

Hoog tijd dat het woonbeleid wijzigt.

SCHELDEOORD.

Prijsoptijd

Ik betoog sinds lang dat fiscale eigendomsondersteuning niet echt verstandig beleid is. En dit om meerdere redenen. In de eerste plaats omdat de fiscale korting de woningprijzen en de prijzen van bouwgronden verhoogt en dus de toegankelijkheid van eigen woningbezit eigenlijk verlaagt. De woningmarkt is immers een zeer inflexibele markt. Als de tomaten te duur worden, kan men overschakelen naar de goedkopere komkommers. Wonen moet; men kan niet niet-wonen. Dus als extra geld in de woningmarkt wordt gestopt - wat met de fiscale korting gebeurt -, dan verhoogt men de concurrentie voor een per definitie schaars product en wint diegene met de grootste portemonnee. Gevolg: hogere prijzen. Tot glorie van verkopers, banken en vastgoedagenten. Tot treurnis van de kopers. Vooral deze uit de midden en lagere inkomenssegmenten, want het zijn de woningen waar zij op azen die het sterkst in prijzen zijn gestegen en niet in de villa's in Brasschaat.

Mattheus en andere effecten

Ten tweede past een fiscale korting niet echt in een beleid dat we 'sociaal' willen noemen. Het houdt een Mattheuseffect in en bevoordeelt bijna altijd de hogere inkomensgroepen. Zelfs als we rekening

Tot nog toe bleef het federale niveau verantwoordelijk voor belangrijke delen van het woonbeleid. Ruim 2/3 van de overheidsmiddelen met betrekking tot wonen, werden zo federaal verdeeld. In het kader van de zesde staatshervorming wordt verwacht dat hier verandering in komt. Zo zou bijvoorbeeld de fiscale aftrek bij het afsluiten van een hypotheek bij eigendomsverwerving, een Vlaamse bevoegdheid worden. Met de overheveling van die fiscale korting - oftewel de woonbonus - komt een pak geld over. De vraag stelt zich wat er met al dat geld moet gebeuren. Doen we meer van hetzelfde? Of is het beter er iets anders mee te doen? Een belangrijk maatschappelijk debat. FRANK vroeg de mening van **Pascal De Decker**, publicist en lector aan diverse hogescholen en tevens expert verbonden aan de Vlaamse Woonraad.

houden met de investering in de sociale huursector, dan is het overwicht van de fiscale korting zo groot dat de huisvestingsubsidies in ons land omgekeerd herverdelend werken: de ongelijkheid tussen arm en rijk wordt namelijk groter dan voor het betalen van de subsidies.

Een derde tegenargument: de fiscale korting helpt

nauwelijks iemand over de brug. Gezinnen worden geen eigenaar omdat ze van een fiscale korting kunnen genieten, maar omdat ze dat kunnen betalen vanuit een inschatting van hun eigen (toekomstige) inkomenspositie en omdat er geen redelijke alternatieven zijn. In landen met een grote sociale huursector en een degelijk geregelde private huursector zijn mensen veel minder geneigd om snel-snel eigenaar te worden. De fiscale korting is dan leuk meegenomen, als een beloning voor goed gedrag achteraf.

Ten vierde, heeft de woonbonus ook zijn perverse kanten: immers, gezinnen die hun woning cash zouden kunnen betalen, sluiten een hypotheecaire lening af om van het (zogenaamde) voordeel te kunnen. Velen doen dit zelfs voor de aankoop van een tweede woning, soms zelfs in het buitenland gelegen. Het sponsoren van tweede woningen lijkt me niet echt een overheidstaak te zijn. En ten vijfde - een argument dat economen vaak aanhalen - is dat eigen woningbezit flexibiliteit in de weg staat: het geld kan niet in andere economische activiteiten worden geïnvesteerd en mensen die hun job verliezen, zijn niet geneigd om te verhuizen.

