



Vlaams
Parlement

ingediend op **810** (2020-2021) – Nr. 1
20 mei 2021 (2020-2021)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Vera Jans

over de stijging van de woningprijzen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Uiteenzetting door het Steunpunt Wonen	4
2. Uiteenzetting door Geert Langenus	7
3. Uiteenzetting door Bart Van Opstal en Jan Sap	12
4. Vragen en opmerkingen van de leden	13
4.1. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem	13
4.2. Vragen en opmerkingen van Vera Jans	15
4.3. Vragen en opmerkingen van Nadia Sminate	15
4.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	16
4.5. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout.....	17
5. Antwoorden van de gastsprekers.....	17
5.1. Antwoorden van Frank Vastmans	17
5.2. Antwoorden van Geert Langenus en Peter Reusens	18
5.3. Antwoorden van Bart Van Opstal en Jan Sap	21
6. Aanvullende vraag en antwoorden.....	22
Gebruikte afkortingen	24

Bijlagen: zie [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed hield op 29 april 2021 een gedachtewisseling over de stijging van de woningprijzen met Frank Vastmans (onderzoeker aan de KU Leuven en bij het Steunpunt Wonen), Geert Langenus en Peter Reusens, (respectievelijk economist en economist-econometrist bij de Nationale Bank van België), Bart Van Opstal (notaris en woordvoerder van Notaris.be) en Jan Sap (directeur-generaal van Fednot, de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat).

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

De presentaties van de sprekers zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzetting door het Steunpunt Wonen

Frank Vastmans, onderzoeker KU Leuven en Steunpunt Wonen, zegt zowat dertien jaar de woningmarkt te onderzoeken, met extra aandacht voor de evolutie van de woningprijzen. Hij geeft eerst een verklaring van de woningprijzen en de weerslag van de woonbonus op de ontleningscapaciteit en zal daarna de huidige situatie met de prijsstijgingen bespreken. Hij illustreert zijn uiteenzetting met een presentatie.

Hij begint met een korte schets van het basisidee van de ontleningscapaciteit. Hij doet dat aan de hand van het voorbeeld van een startend koppel, dat nog geen eigendom heeft dat het kan verkopen als het een volgende woning op het oog heeft en dus moet lenen. Zij kijken eerst naar de prijs van de woning en naar de transactiekosten. Dan kijken zij hoe ze hun aankoop kunnen financieren: met een lening van ongeveer 90 procent van de kostprijs, een eigen inbreng van zowat 10 procent plus de transactiekosten. Vervolgens wordt er aan de hand van de hypothecaire intrestvoet en de looptijd van de lening bepaald hoeveel de maandelijkse afbetaling zal bedragen. Voor die afbetaling wordt een deel van het inkomen aangewend, waarbij een woonquote van zowat 30 procent betaalbaar lijkt. Bij starters is dat meestal iets hoger. Het fiscaal woonvoordeel, de woonbonus, bepaalt uiteindelijk hoe groot de betalingslast voor het koppel is. In ons land wordt dat fiscaal voordeel op jaarbasis toegekend; in Nederland bijvoorbeeld is dat per maand, waarbij de overheid de lening mee afbetaalt. Concreet neemt hij de mediaan van de woningprijs in Vlaanderen in 2020: 275.000 euro. Dat wil zeggen dat de helft van de woningen goedkoper waren. Een lening van 90 procent levert 250.000 euro op, met een maandelijkse afbetaling van 985 euro over een looptijd van 25 jaar met een intrestvoet van 1,4 procent. De onderzoeker gaat ervan uit dat een startend koppel samen rond de 3.000 euro netto verdient. Dan komt de 985 euro ongeveer overeen met de woonquote zonder rekening te houden met de woonbonus.

Het inkomen, het fiscaal woonvoordeel en de hypothecaire intrestvoet zijn de drie elementen die de ontleningscapaciteit bepalen van een startend koppel en de mogelijkheden van dat koppel om het hoofd te bieden aan stijgende woningprijzen. De spreker illustreert dat met een grafiek op dia 4. De oranje lijn toont de evolutie van de gemiddelde woningprijs, die flink is gestegen. De blauwe lijn geeft de ratio woningprijs-ontleningscapaciteit weer. Die verhouding schommelt zowat rond de 100 over de lange termijn. In bepaalde jaren zit die verhouding boven de 100. Dat wil dan zeggen dat de woningprijs boven de ontleningscapaciteit zit. In andere jaren zit die verhouding er onder, en dat zit de woningprijs lager dan de ontleningscapaciteit op lange termijn.

Op de getoonde grafiek is te zien dat de woningen in 1998 relatief lager geprijsd waren dan de ontleningscapaciteit. Dat had te maken met een sterke daling van de hypothecaire intrestvoeten in die periode. Vervolgens gaat dat weer naar het gemiddelde. Bij de introductie van de woonbonus in 2005 neemt de ontleningscapaciteit opnieuw sterk toe. Daarna stijgt de woningprijs en zelfs tot boven de

ontleningscapaciteit in 2008. In 2007 was de intrestvoet weer aan het stijgen. De reacties op die elementen komen met enige vertraging. Na die stijging daalt de ratio weer enigszins en bereikt hij een zekere stabiliteit en zelfs een licht dalende trend. Het is nog niet helemaal duidelijk wat de evolutie was in 2020 bij het uitdoven van de woonbonus. Maar verwacht wordt dat de gemiddelde woningprijs toch wel weer iets boven de ontleningscapaciteit zal gestegen zijn. Bij de eerste vermindering van de woonbonus in 2015 was er ook een kortstondige stijging van de woningprijs boven de ontleningscapaciteit te zien. De spreker wijst erop dat zijn grafiek gaat over de gemiddelde woningprijs. De daling van de ratio in 2019 ondanks de stijging van de gemiddelde woningprijzen vanaf 2017 verklaart hij door een sterkere stijging in die periode van de inkomens en een daling van de intrestvoet vanaf 2019.

De ontleningscapaciteit verklaart dus de woningprijs. Dat is niet alleen in België getest maar in acht landen. Die vaststelling illustreert het belang van de intrestvoet. De spreker prefereert de ratio woningprijs/ontleningscapaciteit boven ratio's zoals 'price to income' en 'price to rent', omdat die ratio's geen rekening houden met de intrestvoet. Belangrijk is dat het een langetermijnrelatie betreft. Voor schommelingen op de korte termijn zijn er andere econometrische modellen maar die zijn moeilijker te interpreteren.

Frank Vastmans gaat even in op het fiscaal voordeel van de woonbonus, die in 2005 in de plaats kwam van het voordeel voor bouwsparen. Bij de woonbonus is vooral het initieel fiscaal voordeel van de eerste jaren van belang. Dat is ook zo bij de hypotheekrenteaftrek in andere landen. Bij het eerdere systeem van het bouwsparen was het voordeel in de eerste jaren een stuk lager. Het was gebaseerd op de kapitaalaflossingen en die zijn groter naar het einde van de looptijd toe.

De spreker noemt het een empirische evidentie dat fiscale woonvoordelen een prijsopdrijvend effect hebben, zowel woonbonus als hypotheekrenteaftrek. Een studie in het Verenigd Koninkrijk toont zelfs aan dat die voordelen eigenaarschap afremmen. Ook de Europese Commissie doet aanbevelingen om fiscale woonvoordelen te verminderen bij lage intrestvoeten. In Vlaanderen is de woonbonus verminderd in 2015 en uitgedoofd in 2020, net op momenten dat de intrestvoeten sterk aan het dalen waren.

