136.745	H	-€ 20.000	€ 140.289	€ 126.745	7%
9	I	€ 136.245	€ 116.308	I	-€ 10.000	€ 126.245	€ 96.308	17%
10	J	€ 115.808	€ 98.937	J	-€ 20.000	€ 95.808	€ 88.937	10%
11	K	€ 98.437	€ 84.172	K	-€ 10.000	€ 88.437	€ 64.172	24%
12	L	€ 83.672	€ 71.621	L	-€ 20.000	€ 63.672	€ 51.621	28%
	M	€ 71.121		M	-€ 20.000	€ 51.121		

Woning 1 wordt gekocht door bidder A omdat deze beschikt over het hoogste biedbudget. Deze bidder concurreert met bidder B waarvan het budget beperkt is tot € 425 000. Elk bod van bidder A boven het budget van B – bijvoorbeeld € 425 500 – maakt het mogelijk om woning 1 te verwerven. Met het wegvallen van de woonbonus, daalt het budget van A en B zodat A de woning kan verwerven door € 500 meer te bieden dan het budget van € 405.000 van B. Door het wegvallen van de woonbonus beschikt A over een lager budget maar daalt ook de prijs van de woning. A ondervindt geen nadelen van het wegvallen van de woonbonus omdat dit ook het geval is voor B, zijn rechtstreekse concurrent voor woning 1.

In de rechterkolom van Tabel 3 vergelijken we de verkoopprijzen inclusief en exclusief woonbonus. Het prijsverschil is procentueel het grootste aan de onderzijde van de markt. In vergelijking tot bescheiden budgetten is het belang van de woonbonus relatief groot. Terwijl de prijs van de duurste woningen daalt met 5 tot 7% dalen de prijzen van de goedkoopste woningen sterker. Er valt enerzijds leencapaciteit weg, maar anderzijds is er ook een prijsdaling die vooral onderaan de markt procentueel veel effect heeft.

Een afgeleid effect is dat deze prijsdaling een positief effect heeft op het huurrendement. Indien de verkoopwaarde van een woning van € 100 000 daalt tot € 80 000, dan stijgt het bruto huurrendement met 25%. Daar de overige kosten gelijk blijven, zal het netto huurrendement nog sterker stijgen. Eigenaars zullen dus minder snel geneigd zijn om hun huurwoning te verkopen, wat de afkalving van de private huurmarkt zal tegengaan.

Zullen de woningprijzen van bestaande woningen bij afschaffing van de woonbonus in de realiteit effectief dalen zoals geïllustreerd met onze simulatie? Dit valt moeilijk te voorspellen omdat ook andere factoren een rol spelen:

- Indien er onvoldoende nieuwbouw is in verhouding tot de evolutie van de vraag naar woningen – zie verder -, dan neemt de woningschaarste toe en kunnen we een opwaartse druk op de prijzen verwachten. Deze opwaartse druk kan op termijn de neerwaartse prijsevolutie als gevolg van het schrappen van de woonbonus neutraliseren.
- Het beschikbare biedbudget van kopers wordt ook beïnvloed door andere factoren zoals de evolutie van de eigen gespaarde middelen, de marktrente van de hypothecaire leningen, de looptijd van leningen, het nettoloon en het kredietbeleid van de banken.

Fiscale kost ten bate van eigenaars-verkopers?

De fiscale kost van de woonbonus voor de aankoop van bestaande woningen kunnen we becijferen op basis van de samenstelling van de kredietaanvragen en het aantal transacties op de koopmarkten. We hebben eerst de toekomstige belastingkortingen over een effectieve looptijd van 20 jaar verdisconteerd naar het begin aan 4.5%. We bekomen dan het volgende resultaat voor een alleenstaande en voor een koppel:

Alleenstaande	Koppel
€ 16.624 29% ¹	€ 33.248 71% ²
Gemiddeld	
€ 28.331	

¹Aandeel hypothecaire leningen met 1 ontlener. Studie naar het belang van het consumentenkrediet en het hypothecair krediet voor de Belgische economie p. 88. Nancy Huyghebaert, KU Leuven, januari 2012

²Idem voor 2 ontleners

In de hypothecaire dossiers vinden we 71% koppels en 29% alleenstaanden zodat de gemiddelde fiscale subsidie per dossier gelijk is aan € 28 331. Het hoge aantal transacties op de koopmarkten maakt dat de totale fiscale kost van de woonbonus voor bestaande woningen hoog oploopt. Indien van de 120 000 kooptransacties per jaar bijvoorbeeld 70 000 huishoudens in aanmerking komen voor de woonbonus, dan bedraagt de verdisconteerde kostprijs voor de overheid hiervan $70.000 \times € 28.331$ of ongeveer € 2 miljard per jaar van toekenning. Dit is een enorm bedrag dat vooral een prijsopdrijvend effect heeft met alle negatieve consequenties van dien (zoals een daling van de huurrendementen). Indien 50% van deze € 2 miljard door de begunstigden besteed wordt aan het verhogen van het hypotheekbedrag vloeit een miljard daarvan rechtstreeks naar de eigenaars- verkopers. Het resterende miljard aan koopkracht kan vrij besteed worden door de eigenaars-bewoners. Dit is natuurlijk positief voor de kopers maar waarom moeten deze bevoordeeld worden in vergelijking tot gezinnen die (moeten) huren en dus niet genieten van vergelijkbare fiscale voordelen?

Op basis van deze analyse suggereren we om ernstig na te denken over het afschaffen van de woonbonus voor de aankoop van bestaande woningen. De markt van de bestaande woningen is immers een voorraadmarkt: zonder nieuwbouw wordt deze markt niet groter, en elke koopkrachtverhoging vertaalt zich gewoon in een opwaartse prijsdruk.

Het afschaffen van de woonbonus impliceert natuurlijk niet dat plots € 2 miljard vrij beschikbaar is. Het is maar een besparing naar de toekomstige uitgaven toe, en dan nog gespreid over 10-30 jaar. Enkel het deel van de woonbonussen dat betrekking heeft op het eerste jaar wordt dan bespaard naar de toekomst toe. Er is bovendien ook een vermindering op de fiscale kortingen voor de lopende leningen waarvan bv. de rentelast daalt door de afbetalingen. Al bij al een zeer complexe berekening. We durven stellen dat het plots afschaffen van de woonbonus voor bestaande woningen misschien een verschil oplevert van € 100 miljoen in het eerste jaar. In het tweede jaar verdubbelt dit bedrag, en na 5 jaar is er al een baat van € 500 miljoen per jaar in vergelijking tot de situatie waarin de woonbonus blijft bestaan.

Is het verstandig om de woonbonus van dag op dag af te schaffen? Niemand heeft belang bij bruuske schokken op de woningmarkten. In het VK is de afschaffing van fiscale stimuli voor de aankoop van woningen dan ook zeer geleidelijk gebeurd. Maar de budgettaire druk op de overheid is vandaag natuurlijk zeer groot. Men zou daarom bv. 5 jaar na elkaar de bedragen van de woonbonus voor enkel de nieuw opgestarte hypothecaire kredieten kunnen verlagen met 20%, zodat na 5 jaar de woonbonus voor de aankoop van bestaande woningen wegvalt.

