



# Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

## Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 12  
1210 Brussel  
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be  
www.vlaamsewoonraad.be

---

### Advies 2010/07

|            |  |
|------------|--|
| datum      | 26 oktober 2010  |
| bestemming | De heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport  |
| kopie      | Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie            |
| onderwerp  | <b>Advies over het voorontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2011</b> |

---

## 1. Situering

Op 12 oktober 2010 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2011. De Vlaamse Woonraad ontving op 14 oktober 2010 het verzoek tot spoedadvies (10 werkdagen). Op 26 oktober 2010 heeft de Vlaamse Woonraad het advies overgemaakt aan de minister bevoegd voor financiën en begroting. Het advies beperkt zich tot de aangelegenheden die een weerslag hebben op het beleidsveld wonen.

## 2. Onroerende voorheffing

Met het oog op het vrijwaren van de rechtszekerheid wijzigen artikel 26 e.v. de termijnprocedure. Voorgesteld wordt om de termijnen om beroep aan te tekenen, in te laten gaan op de derde dag nadat de overheid haar beslissing heeft kenbaar gemaakt aan betrokkene. Op die manier gaat de termijn in op de dag dat de betrokkene naar alle waarschijnlijkheid kennis heeft genomen van de beslissing van de overheid. Het Grondwettelijk Hof oordeelde immers dat de rechten van de verdediging geschonden zijn wanneer de termijn ingaat op een moment waarop betrokkene nog geen kennis kan hebben van de beslissing van de overheid.

De Vlaamse Woonraad ondersteunt deze technisch-procedurele wijziging omdat ze meer rechtszekerheid biedt aan de betrokken rechtsonderhorigen.



### **3. Heffingsdecreet leegstand en verkrotting**

De Vlaamse Woonraad onderschrijft eveneens de wijziging in de startdatum voor de beroeps- en bezwaartermijnen op grond van dezelfde overwegingen als onder punt 2 (onroerende voorheffing).

### **4. Registratierechten**

Door de federale programmawet van 23 december 2009 wordt de btw-regeling gewijzigd. De uitzondering van btw-heffing op terreinen wordt door deze wet in beginsel ongedaan gemaakt. Hierdoor kunnen zowel het terrein als het gebouw aan btw-heffing worden onderworpen voor beroepsoprichters en belastingsplichtigen die opteren voor een btw-heffing. Voor de belastingsplichtige die geen beroepsoprichter is blijft de btw-heffing optioneel (wanneer alleen het terrein wordt overgedragen, blijft deze ressorteren onder de registratierechten). De uitgebreide btw-regeling, samen met de registratierechten op terreinen, brengt een 'dubbel' fiscaal regime voor de betrokkenen met zich mee. Artikel 63 strekt ertoe dit te remediëren en onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling van registratierecht op terreinen te verlenen.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de keuze om geen registratierechten meer te innen op verkopen van grond indien deze onderworpen zijn aan het btw-tarief.

De Vlaamse Woonraad wenst er evenwel de aandacht op te vestigen dat de versterkte belastingsdruk (van 10% registratierechten naar 21% btw) door gewijzigde fiscaliteit vanuit de federale overheid de kostprijs van een belangrijk deel van de nieuwbouwmarkt dreigt te verhogen. Dit kan een negatieve invloed hebben op economisch belangrijke sectoren zoals de bouwsector. Tevens wijst de Vlaamse Woonraad erop dat de nieuwe fiscale regeling de meeneembaarheid van registratierechten bij nieuwbouw en de voordelen van het abatement (vrijstelling van registratierechten voor de eerste 15.000 euro van de heffingsgrondslag) onmogelijk maakt voor de betrokkenen.

De Vlaamse Woonraad vraagt de Vlaamse overheid om –desgevallend in samenspraak met de federale overheid– deze problematiek grondig te onderzoeken en de nodige maatregelen te treffen om dit probleem te verhelpen.

### **5. Vlaams Energiebedrijf**

Hoofdstuk XXVII machtigt de Vlaamse Regering om over te gaan tot de oprichting van het Vlaams Energiebedrijf. Het Vlaams Energiebedrijf heeft onder meer tot doel energiebesparingen en energie-efficiëntie te stimuleren. In dit kader vermeldt de memorie van toelichting (artikel 104) dat in eerste instantie projecten voor overheidsgerelateerde gebouwen zullen worden opgezet. Op termijn kunnen ook in andere soorten gebouwen projecten worden uitgevoerd.

De Vlaamse Woonraad hecht veel belang aan de realisatie van de doelstellingen inzake bouwen en wonen die worden geformuleerd in Vlaanderen in Actie (ViA) en het Pact 2020:<sup>1</sup>

- De plaatsing van dak- of zoldervloerisolatie, de vervanging van enkel glas en inefficiënte verwarmingsinstallaties en innovaties in de sector zorgen er tegen 2020 onder andere voor dat het energiegebruik van het gebouwenpark aanzienlijk daalt.
- Tegen 2020 beantwoorden nieuwbouwwoningen aan de optimale energieprestatienorm.
- (...) een substantiële verhoging van de woonkwaliteit in 2020 door halvering t.a.v. 2006 van het aandeel van de bevolking dat een woning betreft met twee of meer structurele gebreken en/of een gebrek aan basiscomfort.

Uit onderzoek blijkt dat vooral woningen op de private huurmarkt te kampen hebben met kwaliteitsproblemen en lage energie-efficiëntie.<sup>2</sup> De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook dat een ambitieus energiebesparingsprogramma wordt opgestart waarbij ook de woonkwaliteit en energie-efficiëntie van private (huur)woningen gevoelig wordt opgedreven. Dit is noodzakelijk om de ViA-doelstellingen te realiseren.

Er dient daarom te worden nagegaan hoe en in welke mate het Vlaamse energiebedrijf een faciliterende, stimulerende en/of coördinerende rol kan vervullen met het oog op een coherent beleid gericht op een meer energiezuinige gebouwen- en woningmarkt.

## **6. Programmadecreet zonder uitgaven- en middelendecreet**

De begroting bestaat uit een uitgavendecreet, een middelendecreet en een programmadecreet.<sup>3</sup> Tot op heden werd enkel het programmadecreet ter advisering overgemaakt aan de strategische adviesraden.

Om de transparantie van de begrotingsopmaak te verhogen en een beter zicht te krijgen op de budgettaire implicaties van de in het programmadecreet gemaakte beleidskeuzes, vraagt de Vlaamse Woonraad de begrotingsdocumenten in de toekomst gezamenlijk ter advisering voor te leggen.

---

<sup>1</sup> Zie ook ons advies van 27 september 2010 over het ontwerp van Vlaamse Strategie Duurzame Ontwikkeling ([www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be))

<sup>2</sup> Heylen, K. & Winters, S. (2009) *Isolatie-niveau van private huurwoningen en woonuitgaven*. Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen.

<sup>3</sup> Stafdienst van de Vlaamse Regering (2009) *Wegwijs inzake organisatie en werking Vlaamse overheid*. Brussel, Departement DAR.