Het Steunpunt Wonen deed in 2014 een uitgebreide studie over de woonfiscaliteit¹, die bijkomende redenen aantoonde voor het uitdoven van de woonbonus. De woonbonus is nadelig voor alleenstaanden. Het prijsopdrijvend effect wordt bij alleenstaanden niet gecompenseerd door het fiscaal voordeel dat slechts de helft van dat van koppels bedraagt. De budgettaire kost van alle fiscale voordelen bijeen (woonbonus en het restant van bouwsparen) was in 2019 1,5 miljard euro in Vlaanderen. De woonbonus resulteert des te sterker in hogere prijzen waar het aanbod het minst kan reageren, in dynamische urbane regio's. Dat is een wereldwijd fenomeen. Algemene vraagstimuli werken niet als het aanbod niet kan reageren. Dat blijkt ook uit een rapport dat het Steunpunt Wonen binnenkort publiceert over regionale verschillen in woningprijzen in Vlaanderen.

De spreker toon op dia 9 een grafiek van de woningprijsevolutie 2020 (bron: OESO). De grafiek geeft de prijsstijgingen weer tussen het derde kwartaal van 2019 en het derde kwartaal van 2020. Het blijkt dat in de beschouwde periode de prijsstijgingen in de buurlanden nog sterker waren dan in België. Wat verklaart de prijsstijgingen in 2020? Er is natuurlijk de coronacrisis, maar Vastmans ziet toch in de eerste plaats de scherpe daling van de hypothecaire intrestvoet. In januari 2019 bedroeg die in België 1,96 procent, in december 2020 was hij 1,37 procent.

¹ https://steunpuntwonen.be/Studiedagen/Woonfiscaliteit_24_juni_2014

Daardoor kon de ontleningscapaciteit toenemen met 7,3 procent. Zoals ook in andere landen steeg het inkomen van de particulieren. In België bedroeg die stijging 1,4 procent hoewel het BBP daalde met 6,2 procent. Ook het uitdoven van de woonbonus in Vlaanderen speelde een rol in de evolutie van de woningprijzen in 2020. Voor starters betekent het 150 euro netto minder te besteden per maand. Dat element heeft een prijsdempend effect van zowat 10 procent in de komende jaren. Dat betekent evenwel niet dat de prijzen met 10 procent zullen dalen, want er moet ook rekening worden gehouden met de andere elementen. Het zal dus gaan om minder sterk stijgende prijzen. Het uitdoven van de woonbonus wordt slechts ten dele gecompenseerd door de vermindering van de verkooprechten van 7 tot 6 procent, en daarmee moet ook rekening worden gehouden.

Frank Vastmans bekijkt de evolutie van de woningprijzen in 2020 meer in detail. Hij vestigt er de aandacht op dat in 2019 in het vooruitzicht van het uitdoven van de woonbonus er een rush te zien valt in de woningverkoop in Vlaanderen waarop een scherpe daling volgt in het eerste kwartaal van 2020. Hij schrijft die evolutie toe aan het uitdoven van de woonbonus en ten dele ook aan de coronacrisis en aan uitgestelde aankopen. Die daling wordt dan gedeeltelijk gecompenseerd door een fikse stijging in het laatste kwartaal van 2020. De huishoudens hebben dan meer kunnen sparen en de hypothecaire intrestvoet was het laagst op het einde van 2020. Het laatste kwartaal van 2020 weegt het zwaarst door en dat verklaart dan ook de prijsstijgingen. In het eerste kwartaal van 2020 werden meer dure woningen verkocht, aan de doorstromers, aan kopers die al eerder van de woonbonus gebruik maakten. Het aandeel van duurdere, vrijstaande woningen was groter. Maar ook de goedkope woningen werden meer verkocht, wellicht aan een segment onder de starters. Het gevolg was dat de gemiddelde prijs van een huis steeg maar dat de mediaan daalde. De prijs van de appartementen steeg ook in het eerste kwartaal van 2020, wellicht omdat het hier gaat om wat oudere kopers die wat meer tijd hebben om te kopen. Het patroon van die evolutie lijkt sterk op dat van het eerste kwartaal 2015 toen de woonbonus werd verminderd.

De spreker vindt het moeilijk om cijfers van verschillende perioden te vergelijken. Misschien is de meest logische vergelijking deze tussen het derde kwartaal van 2019, toen het uitdoven van de woonbonus nog niet gekend was, en het vierde van 2020. Die vergelijking is waarschijnlijk het minst vertekend door compositie-effecten en het is een periode van 5 kwartalen. Dia 13 toont een overzicht. De stijging van de mediaanprijs van alle woningen is 6,6 procent. De prijs van de appartementen is meer gestegen (9 procent), die van het laagste kwartiel van alle woningen het minst (6,1 procent) en die van het hoogste kwartiel het meest (7,4 procent).

Frank Vastmans' collega Sven Damen berekende een hedonische prijsindex. Die index toont de evolutie na correctie van de vertekening door compositie-effecten. Hij geeft eigenlijk de prijsevolutie van gelijkaardige woningen weer. Volgens die index zijn de woningprijzen in de Vlaamse centrumsteden met 7 procent gestegen en in de niet-centrumsteden met 5,8 procent. Een vlucht uit de centrumsteden is dus niet te zien in die prijsevolutie. De prijsdruk op huizen in de centrumsteden is veeleer toegenomen. De mensen willen in de stad wonen én een tuin hebben.

Wat is het effect van het uitdoven van de woonbonus? De spreker ziet een prijsdempend effect in vergelijking met onze omliggende landen en met Brussel, maar niet in vergelijking met Wallonië. Maar er is meer onderzoek nodig omdat die vaststelling geen onderscheid maakt tussen urbane en niet-urbane regio's. Er blijkt een grotere impact te zijn bij starterswoningen dan bij woningen van doorstromers. De prijs van goedkopere woningen waar meer starters op afkomen, ondervindt een sneller effect van het uitdoven van de woonbonus. De doorstromers zijn minder geremd door het uitdoven van de woonbonus, omdat zij de lening van de woning die zij willen verlaten nog kunnen meenemen en voor de resterende looptijd van

die lening nog van de woonbonus kunnen genieten. De woningprijzen in gemeenten met een verkoopprijs rond de 400.000 euro stijgen 10 procent meer dan deze in gemeenten met een woningprijs van rond de 200.000 euro. Maar grote verschillen tussen verschillende periodes laten vermoeden dat er meer hedonische prijsanalyses nodig zijn om een juist beeld te krijgen. Het uitdoven van de woonbonus blijkt minder weerslag te hebben op de prijs van appartementen. De kopers zijn in meer gevallen oudere koppels die geen lening aangaan, alleenstaande eigenaars en investeerders (die gebruik kunnen maken van de voordelen van het langetermijnsparen). Er zijn sterkere prijsstijgingen bij de appartementen maar dat kan ook wijzen op compositie-effecten (geen onderscheid bijvoorbeeld tussen bestaande en nieuwbouwapartementen).

De spreker stelt vast dat het uitdoven van de woonbonus de trek naar het suburbane gebied, de stadsranden met woningen met iets meer tuin, versterkt. Het gaat daarbij meer om doorstromers, wat sterkere prijsstijgingen met zich meebrengt dan elders. COVID-19 heeft hetzelfde effect. Beide effecten versterken een al langer gestarte evolutie. Frank Vastmans denkt daarbij aan de suburbane regio's van Gent, Antwerpen, Mechelen, Leuven, Brussel enzovoort.