Schaarste als referentiepunt voor het beleid

De suggestie dat de woonbonus geschrapt zou kunnen worden voor de aankoop van bestaande woningen impliceert niet dat ook de fiscale ondersteuning van nieuwbouw geschrapt zou moeten worden. Door nieuwbouw verhoogt immers de voorraad van beschikbare woningen. Indien de vraag naar woningen stijgt als gevolg van een toename van het aantal huishoudens, is nieuwbouw altijd een deel van het antwoord. Zonder nieuwbouw zal het prijsmechanisme het bestaande aanbod verdelen onder de hoogste inkomens langs de vraagkant.

In de Itinera-publicatie 'Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid' (Routarta Books, 2011) wordt aangetoond dat tussen 2005 en 2009 de schaarste de belangrijkste oorzaak was van de waargenomen spanningen op de Belgische woningmarkten. Deze spanning kan alleen maar opgelost worden door voldoende bijkomende woningen.

Daarom moet de opportuniteit van het eventueel schrappen van de woonbonus voor nieuwbouwwoningen bekeken worden vanuit dit schaarsteperspectief. Hoe evolueren de vraag en het aanbod naar bestaande en nieuwe woningen? Wat is momenteel de totale fiscale druk op nieuwbouwactiviteiten en wat is daarbij het relatieve belang van de woonbonus? Hoe evolueert bovendien de kost van nieuwbouwprojecten als gevolg van (niet-fiscale) overheidsmaatregelen en wat kunnen hiervan de gevolgen zijn voor de totale nieuwbouwproductie? En indien we kunnen concluderen dat nieuwbouw momenteel zeer zwaar fiscaal belast wordt en dat de overheid voortdurend kostprijsverhogende maatregelen oplegt, mag dan de vraag gesteld worden of de fiscale korting - onder de vorm van een woonbonus of een alternatief - voor nieuwbouw niet beter uitgebreid zou worden?

In deze bijdrage vertrekken we van het belang dat een voldoende nieuwbouwproductie betekent voor al onze huisvestingsmarkten. Aangezien de nieuwbouwproductie sterk afhankelijk is van de evolutie van de kostprijs van nieuwbouwprojecten, becijferen we het relatieve belang van de woonbonus in de globale fiscale behandeling van representatieve nieuwbouwprojecten.

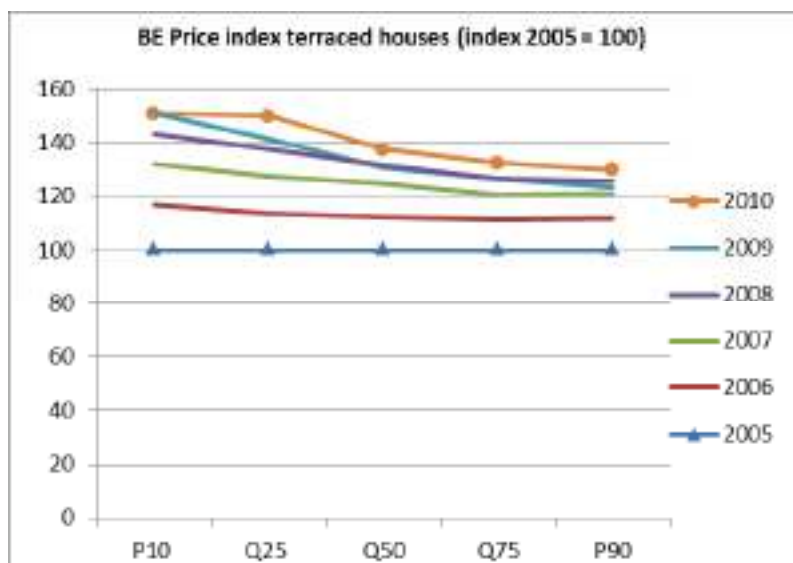
Het belang van nieuwbouw voor de huisvestingsmarkten

In de bovenvermelde Itinera publicatie vonden we dat de vastgoedprijzen tussen 2005 en 2009 gestegen zijn met 31% voor gewone woonhuizen en met 26% voor appartementen. Deze prijstoename is het voorwerp van heel wat discussies. Zo menen sommigen dat de woonbonus in aanzienlijke mate verantwoordelijk zou zijn voor de prijsstijgingen van de laatste jaren. In de betreffende periode is de woonfiscaliteit – waaronder de woonbonus - echter niet veranderd zodat deze stelling niet overtuigend overkomt. Ook steeg de rente lichtjes in deze periode zodat de prijstoename niet het resultaat kan zijn van een forse daling van de hypothecaire rentevoeten.

In de Itinera-publicatie 'Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid' (Routarta Books, 2011) wijzen we op de sterk asymmetrische prijsdynamiek die verborgen schuilt achter de algemene prijsstijging in de periode 2005-2009.

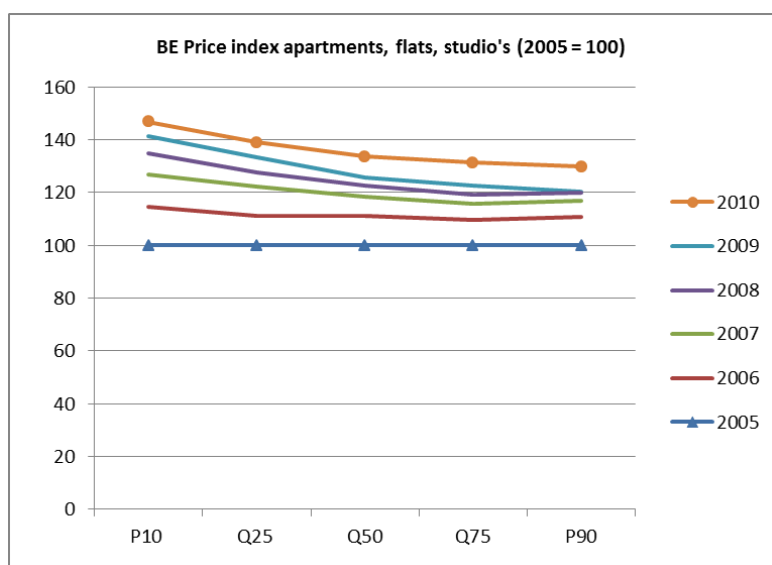
Deze observatie blijft ook relevant in 2010. In de periode 2005-2010 werden vooral de relatief goedkope woningen – de zogenaamde P10 of Q25 woningen – fors duurder terwijl de prijzen van de woningen uit het topsegment – Q75 of P90 woningen – veel minder uitgesproken stegen. Zo stegen de prijzen van de goedkoopste woningen in België tussen 2005 en 2010 met 51% voor gewone woonhuizen en met 47% voor appartementen, terwijl de prijstoename voor de duurste gewone woningen en appartementen beperkt bleef tot 30%. Illustratief is hier dat in een stad zoals Gent, waar er een grote schaarste is, de prijzen van de goedkoopste gewone woonhuizen op vijf jaar gestegen zijn met niet minder dan 68%, en de prijzen van de tweede laagste categorie appartementen met 67%.

