

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 153
van **SARAH SMEYERS**
datum: 20 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Afschaffing woonbonus - Impact op woningprijzen

In 2019 zijn de woningprijzen in Vlaanderen met 3,52 procent gestegen, 4 keer sneller dan de inflatie (0,76 procent). Dat blijkt uit de jaarlijkse barometer van makelaarsgroep ERA en de KU Leuven. Het is al 10 jaar geleden dat het verschil tussen de inflatie en de stijging van de woningprijzen zo groot was.

De ERA-KULeuven-Vastgoedindex (EKVI) analyseert de Vlaamse vastgoedmarkt van de voorbije 15 jaar, op basis van cijfers van zo'n 60.000 transacties van ERA-makelaars. Het was van 2009 geleden dat de huizenprijzen meer dan 4 keer zo hard stegen als de inflatie - de stijging van de prijzen van de consumptiegoederen.

De komende jaren verwachten de onderzoekers achter de studie niet dat de prijzen aan hetzelfde hoge tempo zullen blijven stijgen. De afschaffing van de woonbonus zal op middellange termijn een prijsdempend effect hebben omdat de Vlaming, precies door het wegvallen van deze bonus, 9 tot 13 procent minder kan lenen. Er spelen echter meerdere factoren mee voor de prijsbepaling van de huizen. Zo zou een verdere daling van de rente of de aanwezigheid van grote groepen hoogopgeleiden - denk in dat geval alleen al maar aan Leuven - dan weer kunnen resulteren in een hogere woningprijs.

Uiteindelijk is het evenwel vooral de ontleencapaciteit van de kopers die de woningprijzen bepaalt. Zo bleek uit eerder onderzoek dat Vlaamse kopers geen groter deel van hun loon aan een hypotheeklening geven dan 20 jaar geleden. In dat opzicht zijn de woningen niet minder betaalbaar geworden dan vroeger.

Is de minister op de hoogte van al deze cijfers? Kan hij deze trend bevestigen en onderschrijft hij de stelling dat de afschaffing van de woonbonus op middellange termijn de woningprijzen zal doen dalen?

ANTWOORD

op vraag nr. 153 van 20 januari 2020
van **SARAH SMEYERS**

Ik ben zeker op de hoogte van de cijfers. De cijfers zijn afkomstig uit de jaarlijkse update van de ERA-KU Leuven Vastgoedindex en werden tevens uitvoerig in de media besproken. Het klopt inderdaad dat volgens deze studie de woningprijzen in Vlaanderen met 3,52 procent gestegen zijn in 2019, hetgeen 4 keer sneller is dan de inflatie (0,76 procent). Het klopt eveneens dat de onderzoekers van oordeel zijn dat een uitdoving van de woonbonus op middellange termijn een prijsdempend effect zal hebben. Hiermee wordt echter niet zozeer een daling van de woningprijzen bedoeld, dan wel dat de prijzen minder snel zullen stijgen.

De cijfers van de studie geven aan dat de evolutie van de woningprijzen op middellange termijn in lijn ligt met de evolutie van de ontleencapaciteit. De betaalbaarheid blijft zoals de volksvertegenwoordiger aangeeft dus gelijk en het afschaffen van de woonbonus heeft bijgevolg geen invloed op de betaalbaarheid van woningen. Het is echter niet te voorspellen of deze evolutie te wijten is aan prijsdalingen dan wel een prijsdempend effect. Er moet naast de afschaffing van de woonbonus namelijk ook rekening gehouden worden met andere factoren, zoals de evolutie van het inkomen en de hypotheekrente.

Het blijft dus belangrijk voor ogen te houden dat we met de uitdoving van de woonbonus slechts één van de factoren die de prijzen de hoogte in joeg hebben weggenomen. Dat betekent niet dat de prijzen in elk geval gaan dalen. Het betekent enkel dat we een van de factoren die er een invloed op had en waar we ook zelf vat op hadden, hebben uitgeschakeld. Maar die andere factoren, waaronder bijvoorbeeld de lage interestvoeten, blijven nog relevant.