Als besluit ziet de spreker dat de woningprijzen wereldwijd gestegen zijn vanwege de dalende rentevoet. In Vlaanderen is dat minder sterk, waarschijnlijk als gevolg van het uitdoven van de woonbonus. In de toekomst wordt een aanhoudend prijsdempend effect verwacht. In stedelijke gebieden waar het meest signalen komen dat wonen niet betaalbaar is, gaan vraagstimuli zoals de woonbonus veeleer contraproductief werken. De uitdaging daar is om voldoende aanbod te garanderen en om de reactie van het aanbod te sturen. Vooral voor compacte eengezinswoningen is dat cruciaal, die worden niet in grotere mate bijgebouwd in de grotere centrumsteden hoewel er daar meer en meer jonge hoogopgeleide huishoudens komen wonen. Dat is volgens de spreker de uitdaging van de toekomst in plaats van de betaalbaarheid in het algemeen. Bij die uitdaging hoort ook de renovatie-inspanning.

2. Uiteenzetting door Geert Langenus

Geert Langenus, economist bij de Nationale Bank van België, zegt dat het Departement Studiën van de NBB de vastgoedmarkt erg belangrijk vindt, niet alleen vanuit de macro-prudentiële verantwoordelijkheden van de bank maar ook voor haar macro-economische analyses. Hij begint met het verloop van de woningprijzen. Wat de woningprijzen betreft, zijn er diverse groepen landen in Europa (dia 3 van zijn presentatie). Er zijn de landen die een grote volatiliteit hebben gekend in de voorbije 20 jaar, waar de woningprijzen sterk zijn gestegen tot aan de global financial crisis, daarna sterk gedaald zijn en nu weer sterk aan het stijgen zijn. Voorbeelden van die eerste groep zijn Ierland, Nederland, Spanje enzovoort. Een atypisch profiel hebben landen als Duitsland en Oostenrijk. De prijzen zijn er vlak gebleven of zelfs gedaald in de aanloop van de financiële crisis maar nu zijn ze sterk gestegen. Tot een derde groep behoort België. Dat zijn landen waar er eigenlijk geen correctie is geweest hoewel er ook een sterke stijging was tot ongeveer 2010-2011. Zowel in de crisis van 2007-2008 als in de huidige crisis zijn de prijzen niet noemenswaardig gedaald. Deze landen hebben een nagenoeg onafgebroken stijging gekend. Dat voedt de idee bij sommige waarnemers dat, omdat het nog nooit heeft geregend, de kans dat het zal regenen met de dag groter wordt, met name dat de kans op een crash in de vastgoedmarkt toeneemt. De spreker zegt dat hij niet tot die groep van waarnemers behoort. Hij preciseert dat de grafieken van dia 3 het verloop van de prijsstijgingen tonen. Die indexen zeggen niets over het niveau van de prijzen in de verschillende landen.

De prijsstijgingen in de Belgische gewesten houden min of meer gelijke tred (linkse grafiek op dia 4). Op de lange termijn zijn de prijzen (index 1973 = 100) in

Vlaanderen iets meer gestegen. De Vlaamse markt is ongeveer 63 procent van de totale woningmarkt. Inzoomend op de recentste periode ziet Geert Langenus twee dingen. De prijsstijging gaat over het algemeen wat sneller en in Vlaanderen is de groei wat trager (5,3 procent) dan het Belgische gemiddelde (5,8 procent). Het is verleidelijk om daarin het effect van de afschaffing van de woonbonus te zien, een uitsluitend Vlaams element. Maar in Wallonië, waar de woonbonus niet was afgeschaft begin 2020, was de groei nog trager dan in Vlaanderen. Enkel Brussel, met een prijsstijging van meer dan 7 procent, komt boven het Belgisch gemiddelde uit. De tweede vaststelling over de recentste jaren is dat er inderdaad een versnelling is in de prijsstijging, zowel voor Vlaanderen als gemiddeld voor België in 2020. Als je Vlaanderen vergelijkt met het eurogebied en met de 3 belangrijkste buurlanden dan lijkt het erop dat de recentste prijsstijging in Vlaanderen nog relatief beperkt blijft. Meestal ligt de stijging in het eurogebied hoger. In Duitsland en Nederland is de prijsstijging veel hoger dan in Vlaanderen. Alleen Frankrijk blijft een beetje in onze buurt. In vergelijking met internationale ankerpunten valt de prijsstijging dus nog mee, hoewel er toch een onmiskenbare versnelling is in 2020.

Zoals de vorige spreker veronderstelt Geert Langenus dat de recente prijsdruk misschien ook een gevolg is van een compositie-effect door COVID-19. De woningprijzen in België worden berekend op basis van de verkochte woningen in een bepaalde periode. Als in een periode alleen maar kleine appartementen in Zoerle-Parwijs worden verkocht en in de periode die ermee vergeleken wordt vooral grote villa's in Knokke of Sint-Martens-Latem, dan vergelijk je appels met peren. Dat zijn compositie-effecten. Het is moeilijk dergelijke indicatoren te corrigeren. De indicator van de NBB is gecorrigeerd voor verschuivingen inzake woningtype (appartementen, vrijstaande woningen en rijwoningen) en arrondissement. Er wordt zo geprobeerd toch wat ruwe correcties door te voeren. Er zijn geen correcties voor bijvoorbeeld de woninggrootte, de precieze ligging enzovoort. Sven Damen (Universiteit Antwerpen) heeft wel gepoogd de compositie-effecten door corona te neutraliseren, op basis van een beperktere dataset, met name de dataset van alle woningen die via het ERA-netwerk (Electronic Realty Associates, een samenwerkingsverband van vastgoedmakelaars) werden verkocht.

Er zijn een aantal verrassende vaststellingen. In 2020 zijn vooral grotere woningen verkocht, met een woonoppervlakte die 2 procent groter was dan die van de verkochte woningen van 2019. Uiteraard zijn die dan ook wat duurder. Vermoedelijk heeft dat te maken met het toegenomen thuiswerk, een van de corona-effecten. Appartementen met terras zijn meer verkocht (een lockdowneffect?). Opvallend is de sterke prijsstijging voor kustappartementen (een gevolg van de reisbelemmeringen?). Ook is er een sterke prijsdruk in de centrumsteden, zonder dat ook hier helemaal duidelijk is hoe dat komt. Corona blijkt dus de mensen niet naar het platteland te jagen, maar misschien worden in de centrumsteden meer huizen met een tuin verkocht. Dat wordt momenteel samen met het Steunpunt Wonen nader bestudeerd. Met die beschouwingen relativeert de spreker de sterkere recente prijsstijging (van 3,5 procent in 2018 en 2019 tot 5,3 procent in 2020), die hij misschien wat overdreven noemt. In de dataset van ERA is de stijging overigens 5,9 procent en bij Fednot zelfs meer dan 6 procent.