Figuur 1a - Asymetrische evolutie van de prijsindex voor gewone woonhuizen (gans België)



Bron: FOD Economie ADSEI, eigen index en verwerking

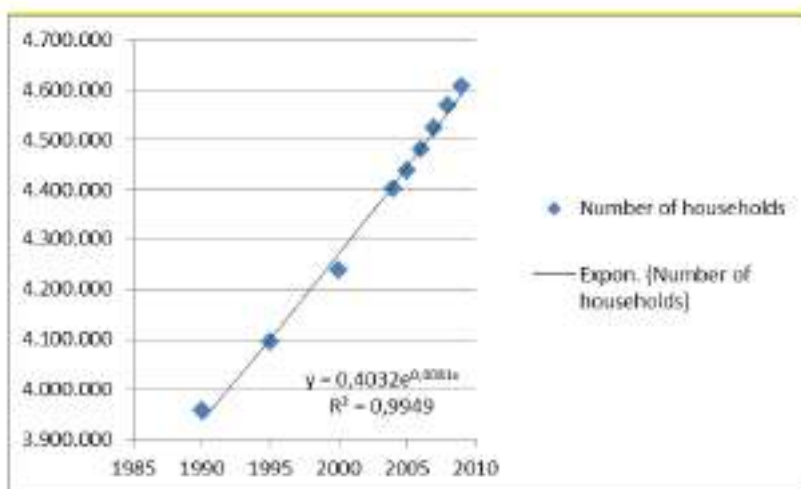
Figuur 1b - Asymetrische evolutie van de prijsindex voor appartementen (gans België)



Bron: FOD Economie ADSEI, eigen index en verwerking

In de Itinera-studie wordt de asymmetrische prijsdynamiek verklaard vanuit de toenemende schaarste. Maar worden woningen wel schaarser? Hiertoe moeten we de evolutie van het aantal huishoudens nader bekijken. Uit Figuur 2 blijkt dat het aantal huishoudens al decennia lang sterk tot zelfs licht exponentieel toeneemt.

Figuur 2 - Evolutie van het aantal gezinnen in de bevolkingsregisters



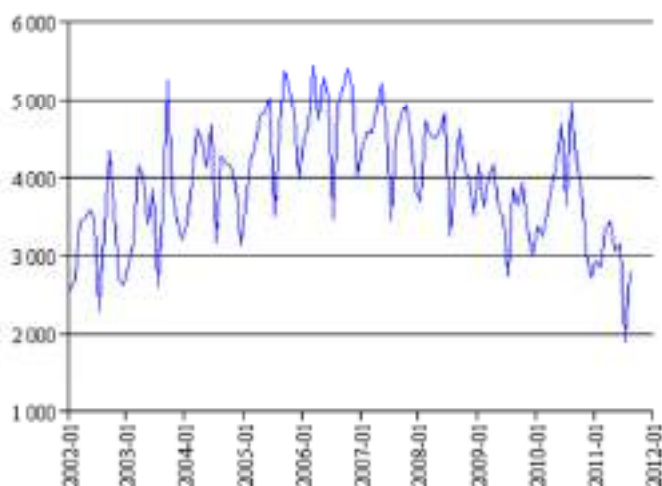
Bron: FOD Economie ADSEI, eigen verwerking

Als we de evolutie vanaf 2004 nemen, dan groeit het aantal (geregistreerde) huishoudens jaarlijks met ongeveer 41 500 eenheden. Het benodigde aantal bijkomende woningen is natuurlijk veel hoger:

- er worden ook woningen afgebroken of onteigend voor gemeenschapsdoeleinden;
- meer en meer woningen boven winkels staan leeg;
- de nood aan bijkomende woningen is dikwijls zeer lokaal en wordt dus niet gecompenseerd door leegstaande woningen op andere locaties;
- het aantal studenten stijgt en er worden woningen omgevormd tot studentenkamers of studenten huren samen een woning;
- een heleboel nieuwbouw bestaat uit tweede verblijven bv. aan de kust;
- een toenemend aantal buitenlanders verblijft in ons land omwille van professionele redenen en zoekt quasi-permanente huisvesting;
- asielzoekers en illegalen zijn niet opgenomen in deze statistiek.

Bij een aanhoudende groei van het aantal huishoudens becijferen we in 'Huisvesting in tijden van schaarste' dat de productie van nieuwe woningen zeker 24 000 eenheden per jaar hoger moeten uitvallen dan nu het geval is. In de praktijk stellen we echter vast dat de effectieve productie van nieuwe woningen sinds 2006 in België eerder een dalende trend vertoont. Dit blijkt zeer duidelijk uit Figuur 3 op basis van de statistieken van het maandelijkse aantal begonnen woningen.

Figuur 3 - Evolutie van het maandelijks aantal begonnen woningen in België



Bron: FOD Economie ADSEI, eigen verwerking via NBB Belgostat

Uit Figuur 3 blijkt dat het aantal begonnen nieuwbouwprojecten tussen 2002 en 2005 systematisch toenam. Maar vanaf 2006 is er een duidelijk neerwaartse beweging. Opmerkelijk is ook de tijdelijke piek in 2010 die samenvalt met de tijdelijke BTW verlaging. Vanaf 2011 zet de dalende trend zich verder door. Bij een maandelijks productie van gemiddeld 2 500 woningen, zoals op het eind van de grafiek het geval is, komen we maar aan 30 000 bijkomende woningen per jaar. Dit is de helft van de nieuwbouwproductie in 2005.

In dezelfde periode werd de woonbonus ingevoerd als stimulans van de nieuwbouwproductie. We kunnen alleen maar vaststellen dat de woonbonus niet volstaat om de nieuwbouw op peil te houden.

Wanneer minder en minder aspirant-nieuwbouwers hun bouwplannen kunnen waarmaken, gaan deze met hun budget op zoek naar beschikbare woningen op de secundaire koopmarkten. Het aantal transacties op de secundaire koopmarkten schommelt al een decennium rond 120 000 verkopen wat wijst op een relatief prijsinelastisch aanbod van bestaande woningen. Dit is natuurlijk geen grote verrassing. De markt van de bestaande woningen is immers een voorraadmarkt, waarbij woningen alleen op de markt komen naar aanleiding van bijvoorbeeld echtscheidingen, erfenissen, de verhuis naar een meer geschikte woning, onderhoudsproblemen, moeilijkheden met huurders... Dit zijn geen speculatieve verrichtingen. Daar België de hoogste transactiekosten heeft van Europa op de verkoop van onroerend goed zal niemand lichtzinnig woningen kopen en verkopen.

