



Successierecht als instrument om private huurmarkt te versterken

18 december 2014

SITUERING

Maatschappelijk kwetsbare groepen komen vaak terecht in de 'onderkant' van de private huurmarkt, waar ze geconfronteerd worden met problemen van betaalbaarheid, slechte woonkwaliteit en energiezuinigheid en onvoldoende woonzekerheid.

Zo betaalt 68% van de private huurders die tot het laagste inkomenskwintiel behoren, meer dan 30% van zijn inkomen aan huur. En volgens recent Vlaams onderzoek kan 71% van de eigendomswoningen als 'goed' worden beschouwd, tegenover 46% van de private huurwoningen en 56% van de sociale huurwoningen¹. De huidige sociale huisvestingsmarkt is ontoereikend om deze mensen op te vangen. In 2012 stonden 107 090 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Daarnaast hebben ook de sociale verhuurkantoren steeds meer kandidaat-huurders.

Een belangrijke oorzaak van dit probleem is de schaarste op de private huurmarkt: er is een gebrek aan betaalbare, kwaliteitsvolle woningen. Wegens het beperkte aanbod en de grote vraag ontstaat er een grote spanning tussen huurprijs en kwaliteit.

Zonder tussenkomst van de overheid dreigen steeds meer woningen uit het onderste segment hetzij verkocht te worden en dus te verdwijnen uit de huurmarkt, hetzij na renovatie en energiebesparende maatregelen in een duurder segment van de huurmarkt terecht te komen.

De zoektocht naar instrumenten om de private huurmarkt aantrekkelijk te maken, het aanbod te verhogen en de energierenovatie te stimuleren, is dan ook prangend.

¹ Vlaamse Woonraad, 2011, 'Wonen en armoede. Aanbevelingen voor een woonbeleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting', Brussel: Vlaamse Woonraad.

OPLOSSING VERGT TOTAALANPAK

De oplossing voor dit probleem is niet eenvoudig, en vergt een coherent beleid met inzet van diverse maatregelen. Onze focus op energiebesparing leidt ons dan ook automatisch tot het ruimere plaatje van het woonbeleid. We pleiten dan ook voor een beleid dat rekening houdt met de eigenheid van de verschillende segmenten: eigendomsmarkt, sociale verhuurmarkt en private huurmarkt. Een doelgericht en volgehouden beleid met een schare aan nieuwe stimulerende en sanctionerende maatregelen - specifiek gericht op het verbeteren van de secundaire huurmarkt en het verruimen van een te beperkte kwalitatieve private huurmarkt - is meer dan ooit een noodzaak om het recht op een betaalbare en kwaliteitsvolle woning voor kwetsbare groepen te garanderen. Voor een meer gedetailleerde schets van de problematiek, en een aantal concrete aanbevelingen verwijzen we graag naar de nota 'Energiebesparende maatregelen in de private huurmarkt.'²

OPPORTUNITEITEN

Eén van de oplossingsporen (naast o.a. kwaliteitsbewaking, huursubsidies ...) is ervoor zorgen dat er meer (betaalbare) private huurwoningen op de markt komen. Momenteel wordt dit deels via de sociale verhuurkantoren gestimuleerd.

Naast deze modellen (of zelfs als toeleiding tot) vestigen we toch ook de aandacht op een voorstel dat reeds door de Vlaamse Woonraad werd geformuleerd, nl. het inzetten van de successierechten als een mogelijk instrument om tot een verruiming van het aanbod te komen³. Tegelijkertijd stellen zij voor om via de verlaging van de successierechten oudere eigenaars-verhuurders er ook toe aan te zetten hun huurwoning (energetisch) te renoveren.⁴