De volgende vraag is wat die prijsstijgingen verklaart. Meestal is dat omdat de vraag groter is dan het aanbod. Dat is op de woningmarkt niet anders. Er is een forse toename van de vraag waarop het aanbod niet altijd doeltreffend heeft gereageerd. Bovendien is er voor de woningmarkt de specifieke impact van grond-schaarste. Wat de vraagkant betreft, wijst Geert Langenus op de robuuste stijging van de inkomens. Hij toont een grafiek op dia 7: het bruto beschikbaar inkomen van de huishoudens is sinds 2000, op één jaar na (2010), altijd maar gegroeid, en opvallend ook doorheen de crisissen. Dat heeft te maken met de structurele kenmerken van onze economie. Onze arbeidsmarkt is nogal rigide: bedrijven ontslaan mensen niet zo snel. Ons inkomen is ook geïndexeerd. Voorts zijn er maatregelen

van de overheid zoals de massale interventie om het hoofd te bieden aan de coronacrisis: tijdelijke werkloosheid, overbruggingskredieten voor zelfstandigen enzovoort. Daardoor is de inkomensgroei van de gezinnen zelfs in de grote crisissen (de financiële crisis in 2007-2008 en de coronacrisis vanaf 2020) relatief afgeschermd. De gezinnen hebben de crisissen niet altijd in hun portefeuille gevoeld. Dat verklaart de geringe weerslag op de woningvraag.

Een andere grote factor aan de vraagkant is de hypothecaire rente (dia 7, rechts). Over de afgelopen decennia is die rente, zowel nominaal als reëel, heel sterk gedaald. Dat betekent dat de leencapaciteit voor mensen die een woning willen aankopen, sterk is toegenomen. Voor de financiering van een woningaankoop maken gezinnen ook gebruik van hun beschikbaar vermogen. Als je het financieel vermogen van de particulieren rangschikt in het eurogebied, staat België bij de top. De vermogenssituatie van de Vlaamse huishoudens is wellicht nog comfortabeler maar er bestaan geen opgesplitste cijfers. Er zijn wel cijfers van de spaarquote per gewest, en die is bij de Vlaamse gezinnen veel groter dan bij de Waalse bijvoorbeeld. De spreker waarschuwt dat het gaat om gemiddelden. Niet elk gezin in Vlaanderen behoort tot de meest vermogende in Europa.

Belangrijk aan de vraagkant is ook de woningbehoefte (dia 9). De spreker toont een grafiek van de demografische macrogegevens. De belangrijkste vaststelling is dat zowel voor België als voor Vlaanderen de demografische druk in de jaren 2000 en 2010 groter was dan in het eurogebied. In de Belgische gewesten was de demografische druk het grootst in Brussel waar het woningaanbod wellicht het meest beperkt was. In een periode van ongeveer drie decennia zijn er in Vlaanderen 585.000 huishoudens bijgekomen. Dat is niet enkel door de bevolkingsgroei. Het heeft ook te maken met de gezinsverdunding. De gezinnen worden kleiner: men krijgt namelijk minder kinderen en men gaat meer alleen wonen. Die fenomenen bepalen mee de vraag naar woningen.

De spreker gaat dan over tot de aanbodkant van de woningmarkt. De inbreng van de bouwsector is hier belangrijk (dia 10). Als er niet wordt bijgebouwd, blijft het aanbod constant. Hoe flexibel reageert dat aanbod op de vraagdruk of de prijsdruk? Als de prijzen bijvoorbeeld met 1 procent stijgen, wat is dan het gevolg aan de aanbodzijde? De elasticiteit is de procentuele groei van het aanbod bij een stijging van de prijs met 1 procent. Hoe hoger de elasticiteit is, hoe flexibeler het aanbod inspeelt op de vraag en omgekeerd. De OESO doet daar geregeld onderzoek naar. Men stelt telkens vast dat België en Nederland behoren tot de landen met de laagste elasticiteit. In de Verenigde Staten is de elasticiteit zes keer hoger. In de Europese Unie heeft Zweden bijvoorbeeld een 4,5 keer hogere elasticiteit. Hoe komt dat? Waarom reageert de Belgische bouwsector zo traag op prijssignalen? Daar zijn twee redenen voor. Er zijn fysieke beperkingen. Men kan niet overal even gemakkelijk bouwen. Zo heeft Zwitserland de allerlaagste elasticiteit met zijn bergachtig reliëf. De tweede soort beperkingen zijn van regelgevende aard: de procedures voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

Dia 11 toont het aantal woningen per huishouden (blauwe curve) en de woningprijzen in België en Vlaanderen (rode curve) met grafieken van indexen. De aanbodindicator (het aantal woningen per huishouden) is afgenomen in de periode tot 2010 zowel in Vlaanderen als in België, maar dan kwam er een versnelling. De rode curve van de prijzen is in de eerste periode sterk gestegen en is daarna blijven stijgen maar minder snel. Blijkbaar heeft in de recentere periode het aanbod zich toch iets meer aan de vraag kunnen aanpassen. Dat heeft ook te maken met het feit dat de druk vanuit de demografie wat is verminderd sinds 2010.

Zoals gezegd behoort België tot de landen met de laagste elasticiteit aan de aanbodzijde van de woningmarkt. Dat heeft vooreerst te maken met fysieke beperkingen, zoals de beschikbaarheid van voldoende bouwgrond. Een ruwe indicator is de

bebouwde oppervlakte in vergelijking met de totale oppervlakte. België en Nederland, die behoren tot de landen met de laagste elasticiteit, zijn ook de landen waar het percentage bebouwde oppervlakte het hoogst is. In Vlaanderen is de intensiteit van het grondgebruik (dia 13) in de laatste 30 jaar alleen maar toegenomen in tegenstelling tot Wallonië waar de situatie niet zoveel veranderd is. Vlaanderen en Brussel geraken meer en meer volgebouwd. Een andere manier om dat te bekijken, is een huis voor te stellen als een stuk grond met een bepaalde bebouwing. Wat bepaalt in die context de prijsstijging? Wordt het duurder om de constructie op die grond te bouwen of wordt het duurder om de grond aan te kopen? Het blijkt vooral de grondprijs te zijn die de woningprijs sterk doet stijgen. Dat is veel sterker het geval in bepaalde arrondissementen in Vlaanderen dan in Wallonië. Bouwgrond is grond waarop nog geen woning staat. Een woning is bouwgrond die al bebouwd is. Als de prijs van de bouwgrond sneller stijgt dan de prijs van de woning, dan is het vooral de bouwgrond die de prijsstijging in de hand werkt. Dat is in Vlaanderen het geval (linkergrafiek op dia 14). De bouwkosten zijn gestegen sinds 1973 maar de prijs van de bouwgrond nog veel meer.

Een andere factor die de elasticiteit aan de aanbodzijde beïnvloedt, is de regelgeving. De OESO heeft daarvoor een synthetische restrictiviteitsindicator voor landgebruik uitgewerkt. Hoe gemakkelijk is het om een stuk grond te gaan bebouwen in de verschillende OESO-lidstaten? België staat aan de slechte kant van de ranking. Het is in België moeilijker dan gemiddeld in de OESO-landen om een stuk grond te ontwikkelen. Hoe lager het overheidsniveau is dat beslist over bouwvergunningen, hoe moeilijker het is om er een te verkrijgen. Zo is bijvoorbeeld het nationale voetbalstadion voor Brussel niet tegengehouden door een nationale instantie maar door de gemeente Grimbergen. Een andere indicator is de gemiddelde duur voor het verkrijgen van een bouwvergunning. Ook in die indicator staan België en a fortiori Vlaanderen niet echt gunstig. Er zijn nog veel andere deelaspecten, maar de conclusie is altijd dezelfde: België doet het niet zo schitterend wat de flexibiliteit van de regelgeving betreft om een stuk grond te ontwikkelen. De spreker verduidelijkt dat daar goede redenen voor kunnen zijn, in het bijzonder het feit dat Vlaanderen al relatief volgebouwd is.