Een te dure rekening

Slotsom: laat ons de heilige koe van de woonbonus slachten en er andere dingen mee doen. De overheveling van de bevoegdheden biedt een



len zijn. De afbouw van de woonbonus moet immers gepaard gaan met de graduele opbouw van alternatieven. Want waarvoor kan het geld gebruikt worden? Verstandige strategieën liggen voor het rapen. Vlaanderen heeft een dringende nood aan meer sociale huur- en SVK-woningen, op zijn minst een verdubbeling en wel zo snel mogelijk. Daarnaast dient er gewerkt te worden aan de uitbouw van een volwaardig huursubsidiesysteem. En ten slotte wordt een grondige opknapbeurt van een groot deel van de woningvoorraad dringend noodzakelijk. En wil dit echt duurzaam zijn, dan zal het meer moeten zijn dan het louter isoleren van een dak van een krot.

Een beleid voorbij de pathetiek rond eigendom

Een ernstige analyse moet tot de conclusie komen dat het belastinggeld dat voor wonen wordt gebruikt, beter gebruikt kan worden. Daarom neemt de volgende regering best zo snel als mogelijk na overheveling de beslissing om de woonbonus af te bouwen. Quick & dirty. Dit biedt de gelegenheid om de alternatieven nog tijdens de zelfde legisla-

tuur tot wasdom te laten komen. En voor die actoren die met de uitvallers op de woningmarkt bezig zijn: de overdracht van bevoegdheid en middelen creëert in combinatie met de dreigende ontsporing een momentum. Wordt dit gemist, dan is de kans groot dat tot de orde van de dag wordt overgegaan: een premie hier, een premie daar, zodat de structurele woonproblemen blijven bestaan... De overgrote meerderheid van de Vlamingen woont goed en betaalbaar. Vaak ook comfortabel en groot, zij het niet altijd ruimtelijk verstandig. Neem de woonbonus weg en er zal weinig veranderen. Meer zelfs: er komt geld vrij om nog meer Vlamingen goed en betaalbaar te laten wonen. Of, de afbouw van de woonbonus is gewoon goed beleid.

Pascal De Decker is als redacteur verbonden aan het tijdschrift Ruimte en Maatschappij. Daarnaast is hij mede-auteur van belangrijke publicaties over wonen: 'Ruimte voor Wonen (2010), Een woonmodel in transitie (2011), Zolang de leeuw kan bouwen (2012), De eigen woning: geldmachine of pensioensparen? (2013)

kans. Niet noodzakelijk omwille van de overheveling op zich - Vlaanderen heeft nogal sterk de neiging om het federale 'beleid' verder te zetten -, maar in combinatie met de vaststelling dat de woonbonus dreigt te ontsporen. Er wordt verwacht dat het bedrag dat zal worden overgeheveld dat van eind 2014 of eind 2015 zal zijn. Ruwweg wordt dit geraamd op ongeveer 1,5 miljard euro. Het systeem komt echter pas op kruissnelheid rond 2025 en de kostprijs zou dan volgens een raming van de Vlaamse Woonraad oplopen tot meer dan 3 miljard euro. Of Vlaanderen, moet bij ongewijzigd beleid, zelf meer dan 1,5 miljard euro toesteken aan wat onverstandig beleid is. Om op zijn minst de dreigende ontsporing te vermijden zal Vlaanderen iets moeten doen (dat geldt ook Brussel en Wallonië).

Geleidelijke afbouw én opbouw

Onder andere daarom bepleit ook de Vlaamse Woonraad om de woonbonus op een verstandige manier af te bouwen en met de middelen die vrij komen iets anders te doen. Dit zal niet gemakkelijk zijn omdat dit geïnterpreteerd kan worden als een beleid tegen eigen woningbezit. Wat het niet is. Integendeel. Bij dalende prijzen neemt de toegankelijkheid juist toe. Het zal evenmin gemakkelijk zijn omdat het indruist tegen de diepgewortelde en gemakkelijk uitvoerbare politiek om eigen woningbezit financieel te ondersteunen. Ook al is, zoals we intussen horen te weten, de onderliggende theorie, fout. Het is dan ook niet haalbaar noch noodzakelijk om de woonbonus van dag op dag te doen verdwijnen. Er is ook geen haast bij omdat de alternatieven ook niet van dag op dag op kruissnelheid zul-