Omwille van het niet-elastische aanbod van koopwoningen leidt het overschot aan vragers tot een prijs-

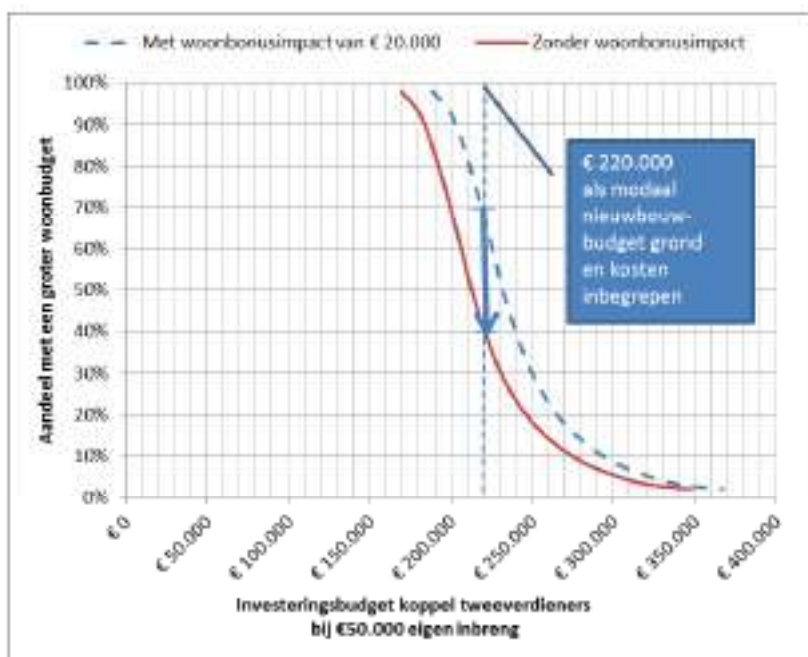
opbod waardoor de allerlaagste budgetten finaal van de eigendomsmarkt verdrongen worden. Om toch eigenaar te kunnen worden, wordt dan ook maximaal geboden op de beschikbare woningen, ook op de slechtste woningen met relatief lage vraagprijzen. De groep met de laagste koopbudgetten heeft geen alternatief dan te bieden op de goedkoopste woningen om toch eigenaar te kunnen worden. Voor de koopwoningen uit het topsegment is er veel minder concurrentie – de toename van het aantal bieders met een zeer hoog budget is beperkt – zodat de prijstoename in het bovenste segment relatief beperkt blijft in vergelijking tot de prijstoename onderaan de koopmarkten.

De huishoudens die van de koopmarkten verdreven worden, dienen zich te richten tot de huurmarkten. In verhouding tot de andere kandidaat-huurders beschikken deze van de koopmarkten verdreven huishoudens over relatief hoge budgetten zodat ze op hun beurt de huishoudens met lagere huurbudgetten verdringen naar de onderste segmenten van de huurmarkten. Ook op de huurmarkten vinden we de asymmetrische prijsontwikkeling met sterk stijgende huurprijzen onderaan de markt en minder uitgesproken huurprijsstijgingen bovenaan de markt.

'Budgetelasticiteit' van nieuwbouw

In 'Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid' toonden we aan dat de nieuwbouwactiviteit zeer sterk afhankelijk is van de nieuwbouwkost. Door de toename van zowel de grondprijzen als van de bouwkosten daalt het aantal huishoudens dat een nieuwbouwproject kan overwegen. Vanuit dit perspectief kan elke fiscale maatregel die de totaalkost van een nieuwbouwproject beïnvloedt een grote impact hebben op de nieuwbouwactiviteit. In het boek illustreren we deze 'budgetelasticiteit van nieuwbouw' door middel van de zogenaamde L-curves die per type huishoudens weergeven welk relatief aandeel zich een bouwproject van een bepaald budget kan veroorloven. Hierbij veronderstellen we telkens een eigen inbreng van € 50 000. In Figuur 4 presenteren we op basis van de beschikbare inkomens uit arbeid het besteedbare budget voor tweeverdieners. We vertrekken van de hypothese dat één derde van het beschikbare inkomen besteed kan worden aan de aflossing van een hypothecaire lening aan 4.5% met een looptijd van 25 jaar. Het totale budget van het huishouden bestaat uit de opgenomen hypothecaire lening en een eigen inbreng van € 50 000. Uit onze analyse blijkt dat 70% van de koppels tweeverdieners zonder kinderen kan beschikken over een investeringsbudget van € 220 000 terwijl minder dan 10% van dezelfde groep kan beschikken over een totaalbudget van € 300 000. Door de woonbonus beschikken huishoudens over een hoger budget. Het schrappen van de woonbonus vermindert dan ook het totale beschikbare budget zodat een modaal nieuwbouwproject van bijvoorbeeld € 220 000 niet voor 70% maar slechts voor 40% van deze huishoudens financieel haalbaar wordt.

Figuur 4 – Beschikbare investeringsbudgetten voor tweeverdieners



Bron: eigen verwerking op basis van FOD Economie ADSEI, RSZ, Min.Fin

Bij het wegvallen van de woonbonus schuift in Figuur 4 de curve naar links. De precieze verschuiving van de curves hangt af van het deel van de woonbonus dat effectief gebruikt wordt om de leencapaciteit te verhogen. Door het verschuiven naar links van de curves daalt het % huishoudens dat nog eenzelfde nieuwbouwproject kan financieren.

We kunnen dan ook concluderen dat het afschaffen van de woonbonus zal leiden tot een lagere nieuwbouwproductie. Dit fenomeen deed zich ook voor in Denemarken. Een lagere nieuwbouwproductie zou in de Belgische context met een relatief aanbodtekort van 20 tot 24 000 woningen per jaar geen optimale evolutie zijn. Minder nieuwbouwactiviteit betekent dat heel wat budgetten verschuiven naar de koopmarkten waar het aanbodvolume vrij onelastisch reageert op de toegenomen vraag. Een verdere verhoging van de prijzen op de secundaire markten lijkt dan ook een logisch gevolg, gepaard gaande met een verdringing van de zwakste bidders. Deze koppeling tussen nieuwbouw en secundaire markten wordt meestal niet gemaakt in analyses over de mogelijke impact van het afbouwen van fiscale incentives.

Hoe hoog is fiscale druk op nieuwbouw?

De woonbonus is een belangrijke fiscale subsidie. Het eventueel hervormen of schrappen van de woonbonus vertrekt best van een ruime fiscale analyse van de nieuwbouwactiviteit. Het is dan ook zeer relevant om na te gaan welk gewicht de woonbonus uitmaakt in de balans tussen fiscale inkomsten en fiscale uitgaven per nieuwbouwproject. We beperken ons in deze bijdrage tot particuliere nieuwbouwprojecten waarbij de bouwheer een eigen (en enige) gezinswoning laat bouwen.

Een modaal nieuwbouwproject

Wanneer een particulier zelf een nieuwbouwproject coördineert, zal hij eerst bouwgrond verwerven en vervolgens beroep doen op architecten en aannemers om de bouwwerkzaamheden te plannen en uit te voeren. Er zijn natuurlijk particulieren die hun woning deels zelf ontwerpen en dan zelf bouwen, maar dit is een zeer kleine minderheid.

De fiscale behandeling van het verwerven van bouwgrond is niet uniform en om deze reden bekijken we in ons voorbeeld alleen de fiscaliteit van de nieuwbouwwerkzaamheden op de bouwgrond in eigendom. We inspireren ons hier op een modale woning, te vergelijken met een sociale koopwoning. We veronderstellen dat de kost van de nieuwbouwwerkzaamheden voor een modale woning € 105 000 bedraagt voor BTW. Deze totaal kost wordt in Tabel 4 voor 30% toegerekend aan aangekochte grondstoffen en materialen en voor 70% aan loonkosten (inclusief de loonkosten gekoppeld aan het transporteren van de grondstoffen en materialen en de loonkosten van de productie ervan als die in België gebeurt). We voegen vervolgens een winstmarge van 10% toe voor de aannemers wat de verkoopprijs van de aanneming brengt op € 115 500 voor BTW. Dit bedrag is de basis voor de facturatie van de architectuurkosten – 7% of € 8 085 in ons voorbeeld – zodat de totale bouw- en ontwikkelingskost gelijk is aan € 123 585 ex-BTW of € 149 538 inclusief BTW. Indien de bouwheer daarnaast bijvoorbeeld € 60 000 betaalde voor de bouwgrond loopt de totale kost van deze nieuwbouwwoning op tot ongeveer € 210 000. We kunnen dan ook spreken van een modale nieuwbouwwoning.