De spreker komt dan tot wat hij de cruciale vraag noemt: is de vastgoedmarkt overgewaardeerd en hoe zit het met de betaalbaarheid? Jammer genoeg zijn de indicatoren om over niveaus te spreken wat minder beschikbaar dan indicatoren om over het verloop te spreken. De NBB heeft een econometrisch waarderingsmodel uitgewerkt om de prijzen van woningen en vastgoed in het algemeen in te schatten. Een econometrisch model is per definitie niet onfeilbaar, zegt Geert Langenus. De trend is toch wel dat wij al een tijdje boven de evenwichtsprijs zaten en dat zich recentelijk nog een piek naar boven heeft voorgedaan. De spreker noemt een cijfer van 18 procent dat de woningmarkt boven de evenwichtsprijs zou zitten. Van waar komt die piek? De prijzen zijn gestegen, weliswaar mogelijks ten dele door bepaalde compositie-effecten, terwijl bepaalde fundamentele factoren in de andere richting gaan, zoals de afschaffing van de woonbonus, die in Vlaanderen alleen op termijn een prijsdaling met meer dan 10 procent zou moeten veroorzaken en in België met meer dan 7 procent.

De spreker gelooft niet dat de overwaardering zal leiden tot een crash op de woningmarkt. Het zal eerder een 'soft landing' zijn. De prijzen in de toekomst blijven namelijk ondersteund door de naar verwachting robuuste inkomensgroei, de sterke vermogenspositie van de Belgische gezinnen (die nog is toegenomen door het COVID-sparen in 2020) en de lagerenteomgeving (dia 17). Over de blijvende lagerenteomgeving maken sommigen zich wat zorgen omdat de rentetarieven in de VS aan het stijgen zijn. De ECB geeft evenwel aan dat de rente nog ruime tijd laag zal blijven. Stel nu dat de rentes toch zouden stijgen in het eurogebied tot het huidige niveau in de VS, dan zouden de woningprijzen afnemen met een dikke

2 procent. De vreemde piek van de prijsstijgingen van 2020 schrijft de spreker toe aan de ongewone omstandigheden.

Dia 18 gaat over de betaalbaarheid. De grafiek toont de ratio tussen de hypothecaire afbetalingslast en het gemiddeld beschikbaar inkomen van het gezin. De gemiddelde hypothecaire afbetalingslast beliep in 2020 zowat 24 procent van het beschikbaar inkomen. Dat is 15,5 procent boven het langetermijngemiddelde. Omdat daarin geen rekening is gehouden met de fiscaliteit (zoals de uitdoving van de woonbonus) zou het kunnen dat de betaalbaarheid wat ongunstiger verloopt. Hoe dan ook is de weerslag van de lage rente voor de betaalbaarheid belangrijker dan de afschaffing van de woonbonus, aldus de spreker. De grafiek laat toch zien dat de betaalbaarheid sinds de financiële crisis van 2007-2008 is verbeterd dankzij de gedaalde rentevoeten. Geert Langenus verklaart dat de vorige spreker hierover een meer volledige analyse heeft toegelicht.

Een nog wat concreter beeld biedt een overzicht van de gemiddelde transactieprijs van een nieuwe woning in een selectie van Europese steden (dia 19). De belangrijke steden in Vlaanderen bevinden zich in het midden van het pak. Vergelijkend met steden zoals Graz en Wenen is de woningmarkt in Gent, Antwerpen en Brussel volgens de getoonde grafiek van Deloitte betaalbaarder. Het is wel moeilijk het concept betaalbare woning in een vergelijking tussen Europese steden te definiëren. Een andere methode is die van de Banque de France (dia 20). Die kijkt naar de grootte van de woning, de vloeroppervlakte die een persoon met een gemiddeld inkomen zou kunnen kopen met een woonkrediet. Ook die indicator toont dat de betaalbaarheid van woningen in België zich in het middenpak bevindt en geleidelijk verbeterd is na de recessie in 2008-2009. Die indicator houdt wel geen rekening met fiscaliteit. Een andere gegevensbron is een Europese enquête over gezinsvermogen en daarin vindt men ook gegevens over de omvang van de huizen. Hierbij moet men er rekening mee houden dat men bijvoorbeeld in een huis kan wonen dat men 40 jaar geleden heeft gekocht. De prijs kan intussen gestegen of gedaald zijn. Dat zegt in principe niet zoveel over de betaalbaarheid van die woning. Het kan ook iets zeggen over de wooncultuur. Misschien woont een Fransman graag ruimer dan een Duitser of omgekeerd. Maar het geeft in elk geval de feitelijke toestand weer. Belgen wonen gemiddeld in grotere huizen. Zelfs de laagste inkomens wonen in België ruimer dan in alle andere Europese landen, behalve Cyprus.

De conclusie die de spreker trekt, is dat betaalbaarheid en overwaardering thans relatief geen groter probleem is dan in het verleden en dan in andere landen.

Het thema dat volgens Geert Langenus in de toekomst belangrijk gaat worden, is de discussie over de weerslag van de milieunormen op de betaalbaarheid. Zijn inschatting is dat die normen heel belangrijke investeringen zullen vergen (dia 23). In Vlaanderen zijn er nog heel veel woningen met slechte energiescores. De woningmarkt zal niet ontsnappen aan de strengere normen. Het VEKA berekende dat de gemiddelde kostprijs per woning om de 2050-normen (A-label) te halen tussen de 40.000 en 60.000 euro bedraagt. Voor het totale woningpark in Vlaanderen komt dat op 110 miljard euro. Dat is niet minder dan 25 keer het budget van het plan Vlaamse Veerkracht, een kolossale uitdaging dus. De spreker wijst erop dat de bouwsector nu al met capaciteitsbeperkingen kampt. Daarbij is tegen de huidige energie- en CO₂-prijzen de terugverdientermin zeer lang, langer dan een normale planningshorizon voor een normaal gezin. Dat betekent dat de gezinnen daartoe zullen moeten worden gestimuleerd en/of dat de energieprijzen zullen moeten verhogen met bijvoorbeeld een CO₂-taks. Hoe dan ook zal die investering onbereikbaar zijn voor heel wat lagere inkomens. Er zijn daarom flankerende maatregelen nodig.

Wat zal het effect van de milieunormen zijn op de prijzen van de woningen? De NBB heeft daarover een onderzoek lopende in samenwerking met de onderzoekers

Sven Damen en Frank Vastmans (Steunpunt Wonen). Daaruit blijkt al dat energie-efficiëntie een grote impact heeft op de prijs van woningen. Een huis met energielabel F is niet te vergelijken met een huis met een A-label. Als alle F-huizen (zie grafiek dia 23) A-huizen worden, zal dat de gemiddelde prijzen erg omhoogtrekken. Het onderzoek is nog niet afgerond; het wordt gepubliceerd in de tweede helft van 2021. De bezorgdheid over de betaalbaarheid van woningen kan alleen maar toenemen. Een ander gevolg kan zijn dat de waarde van de legacy assets (vastgoed met slechte energielabels) in prijs zal dalen. Dat kan een negatieve impact hebben op de bankbalansen en mogelijk leiden tot macroprudentiële problemen.