Aangezien ook de schenkingsrechten vanaf 2015 naar Vlaanderen worden overgeheveld, kunnen deze eveneens in het voorstel worden opgenomen. De beleidsnota Financiën en Begroting spreekt over een uitgelezen moment voor grondige evaluatie en hervorming: *'Naast de woonbonus werden ook een aantal woongerelateerde belastingverminderingen overgeheveld waarvoor het Vlaamse Gewest exclusief bevoegd zal worden, zoals onder meer de belastingvermindering voor uitgaven gedaan voor vernieuwing van tegen een redelijke huurprijs in huur gegeven woningen'*. Daarnaast bepleit de beleidsnota Energie een hogere energie-efficiëntie op de huisvestingsmarkt. Via structurele ingrepen zoals het aanbrengen van dak- en buitenmuurisolatie, het plaatsen van hoogrendementsglas en het vervangen van oude verwarmingssystemen door energiezuinige condensatieketels wil

² 'Energiebesparende investeringen in de private huurmarkt. Praktijkgebaseerde aanbevelingen voor het lokale en Vlaamse beleid', Samenlevingsopbouw, 2013

³ Het voorstel van de Vlaamse Woonraad voorziet verminderde successierechten indien de woning door de erfgenamen (verder) wordt verhuurd tegen een redelijke huurprijs en voor een minimale periode van 9 jaar. Gedacht wordt aan een verminderde heffing van 3% op de eerste schijf van 200 000 euro (momenteel 3% tot 50 000 euro en 9% tot 250 000 euro). Dit levert de begunstigde een voordeel van ca 9 000 euro op.

⁴ Zo kan overwogen worden om verlaagde successierechten te heffen op een minimale meerwaarde van 40 000 euro, wat een voordeel van 6 300 euro oplevert.

men deze doelstelling verwezenlijken. Ook de modernisering van het erf- en de schenkbelasting staat deze legislatuur op de agenda.

SCHARNIERMOMENTEN

Een uitgelezen moment om als overheid sturend op te treden, is wanneer eigenaar-bewoners een dagje ouder worden. Dan beginnen mensen immers na te denken over zowel hun huisvestingssituatie, als over hun nalatenschap. We kunnen in dit ruime tijdsbestek een drietal fasen onderscheiden (die niet noodzakelijk strikt in deze volgorde verlopen):

- a. De keuzes die oudere eigenaar-bewoners maken. Bijv. een weduwnaar die zijn huis schenkt aan één van zijn kinderen, terwijl hij het vruchtgebruik blijft hebben of een zorgbehoevende die kiest voor een serviceflat.
- b. Het overlijden van de eigenaar-bewoner(s). Bijv. de erfenis wordt geregeld, of het vruchtgebruik eindigt.
- c. De keuzes die de (toekomstige) erfgenamen/begiftigden maken (gezien de omstandigheden). Bijv. verkoop, beheer, verhuur of het zelf betrekken van de woning.

De uitdaging is om successie- en schenkingsrechten over deze fasen heen in te zetten, om op het einde van de rit de betreffende woning op de private huurmarkt te krijgen, met voldoende (energetische) kwaliteit en een betaalbare huurprijs.

Deze uitdaging willen we politici meegeven. Het uitgangspunt blijft heel eenvoudig. In een zeer statische woningmarkt, met een hoge eigendomsgraad, kan en moet een overheid ingrijpen als woningen potentieel op de markt komen, of van eigenaar wisselen. Dat is het moment bij uitstek om woningen naar de private huurmarkt te krijgen.

Gezien onze expertise op het vlak van sociaal beleid en het werken met maatschappelijk kwetsbare doelgroepen zijn wij uiteraard bereid hierover mee na te denken, en de sociale toets van een eventuele hervorming van de successie- en schenkingsrechten te bewaken.

Klaas Poppe – Samenlevingsopbouw Vlaanderen

Vooruitgangsstraat 323 bus 2 | 1030 Brussel

T 02 201 05 65

www.samenlevingsopbouw.be

Magda Hendrickx – Samenlevingsopbouw Antwerpen provincie

Brusselsepoortstraat 8 | 2800 Mechelen

T 015 20 13 75

www.samenlevingsopbouw-ap.be