Tabel 4 - Nieuwbouwkost van een modale woning (zonder bouwgrond)

Nieuwbouwkost	€ 105 000		
waarvan	grondstoffen & materialen	30%	€ 31.500
waarvan	lonen	70%	€ 73.500
toe te voegen	bruto winst	10%	€ 10.500
Verkoopprijs aanneming			€ 115.500
Architect	€ 115.500	7%	€ 8.085
Totale bouw en ontwikkelingskost voor BTW			€ 123.585
BTW	€ 123.585	21%	€ 25.953
Verkoopprijs			€ 149.538

In Tabel 5 voegen we fiscale lasten en subsidies toe aan de componenten van de nieuwbouwwerkzaamheden. De fiscale subsidie is de woonbonus waarvan we de actuele waarde van € 33 248 al besproken hebben. Voor de opmaak van Tabel 5 bepalen we eerst de totale loonkost voor belastingen door te veronderstellen dat 85% van de architectuurkosten gaat naar loonkosten. We voegen deze € 6 872 bij de loonkost van € 73 500 in Tabel 4 om tot een totale loonkost te komen van € 80 372. Bij de nettolonen van de werknemers van de bouw- en architectenbedrijven voegen we de sociale lasten betaald door de werkgevers (32% op brutolonen) en door werknemers (13% op brutolonen), de te betalen belastingen door werknemers (35%), de winstbelastingen voor de aannemers, de totale te betalen BTW door de opdrachtgever (21%) en de actuele waarde of NPV van de woonbonus. De percentages voor de sociale bijdragen worden in Tabel 5 omgerekend ten opzichte van de loonkost van € 80 372. De werknemers betrokken bij het bouwproject ontvangen na verrekening via de inkomensfiscaliteit uiteindelijk een nettoloon van € 34 756 of 43% van de loonkost. Deze vergoeding voor gepresteerde arbeid – vòòr enige belasting – kunnen we beschouwen als een deel van de resource kost van het nieuwbouwproject. De totale resource kost is de som van gebruikte inputgoederen en productiefactoren aan kostprijs.

Tabel 5 – Resource kost en fiscale componenten bij een particulier nieuwbouwproject

	Basisbedrag	%	Resource kost	Fiscale en sociale lasten	Fiscale subsidie (NPV)
Grondstoffen en materialen	€ 31.500		€ 31.500		
Kosten architect andere dan loonkosten	€ 8.085	15%	€ 1.213		
Netto-lonen (incl.loon architect.)	€ 80.372	43%	€ 34.756		
Uitgekeerde winst aannemer	€ 10.500	49.5%	€ 5.198		
Belasting op winst aannemer	€ 10.500	50.5%		€ 5.303	
Sociale lasten werkgever	€ 80.372	24%		€ 18.911	
Sociale lasten werknemer	€ 80.372	10%		€ 7.990	
Belasting op lonen	€ 80.372	23%		€ 18.715	
BTW	€ 123.585	21%		€ 25.953	
Woonbonus					€ 33.248
Totaal			€ 72.667	€ 76.871	€ 33.248
Fiscale last/subsidie t.o.v. resource kost				106%	46%

De winst van de aannemers wordt dubbel belast, eerst onder de vennootschapsbelasting en vervolgens als fiscaal te belasten dividend. De totale fiscale druk op deze winst bedraagt dan ook 49.5%. Het nettoresultaat van € 5 198 na belastingen beschouwen we ook als een component van de resource kost.

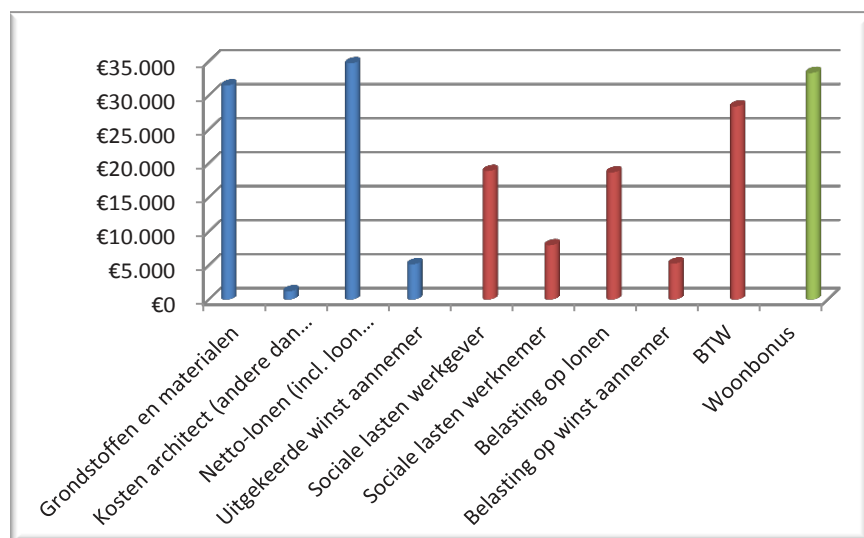
De totale resource kost van de nieuwbouwwerkzaamheden bedraagt € 72 667. Dit bedrag zou de bouwheer moeten betalen indien er geen fiscale lasten zouden zijn en indien de bouwbedrijven geen winst

zouden maken. De totale fiscale lasten op de nieuwbouwwerkzaamheden voor deze modale woning lopen echter op tot € 76 871 of 106% van de resource kost. De bouwheer geniet gelukkig van de woonbonus van € 33 248 wat neerkomt op een fiscale subsidie van 46% van de resource kost. Deze fiscale subsidie zal, zoals we gezien hebben bij de bestaande woningen, echter niet noodzakelijk in haar geheel aan de verhoging van het investeringsbudget besteed worden.

Het saldo van de fiscale lasten en fiscale subsidies is sterk in het voordeel van de overheid. Door de woonbonus daalt de fiscale druk van 106 naar 60% maar betaalt de bouwheer nog steeds € 43 623 aan lasten (belastingen en sociale lasten) op een modaal nieuwbouwproject.

Figuur 5 toont nog eens de onderlinge verhoudingen tussen de samenstelling van de resource kost en de componenten van de fiscale lasten en subsidie.