Als besluit (dia 24) stelt de spreker dat hoe strenger de milieunormen en aanbodbeperkingen worden, zonder dan nog rekening te houden met factoren zoals de betonstop enzovoort, hoe waarschijnlijker het wordt dat in de toekomst de problemen van betaalbaarheid groter worden.

3. Uiteenzetting door Bart Van Opstal en Jan Sap

Jan Sap, directeur-generaal van Fednot (Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat) laat notaris Bart Van Opstal, woordvoerder van de website van Fednot, notaris.be, de actualiteit van het vastgoed toelichten. De directeur-generaal zelf zal uitleg geven over Biddit, de app van Fednot voor online verkoop van vastgoed.

Bart Van Opstal legt eerst uit hoe de notarissen de vastgoedcijfers aanpakken. Zij baseren zich op twee gegevensbronnen. De eerste bron zijn de notariële akten. Daarin staan alle gegevens over prijzen, goederen, identiteit van de kopers en verkopers, de ligging van de goederen enzovoort. Daartoe is er een aktenbank opgericht. De gegevens die daarin te vinden zijn, zijn zeer geschikt voor analyses en het zoeken van tendensen op lange termijn. Om de actualiteit te bekijken, is er een extra instrument. Een vastgoedtransactie neemt normaal verscheidene maanden in beslag. Eerst verbinden een koper en verkoper zich, met wat men in de volksmond een compromis noemt. De procedure eindigt met de ondertekening van de akte bij de notaris en het betalen van de prijs, na de nodige opzoekingen. Tussen beide momenten liggen 2 tot 4 maanden. Om de actualiteit te volgen, zijn de gegevens van de compromissen beter geschikt dan de gegevens van de akten. Doordat alle notarissen zijn aangesloten op hetzelfde digitale netwerk, kunnen ook de gegevens van de compromissen worden verzameld. Het zijn die, actuelere, gegevens die de spreker gebruikt.

Op nationaal niveau zijn de woningprijzen in 2020 gestegen met zowat 6 procent (dia 3). Dat is veel en uitzonderlijk, vergeleken met de stijging over de laatste 5 jaar, die zowat 3 procent bedroeg zonder rekening te houden met de inflatie. Dia 4 toont het eerste trimester van 2021. Er is een opvallende afname van de stijging van de woningprijzen te zien. Dat is opmerkelijk. Bart Van Opstal zoomt dan in op de regionale cijfers (dia 5). Het Vlaamse Gewest is goed voor ruim 60 procent van de vastgoedtransacties in België, Wallonië voor ruim 32 procent. Opvallend is dat, volgens de gegevens van de compromissen, in Vlaanderen de vastgoedactiviteit in het coronajaar 2020 behoorlijk is afgenomen. In 2020 zijn er in Vlaanderen 4 procent minder transacties geweest. In Brussel was er ook een daling van zowat 4 procent. Opmerkelijk is dat Wallonië zelfs een stijging laat zien.

Bart Van Opstal meent dat die cijfers enigszins onlogisch zijn, als men rekening houdt met de heel grote prijsstijgingen in 2020. In datzelfde jaar zijn de volumes gedaald. Economisch gezien stijgen de prijzen doorgaans als de vraag stijgt. Als de vraag daalt, zou men dalende prijzen kunnen verwachten. Dat is niet gebeurd. Als men inzoomt op de 4 procent daling, in Vlaanderen en Brussel, wordt duidelijk dat er in de eerste helft van het coronajaar 2020 een enorme terugval is geweest van vastgoedtransacties in het ganse land. In de tweede helft van het jaar was er als reactie een lichte oververhitting op de vastgoedmarkt. Aan de ene kant waren

er de particuliere kopers die wilden gebruik maken van de zeer lage rentevoeten, en aan de andere kant de investeerders en particuliere beleggers die daar ook gebruik van wilden maken. Beide categorieën zijn actiever geworden in de tweede helft van 2020, wat de prijzen fel deed stijgen.

De spreker bekijkt dan even de cijfers per gewest (dia's 6 en 7). In Vlaanderen zijn de prijzen van huizen met meer dan 6 procent gestegen en die van appartementen eveneens. Hetzelfde doet zich voor in Brussel (4 procent voor de huizen, 8 procent voor de flats) en in Wallonië (6 procent voor huizen en appartementen). De tendens is dus gelijk in de drie landsdelen. Ook de regionale cijfers voor het eerste trimester van 2021 tonen een afkoeling van de markt. In Wallonië zijn de prijzen zowel voor de huizen als de flats aan het dalen, weliswaar nog lichtjes. In Brussel worden de huizen ook al goedkoper, de flats nog niet. In Vlaanderen blijven de prijzen toch nog stijgen maar aanzienlijk minder vlug dan verleden jaar. Bart Van Opstal vraagt toch enige voorzichtigheid aangezien het slechts om één trimester gaat. Daar mogen geen al te definitieve conclusies uit getrokken worden. Maar de felle prijsstijgingen van 2020 lijken zich niet door te zetten in 2021.

Jan Sap geeft een stand van zaken van het Fednot-initiatief Biddit. Biddit is een digitaal platform voor de openbare verkoop van vastgoed, georganiseerd, geverifieerd en gepubliceerd door notarissen. Het is een systeem dat heel toegankelijk en gemakkelijk in gebruik is. Men kan vanop gelijk welk apparaat en op gelijk welk moment op vastgoed bieden, als men zich heeft geïdentificeerd via de officiële kanalen eID of itsme. Het systeem is heel transparant. Iedereen ziet alle vorige biedingen en kan alle notariële documenten raadplegen. Dat is het grote verschil met andere systemen, zoals met gesloten omslagen, wat helemaal niet transparant is. Het notariaat heeft met Biddit de verkoopzalen in het digitale tijdperk geloodst. Het platform is gestart in 2015, inspelend op de digitale versnelling en de mentaliteitswijziging in de samenleving. Belangrijk daarbij noemt Jan Sap de vertrouwensrelatie met de notaris, onder meer door de transparantie. Vooral is het een zeer klantgericht systeem. Mensen willen digitaal werken, snel, goedkoop en efficiënt.

De spreker geeft cijfers over Biddit (dia's 12, 13 en 14). 9 op 10 openbare verkopen, die vroeger in openbare gelegenheden plaatsvonden, gebeuren nu digitaal, met Biddit. Er staan gemiddeld 1100 panden te koop op Biddit. Er waren gemiddeld 8 bidders en 50 biedingen per pand in 2020. Het gaat vooral om huizen (64 procent), appartementen (15 procent) en grond (13 procent). Voorts ook 4 procent handelspanden en evenveel garages. Biddit was in 2020 goed voor 5779 publicaties, waarvan 3844 voor Vlaanderen, 1516 voor Wallonië en 419 voor Brussel. In 2019 waren er zowat 4000 publicaties, in het eerste jaar een 500-tal. Het systeem zit dus in een stijgende lijn. Maar de spreker nuanceert het succes. In 2020 werden er in totaal 211.034 verkoopakten uitgeschreven. Biddit vertegenwoordigt dus 2,7 procent van de totale vastgoedmarkt in België.

Tot slot vergelijkt Jan Sap de gemiddelde Biddit-verkoopprijzen met de algemene gemiddelde prijzen (dia 15). Zowel bij de verkoop van huizen als van appartementen liggen de prijzen bij Biddit aanmerkelijk lager dan de algemene verkoopprijzen. Fednot is blij met het succes van Biddit maar relativeert de impact ervan op de vastgoedmarkt.

4. Vragen en opmerkingen van de leden

4.1. Vragen en opmerkingen van Mercedes Van Volcem

Mercedes Van Volcem stelt vast dat de betaalbaarheid van woningen niet verslechtert door de uitdoving van de woonbonus of door een COVID-effect. Zij hoorde Frank Vastmans uitleggen dat vooral het inkomen, de intrestvoet en de ligging de verkoopprijzen bepalen. De woonbonus zou enkel prijsopdrijvend hebben gewerkt

samen met de lage intrestvoeten. Eigenlijk moet je kijken naar het beschikbaar inkomen van een kooplustige. Het lid vindt het dan toch eigenaardig dat de afschaffing van de woonbonus niet geleid heeft tot een prijsdaling. Zijzelf zag de woonbonus als een inkomensverhoging gezien de fiscale stimulans, maar zij betwijfelt of de woonbonus bij vele jonge gezinnen de doorslag heeft gegeven om meer te bieden voor een woning. Zij betwijfelt of alles wat het beschikbare inkomen verhoogt, zoals een woonbonus of premies, zou leiden tot prijsstijging. Een gezonde markt acht zij overigens gebaat met een matige prijsstijging. Het economische gebeuren is niet gebaat met prijsdalingen. Als de prijzen dalen, dan worden de bouwvergunningen niet meer uitgevoerd. Dat leidt tot een negatieve spiraal. Daarom vraagt zij aan de sprekers wat een gezonde prijsstijging is in verhouding tot de groei van de inkomens.

Haar tweede vraag aan alle sprekers heeft te maken met een aantal factoren die zij voor dit jaar vaststelt. Als er sprake is van overwaardering, kan de jonge generatie dan nog een woning verwerven? Er zit veel vermogen bij de gezinnen en de COVID-crisis heeft het spaarvermogen nog doen toenemen. Maar worden de jonge gezinnen die nog niet over veel vermogen beschikken, dan niet uitgesloten? Er zijn ook factoren zoals de betonstop. Zijzelf ziet bij een schaarste aan bouwgrond slechts als oplossing: bouwen in de hoogte. In Vlaanderen zijn de bouwvergunningen ook trager dan in Wallonië en Brussel. Voorts heeft zij het over de achterstand die Vlaanderen heeft in de renovatie van oudere panden en in het voldoen aan de energienormen. Als dat aangepakt moet worden, zal dat leiden tot nog meer stijging van de prijzen. Hoever kan men daarin gaan als men jonge gezinnen de kans wil geven een eigendom te verwerven?

Haar derde vraag betreft onder meer de registratierechten. Stel dat ze afgeschaft worden, of dat de btw op nieuwbouw of werken aan woningen verlaagd wordt tot 6 procent voor iedereen, zal dat dan ook prijsopdrijvend werken? Komen dergelijke stimuli dan ook niet bij de koper, ondanks dat dit de bedoeling is van dergelijke maatregelen? Welke oplossingen zien de sprekers daarvoor? Zij ziet bijvoorbeeld een mogelijke koppeling van een verlaging van de registratierechten, gekoppeld aan de prijzen. Of zal dat ertoe leiden dat ontwikkelaars altijd maar kleiner gaan bouwen? Zij pleit daarom voor meer transparantie in de prijzen, uitgedrukt in prijs per vierkante meter. Wat het lid ook zorgen baart, zijn de prijzen in de centrumsteden. De vorige Vlaams Bouwmeester heeft gepleit voor een bouwstop in het buitengebied en een terugkeer naar de stad. Zij ziet evenwel, als schepen van centrumstad Brugge, dat een bevolkingsaangroei in een stad ook leidt tot prijsstijgingen en tot een veroudering van de bevolking. In de centrumsteden is nog weinig beschikbare grond en de leefbaarheid komt er onder druk als de panden systematisch worden opgesplitst. Wat denken de notarissen, die op dat fenomeen zicht hebben, hierover? Zien de notarissen een trend van kleinere bebouwing, geconcentreerd in bepaalde delen van de steden? Is dat een goede evolutie?

Het lid heeft ook vragen bij de minimale oppervlakte. De Vlaamse normering is daar volgens haar laks in. Eerder streefden steden naar een vergroting van de woonoppervlaktes van woningen, om de kwaliteit van de woningen te garanderen en om meer gegoeden naar de stad te krijgen. Als alle meer vermogenden de stad verlaten, is het voor de stad financieel niet meer haalbaar. Gezonde steden moeten een mix hebben van inkomens bij hun bewoners. Zou het niet beter zijn dat de prijzen worden uitgedrukt per woonoppervlakte? In Frankrijk is dat al het geval. Voorts wil zij van de notarissen horen of zij veel klachten horen over soms absurde regelgeving bij renovatie. Ook inefficiënte regels werken kostenopdrijvend.

Zij vond de uiteenzetting van de NBB zeer interessant omdat het onderwerp in een Europees perspectief werd geplaatst. Hoe zit het met de weerslag van de inflatie, die nu bijna nul is, op de woningprijzen? Zij is van oordeel dat een gezonde prijsstijging in de bouw iets boven de inflatie ligt. Dat is een gezonde groei omdat de

inkomens ook stijgen. Hogere prijsstijgingen zijn te wijten aan de markt, maar is dat nog gezond? Wat zij niet begrijpt, is dat voor de laagste segmenten de stijging van de prijzen ook het laagst is. Daarvoor zijn er toch de meeste eventuele kopers die de lage prijzen kunnen betalen? Zij zou verwachten dat de huizen met de laagste prijzen het vlugst duurder worden omdat er het meeste vraag naar is. Of is er iets mis met onze kleinste huizen? Of willen de mensen die niet?

Het lid heeft nog enkele punctuele vragen. Wat is het gevolg voor de prijzen van de toename van het thuiswerk door corona? Klopt het dat in regio's waar de huizen al duur zijn, deze nog vlugger duurder worden dan elders? Zij denkt daarbij aan Leuven en Gent, studentensteden waar de vraag hoog blijft. Wat zien de sprekers in het algemeen als goede maatregelen voor starters op de woningmarkt? Premies worden door lokale overheden soms toegekend aan mensen die dat niet nodig hebben, terwijl mensen die ze nodig hebben, er de weg naartoe niet vinden. Zij maakt zich zorgen over de prijsstijgingen die zij vaststelt voor de grondstoffen in de bouw en voor de energie. Komen wij in een inflatieperiode terecht? Zal de rente dan niet automatisch volgen? Wat is de visie daarover van de NBB? Hebben de sprekers van de NBB een visie op de bevolkingsprognoses, op de gezinsverdunding en de levensverlenging? Hoe zal België de vraag naar extra woningen kunnen opvangen gelet op alle beperkingen van het aanbod waarop zij heeft gewezen?