Figuur 5 – Resource kost en fiscale componenten van een modaal nieuwbouwproject (alleen bouw)

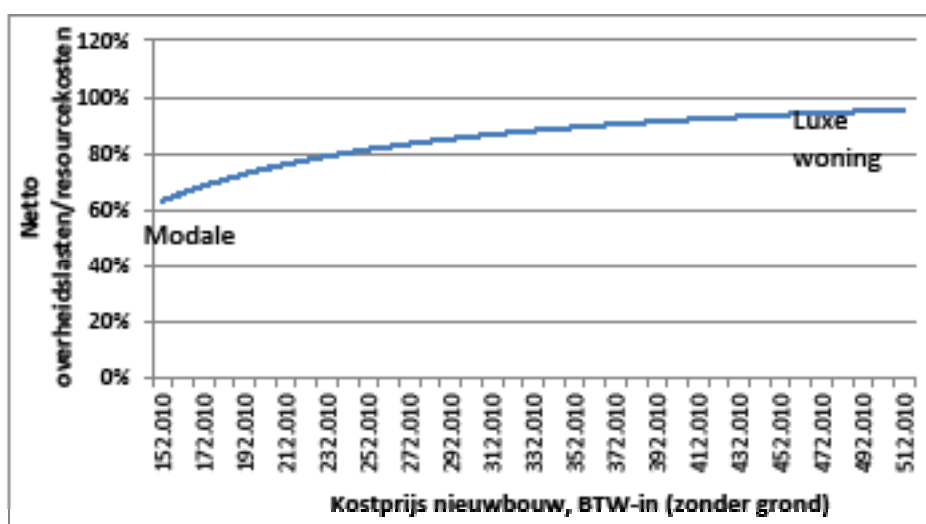


Is de overheid nu gul of net krenterig met de woonbonus? Uit Figuur 5 kunnen we concluderen dat de woonbonus als fiscale subsidie qua belang te vergelijken valt met de kostprijs van de gebruikte grondstoffen en materialen van de nieuwbouwwerkzaamheden. De fiscus schenkt de bouwheer als het ware een pakket bakstenen en beton, ware het niet dat de som van de fiscale lasten meer dan dubbel zo hoog is dan de woonbonus. De bouwheer in dit voorbeeld betaalt een netto-fiscale bijdrage van meer dan € 43 000 en om dit bedrag alleen al te lenen moet deze bouwheer jarenlang aflossingen betalen.

Druk overheidslasten volgens kostprijs nieuwbouwwerkzaamheden

De fiscale druk van 60% voor een modaal nieuwbouwproject van € 150 000 dient geïnterpreteerd te worden als een soort ondergrens van de fiscale druk voor nieuwbouwprojecten. De woonbonus is immers een vaste fiscale subsidie ongeacht de totale kostprijs van de nieuwbouw. Hoe duurder de nieuwbouwkost, hoe minder sterk dezelfde woonbonus de fiscale druk zal milderen. In Figuur 6 tonen we de evolutie van de netto-overheidslasten (als saldo van fiscale lasten en woonbonus) in functie van de kostprijs van de bouw (inclusief BTW en andermaal zonder grondbudget).

Figuur 6 - Evolutie netto-overheidslasten in functie van nieuwbouwkost (alleen bouw)



Uit Figuur 6 blijkt dat de fiscale druk – uitgedrukt als het saldo van de fiscale lasten en woonbonus ten opzichte van de resource kost – snel stijgt van 60% naar 80% en dan langzaam oploopt tot meer dan 90%. De bouwheer die opteert voor een nieuwbouw van ongeveer € 197 000 (zonder grond) kijkt aan tegen een fiscale druk van 70% (na verrekenen woonbonus). Dit budget laat toe een degelijke woning te bouwen maar van een luxevilla is zeker en vast geen sprake. Voor een nieuwbouwkost (zonder grond) van € 270 000 bedraagt de druk van de overheidslasten al 80%.

BTW op nieuwbouw; een Europese vergelijking

Bijna nergens wordt arbeid zo zwaar belast als in België. Het is dan ook geen verrassing dat een arbeidsintensief investeringsproject zoals een nieuwbouwwoning duur uitvalt als gevolg van de hoge fiscale druk. Daarbij komt dat ook het BTW-percentages voor nieuwbouwactiviteiten door particulieren in ons land relatief hoog is. Uit bovenstaande analyse blijkt dat de 21% BTW-ontvangsten goed zijn voor ongeveer een derde van de totale overheidslasten op een nieuwbouwproject. In heel wat Europese landen gelden lagere en bovendien speciale BTW-tarieven voor residentiële nieuwbouw. In Tabel 6 presenteren we een overzicht van

de BTW-tarieven in enkele Europese landen. Luxemburg, Spanje, Italië en het Verenigd Koninkrijk hebben opvallend lage BTW-tarieven voor residentiële nieuwbouwwoningen. In het Verenigd Koninkrijk is er zelfs geen BTW voor residentiële nieuwbouw. Dit is een logische politieke keuze daar het tekort aan woningen in het Verenigd Koninkrijk problematisch oploopt. Jaarlijks worden in het VK ongeveer 134 000 nieuwe woningen gebouwd terwijl het aantal huishoudens er toeneemt met 230 000. BTW op nieuwbouw zou in dit alleen maar verergeren. In Duitsland is er geen speciaal BTW-tarief, maar dit is ook niet nodig daar er helemaal geen woningtekort is en de reële woningprijzen er sinds jaren niet meer stijgen.

Tabel 6 – BTW-voeten voor nieuwbouw en sociale huisvesting

	Standaard BTW %	Speciaal tarief voor sociale huisvesting	Speciaal tarief voor residentiële nieuwbouw
België	21%	6%	-
Denemarken	25%	25%	-
Duitsland	19%	19%	-
Frankrijk	19.6%	5.5%	-
Ierland	21%	13.5%	-
Italië	20%	4%	4% (eerste woning)
Luxemburg	15%	3%	3% (eerste woning)
Nederland	19%	19%	-
Portugal	23%	6%	-
Spanje	18%	4%	4%
Verenigd Koninkrijk	20%	0%	0%

Bron: European Commission (2011). VAT rates applied in the Member States of the European Union (situation as of 1st July 2011)

Ook kennen heel wat landen een speciaal BTW-tarief voor sociale huisvesting. In België geniet de sector van de sociale huisvesting van 6% BTW terwijl de private sector belast wordt aan 21%. Toch worden sociale koopwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen doorverkocht aan toekomstige eigenaars met een financiële situatie die niet noodzakelijk sterk verschilt van de huishoudens die zich richten naar de private markten. En de 600 sociale koopwoningen die jaarlijks in Vlaanderen gebouwd worden, kunnen het woningprobleem nooit oplossen.

Verwachte evolutie van nieuwbouwkost

Nieuwbouwprojecten worden systematisch duurder door het toenemende aantal voorwaarden opgelegd door de overheid. Belangrijke nieuwe regulering heeft betrekking op de energieprestatie, de isolatie, de luchtdichtheid, de geluidsisolatie tussen aanpalende woningen, de gecontroleerde verluchting, het plaatsen van veiligheidsglas voor lage ramen, een gescheiden hemelwaterafvoer met reservoir, de controle van elektriciteits- water- en gasleidingen en van de afvoerleidingen, bijkomende eisen voor stookoliereservoirs,

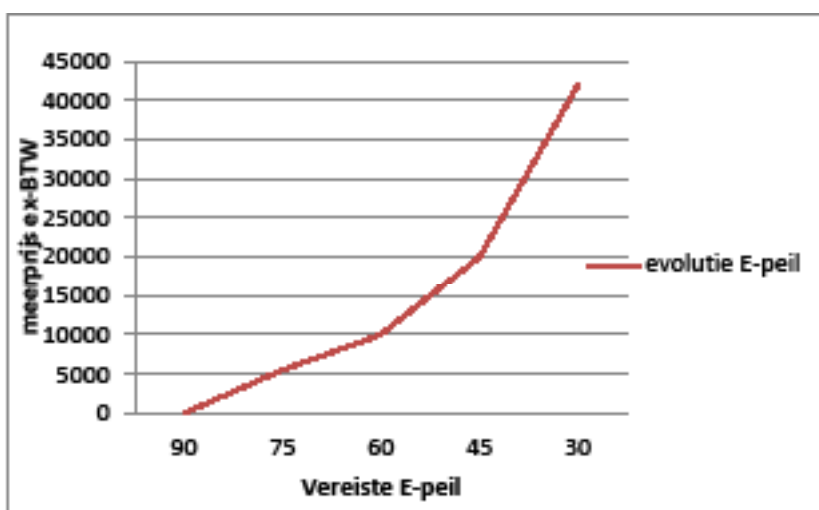
hogere eisen voor het rendement van verwarmingsketels, de afvalverwerking van bouwafval, het gebruik van een veiligheidscoördinator, diverse grondattesten, het grondverzetreglement, enzovoort.

Met deze eisen wil de overheid de duurzaamheid, veiligheid en kwaliteit van het woningpark aanzienlijk verhogen. We kunnen hierbij de vraag opwerpen waarom een zeer klein deel van het woningpark - 1% op jaarbasis als we de nieuwbouwproductie delen door het bestaande woningaanbod - zeer zwaar gereguleerd wordt terwijl de meerderheid van de bevolking ongestoord verder kan wonen in woningen van voor 1970. Kan het efficiënt of effectief zijn om ultrastrengere normen inzake energieprestatie te hanteren voor de jaarlijkse nieuwbouwproductie van 1% van het bestaande park terwijl er 'laaghangende vruchten' of quick wins zijn bij de 99% bestaande woningen waarvan de tochtspleten wagenwijd blijven openstaan? Indien door strengere nieuwbouwnormen gezinnen vooral in oude woningen blijven wonen omdat de superzuinige nieuwe woningen voor hen niet betaalbaar zijn, belemmert het beleid het realiseren van energiebesparingen.

De recente reguleringsgolf heeft de kostprijs van nieuwbouwprojecten natuurlijk aanzienlijk verhoogd. Hiermee bedoelen we vooral dat de initiële investeringskost verhoogd wordt door de recente regulering. Dit mag natuurlijk niet verward worden met een netto-kost voor de eigenaar. Een energiezuinige woning is immers duur maar deze meerkost wordt terugverdiend dankzij lagere toekomstige energiefacturen.

We schatten de meerkost van de recente regulering op minimaal € 20 000. Daarbij komt dat het vereiste E-peil voor nieuwe woningen geleidelijk verder zal verlaagd worden in de komende jaren. Nieuwbouwwoningen zijn nu al relatief efficiënt zodat verdere efficiëntiewinsten in de toekomst per definitie alsmear duurder zullen worden. Vanuit economisch oogpunt kan de vraag gesteld worden of het wel zinvol is om op termijn zeer zuinige woningen absoluut nog zuiniger te maken. Hoe dan ook, de toenemende marginale kost voor verdere efficiëntiewinsten zal leiden tot een alsmear oplopende meerprijs in functie van het E-peil.

Figuur 7 - Meerprijs op vandaag van de bouwkost (ex-BTW) in functie van een lager E-peil.



Figuur 7 toont de geschatte impact van een strenger E-peil op de bouwkosten vanuit een bouwtechnisch perspectief. Zo wordt verwacht dat een E-30 woning tot € 40 000 (ex-BTW) duurder zou kunnen worden. Hierdoor daalt in de toekomst het aantal huishoudens dat de kost van een nieuwbouwproject kan financieren. We kunnen dan ook verwachten dat hierdoor de productie van nieuwbouwwoningen in de toekomst onder druk komt. Dit is geen wenselijk scenario zolang het aantal huishoudens op zoek naar een woning jaar na jaar blijft stijgen.

Gevolgen van een BTW-verhoging

Met een begrotingstekort van 4% en een zeer beperkt groeipotentieel voor 2012 en 2013 zullen op korte termijn nieuwe begrotingsmaatregelen genomen moeten worden. Een verhoging van de BTW lijkt geen taboe meer te zijn. Het rekenmodel in Tabel 5 laat toe te becijferen wat de impact zou zijn van een BTW-verhoging op de kostprijs van de bouwwerkzaamheden en op de globale fiscale druk. Een toename van de BTW van 21 naar 23% verhoogt de BTW-ontvangsten tot € 28 425. Hierdoor stijgt de som van fiscale lasten tot € 79 343 wat neerkomt op 109% van de resource kost. Na het verrekenen van de woonbonus daalt de fiscale druk van 109% tot 63% voor een modaal nieuwbouwproject.

We zijn van mening dat een verdere verhoging van de kostprijs van nieuwbouw door fiscale maatregelen niet aangewezen is. Op zich biedt een verhoging van het BTW-tarief natuurlijk bepaalde voordelen voor de opmaak van de begroting. Om te vermijden dat hierdoor de nieuwbouwactiviteit verder zou terugvallen, lijkt het aangewezen om de woonbonus – of een equivalente fiscale subsidie – te verhogen ter compensatie van de hogere BTW-voet. Alleen zo kan vermeden worden dat een modaal nieuwbouwproject kampt met een netto fiscale druk van meer dan 60%.

Alternatief voor de woonbonus bij nieuwe woningen

De productie van nieuwbouwwoningen dient de evolutie van het aantal huishoudens te volgen om een toenemende schaarste op de huisvestingsmarkten te vermijden. Momenteel daalt de nieuwbouwproductie als gevolg van de stijgende kost van zowel bouwgronden als van de bouwkosten.

De woonbonus is een belangrijke fiscale incentive met een actuele waarde van € 33 248 per koppel (verdisconteerd aan 4.5%). De opportuniteit van deze fiscale uitgave dient beoordeeld te worden vanuit de huidige marktdynamiek en rekening houdend met de balans tussen fiscale lasten en fiscale subsidies per nieuwbouwproject. Het afbouwen of schrappen van de woonbonus zal leiden tot een lagere nieuwbouwproductie, meer druk op de secundaire markten en hogere vastgoedprijzen (vooral onderaan de markt). Door de koppeling van de huisvestingsmarkten stijgen op termijn ook de private huurprijzen. Deze evolutie is allesbehalve optimaal.

De huidige en toekomstige overheidsregulering – in het bijzonder de evolutie naar een lager E-peil – zal de kost van modale nieuwbouwprojecten alleen maar verhogen. Hierdoor dreigt de nieuwbouwproductie verder onder druk te komen. Er zijn dan ook sterke argumenten om fiscale incentives zoals de woonbonus te laten evolueren zodat deze een deel van de bijkomende kost van de overheidsregulering kunnen compenseren.

Het voorzien van fiscale incentives is belangrijk maar we moeten ook zorgen voor effectieve fiscale incentives. En net de effectiviteit van de woonbonus als fiscale subsidie kan fel verbeterd worden.

- De woonbonus is een onvolmaakte vraagsubsidie voor nieuwbouw, daar ze zich enkel richt tot eigenaars bewoners en niet tot bijvoorbeeld investeerders in huurwoningen. De neutraliteit van bezetting (eigendom of huur) wordt door de woonbonus niet gerespecteerd.
- Daar men niet verplicht is om de woonbonus te besteden aan een hogere hypotheek kan deze ook consumptief gebruikt worden. Als men de bouw van nieuwe woningen terug wil activeren, is het beter te werken met een zuivere aanbodsubsidie zoals een BTW-verlaging. Een aanbodsubsidie komt integraal te goed aan nieuwbouwinvesteringen.
- Het Itinera Institute stelt daarom als nieuwe denkpiste voor om de woonbonus voor nieuwbouw te vervangen door een BTW-verlaging op bijvoorbeeld de eerste schijf van € 150.000 van de bouwkost, en dit zowel voor eigenaars bewoners als voor investeerders-verhuurders. Deze korting is zoals de woonbonus sterk progressief, daar haar impact van € 22.500 het grootste is voor modale woningen, maar heeft als voordeel dat ze 100% gericht is op het aanbod van extra woningen, en niet zoals de woonbonus deels afgeleid wordt naar consumptie.

De budgettechnici van de overheid zullen terecht opmerken dat deze € 22 500 volledig in het eerste jaar valt, terwijl de woonbonus de overheid het eerste jaar maar € 2 800 kost. De woonbonus is immers een cadeau toegekend door de huidige legislatuur maar ten laste van de toekomstige begrotingen.

In Tabel 7 schatten we de impact van een BTW-verlaging naar 6% op de eerste schijf van € 150 000. Afhankelijk van de jaarlijkse productie van nieuwbouwwoningen, bedraagt de fiscale uitgave € 450 tot € 787 miljoen per jaar. Dit zijn aanzienlijke bedragen maar we moeten ook rekening houden met de mogelijke toename van de nieuwbouwactiviteit als gevolg van de verlaging van de nieuwbouwkost.

Tabel 7 - Impact op overheidsbudget van een verlaging naar 6% op een eerste schijf van € 150.000

Productie	Basis	%	Budgetimpact
20.000	€ 150.000	15%	€ 450.000.000
25.000	€ 150.000	15%	€ 562.500.000
30.000	€ 150.000	15%	€ 675.000.000
35.000	€ 150.000	15%	€ 787.500.000

In Tabel 8 gaan we na welke terugverdieneffecten er zijn indien de nieuwbouwproductie op jaarbasis zou toenemen met 10 000 eenheden. Een bijkomende nieuwbouwproductie van 10 000 woningen zou de recente daling van de nieuwbouwproductie net compenseren. Deze extra nieuwbouwproductie is vrij realistisch omwille van de grote budgetelasticiteit van de nieuwbouwproductie. In Tabel 8 concluderen we dat het terugverdieneffect bij een extra productie van 10 000 woningen oploopt tot € 891 miljoen. Op deze wijze overstijgt dit terugverdieneffect de initiële budgettaire impact van de BTW-verlaging zoals weergegeven in Tabel 7.

Tabel 8 - Terugverdieneffecten bij een extra productie van 10 000 woningen à € 180 000

Gemiddelde prijs ex-BTW		€ 180.000	
Aantal extra woningen door BTW verlaging		10.000	
	Basis	%	Terugverdieneffect
BTW eerste schijf	€ 150.000	6%	€ 90.000.000
BTW tweede schijf	€ 30.000	21%	€ 63.000.000
Sociale lasten en personenbelasting	€ 180.000	37%	€ 666.000.000
Vennootschapsbelasting op winst aannemer	€ 180.000	4%	€ 72.000.000
Besparing werkloosheidsuitkeringen			PM
Accijnzen op brandstof			PM
Belastingen op voertuigen			PM
Onroerende voorheffing op extra nieuwbouw		PM	
Totaal			€ 891.000.000

Het terugverdieneffect komt hoofdzakelijk van de gegeneerde tewerkstelling. Van de bouwkost van € 180 000 gaat 37% als sociale lasten naar de overheid. Bovendien biedt een BTW-verlaging het voordeel dat deze gemakkelijk kan bijgestuurd worden. Het instrument is ook transparant en eenvoudig te implementeren.

Conclusie

Bij het beoordelen van de fiscale incentives zoals de woonbonus moet een onderscheid gemaakt worden tussen de markt van de bestaande woningen en deze van de nieuwbouwwoningen.

In de markt van de bestaande woningen - die een voorraadmarkt is - heeft een subsidie van de vraag enkel een prijsopdrijvend effect. Het nut van een instrument zoals de woonbonus ter ondersteuning van transacties op de markt van bestaande woningen kan dan ook in vraag gesteld worden.

Bij de nieuwbouw is er geen sprake van een voorraadmarkt, toch niet als de voorraad bouwgronden via voldoende vergunningen op peil wordt gehouden. In deze markt kan de bouwkost niet zomaar verlaagd worden, zeker niet wanneer we rekening houden met de zeer strenge en dure regulering op nieuwbouw. Kandidaat-nieuwbouwers die de kostprijs van een nieuwbouwproject niet kunnen opbrengen moeten afhaken en uitwijken naar andere markten. Waar op de nieuwbouwwinkten de overheidslast 106% bedraagt t.o.v. de netto-nieuwbouwkost (of resource kost), is op de markt van de bestaande woningen de overheidslast beperkt tot 10 à 12%. De keuze is dan ook vlug gemaakt. Het gevolg is een toenemende schaarste op de woningmarkten met de gekende betaalbaarheidsproblemen, afkalving van de private huurmarkt en wachtlijsten in de sociale huur tot gevolg.

Door de woonbonus vermindert de totale fiscale druk op modale nieuwbouw van 106% tot 60%. Zelfs na het opstrijken van de woonbonus financiert elke bouwheer van een modaal nieuwbouwproject de schatkist met een fiscale bijdrage van ongeveer € 44 000. De woonbonus is als vraagsubsidie echter niet de meest efficiënte wijze om de overheidslasten van 106% op nieuwbouw te verlagen. Dit kan efficiënter gebeuren via een directe verlaging van de overheidslasten door bv. een BTW van 6% toe te passen op een eerste schijf van € 150 000 per woning. Dergelijke maatregel kan zichzelf terugbetalen omdat de extra gegenereerde productie aanzienlijke overheidsinkomsten oplevert. Een directe BTW-verlaging biedt bovendien het voordeel dat de fiscale kost van de maatregel niet afgewenteld wordt op toekomstige begrotingen.

Een lastenverlaging op nieuwbouw is er niet om de bouwheren te bevoordeligen, maar om ze via een verlaging van de excessieve overheidslasten aan te zetten om toch te investeren in de noodzakelijke productie van nieuwe woningen.

De sleutel voor het efficiënt oplossen van het probleem van de woningvoorraad ligt op het federale vlak. Dit werd al aangetoond door het beproefde recept van de selectieve BTW-verlaging in het recente verleden. Bovendien vinden we de zeer hoge overheidslasten op nieuwbouw én de terugverdieneffecten ook op het federale vlak.

Johan Albrecht - Senior Fellow en **Rob Van Hoofstat** (Adprimum)

Voor duurzame economische groei
en sociale bescherming