4.2. Vragen en opmerkingen van Vera Jans

Vera Jans is verbaasd over de grote verschillen tussen België en andere landen. Zij weet bijvoorbeeld dat in Canada de prijs van een huis gestegen is met 33 procent, maar het verbaast haar dat ook in onze buurlanden de prijsstijgingen meestal hoger zijn. Al bij al lijken de prijsstijgingen hier mee te vallen. Dat neemt niet weg dat er veel uitdagingen op ons afkomen. Zij vindt het goed dat er ook recente cijfers zijn gegeven, die onder meer het corona-effect tonen. Het blijkt dat mensen zo mogelijk kiezen voor een appartement met een terras of een huis met een tuin, en gezien de situatie in de corona-periode is dat begrijpelijk. Het lid heeft ook gehoord dat de inwoners van ons land relatief vermogenskrachtiger zijn dan in andere Europese landen. Er staat hier meer geld op zicht- en spaarrekeningen. Zij vindt het goed dat de afschaffing van de woonbonus de effecten ervan laat verdwijnen. Ook factoren als gezinsverdunding werden genoemd. Het is een heel complexe toestand van oorzaken en gevolgen en van mogelijkheden om in te grijpen als overheid.

Zij heeft een aantal vragen. De NBB heeft gewezen op de capaciteit van de bouwsector. Is het capaciteitsprobleem van de bouw even nadelig voor de nieuwbouw als voor de renovatie? Als de overheid de renovatie blijft ondersteunen hoewel de sector capaciteitsproblemen heeft, is de overheid dan niet zoals met de woonbonus de prijzen aan het opdrijven? Vaak wordt er in de commissie gedebatteerd over betaalbaarheid, kwetsbare huurders, wooncrisis enzovoort. Doorgaans wordt het aanmoedigen van de bouw van nieuwe woningen, sociale woningen en woningen op de private markt als de oplossing naar voren geschoven. Gaan de sprekers akkoord met die visie? Welke zijn dan de beste maatregelen om de nieuwbouw op de privémarkt te stimuleren? Bestaan er aanwijzingen vanaf welk punt prijsopdrijvende effecten van vraagondersteuning beginnen te spelen? Zo zijn er nu op de private markt een aantal huurders die een huursubsidie krijgen. Dat is slechts een heel klein deel van de huurders. Het lid vermoedt dat dit weinig effect heeft op de huurprijzen. De woonbonus daarentegen was een heel brede maatregel. Die had wel een weerslag op de prijzen.

4.3. Vragen en opmerkingen van Nadia Sminate

Nadia Sminate wil het met de sprekers vooral hebben over de gevolgen van de afschaffing van de woonbonus. Alle onderzoeken en ook de sprekers vandaag

bevestigen dat die afschaffing een goede zaak is. Zij begrijpt uit de presentaties dat als die afschaffing niet was gebeurd, de prijzen nog sneller zouden gestegen zijn en zouden blijven stijgen. Het lid heeft gehoord dat er een temperend effect van die maatregel op de prijsstijgingen verwacht wordt van 10 procent of meer. Dat betekent volgens haar dat er beleidsruimte vrij komt en dat er kansen ontstaan om andere initiatieven te nemen in het woonbeleid. Het verwachte temperend effect van de maatregel is bemoedigend maar waarop is dat cijfer van 10 procent gebaseerd? Bestaat er ook een berekening van de beleidsruimte die door de maatregel wordt gecreëerd op termijn? Het lid heeft gehoord dat het verleidelijk is de afzwakking van de prijsstijgingen in Vlaanderen toe te schrijven aan de afschaffing van de woonbonus maar dat het te vroeg is om daarover uitspraken te doen. Vanaf wanneer kan het effect van die maatregel wel waargenomen worden? Welk effect wordt verwacht? Het lid heeft ook een vraag over de impact van afschaffing van de woonbonus op de leencapaciteit van starters. Voor welke maatschappelijke groep heeft die maatregel het grootste effect, zowel in positieve als in negatieve zin?

Zij heeft enkele heel concrete vragen over hypothecaire leningen, vooral aan de notarissen. Hoeveel hypothecaire leningen werden er in 2020 afgesloten voor woningen in Vlaanderen? Welke evolutie is daarin zichtbaar? Bij hoeveel van die leningen ging het om de verwerving van een nieuwe woning zonder woonbonus, waarbij de oude woning, die was aangekocht met een woonbonus, werd verkocht? In hoeveel gevallen werd de woonbonus dan niet meegenomen bij de aankoop van de nieuwe woning?

Het prijsopdrijvend effect van de woonbonus valt nu weg. Maar er zijn nog andere factoren waar het beleid minder vat op heeft, zoals de intrestvoet, de vraag, en de inkomens van de gezinnen. Het lid vindt het heel goed dat ook die factoren zijn belicht. Zo kan het debat over het woonbeleid worden geobjectiveerd. De notarissen maakten onlangs cijfers bekend die wijzen op een inhaalbeweging na de COVID-crisis. Zij denken dat het een tijdelijk fenomeen is. Kan die analyse vandaag bevestigd worden? Het lid heeft ook nog een vraag over een stijging in het aanbod. Volgens cijfers van KBC stijgt het aanbod nu sneller dan de vraag van de huishoudens. Zij vindt dat opmerkelijk. Wat betekent dat voor de toekomst? Wat denken de sprekers van die cijfers van KBC?

4.4. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys betreurt het dat bij deze belangrijke en interessante bespreking twee fracties afwezig zijn gebleven. De uiteenzettingen geven aan dat de uitdagingen voor het beleid gigantisch zijn. Hij noteert daarbij het cijfer van 110 miljard euro (om alle woningen een energielabel A te laten behalen tegen 2050). Het beleid zal de klassieke paden moeten verlaten en de ambities moeten opdrijven. Het lid verwijst naar een webinar van Steunpunt Wonen over wonen na corona. Daarin sprak Johan Van Gompel van KBC over de vier risico's voor de woningmarkt. Een daarvan gaat over de ongelijkheid. Ook nu is gewezen op het belang van de vermogenspositie voor de leencapaciteit van de huishoudens. Hebben de sprekers zicht op wie er nog kan kopen op de woningmarkt en wie niet meer? Zijn er bepaalde groepen die minder en minder kunnen kopen? Veel Vlamingen vinden de verwerving van een woning lastiger worden. Het lid heeft voor de NBB een vraag over de activiteiten van institutionele beleggers op de woningmarkt, die grote projecten opzetten om te verhuren. Dat fenomeen wordt de financialisering van de huizenmarkt genoemd. Hij heeft altijd gehoord dat de Belgische markt daar enigszins van gespaard is gebleven, omdat voor die institutionele beleggers de grote markten van onze buurlanden aantrekkelijker zijn. Werkt de lage rente dat fenomeen in de hand, ook in België?

Het lid vindt de verwijzing van de NBB naar de OESO-cijfers voor landgebruik heel interessant. Maar zijn er ook gegevens over de evolutie van de bouwhoogte en de

verdichting? Hij vraagt voorts of er zicht is op de evolutie van de looptijden van hypothecaire leningen, een factor die toch ook een impact heeft op de leencapaciteit en op het beslag van de aflossingen op het inkomen. Hij heeft het gevoel dat banken daar minder rekening mee zijn gaan houden. Een specifieke vraag stelt hij aan Bart Van Opstal over de praktijk van bieden met gesloten enveloppen. Is op het terrein een uitdoving van die praktijk waarneembaar? Hij hoort overigens dat de manier van opbieden, de gamification, ook een effect zou kunnen hebben op de prijzen. Klopt dat? Kan het verschil van prijzen tussen Biddit en de totale verkopen liggen aan het type panden dat doorgaans in openbare verkopen wordt behandeld?

Van de NBB wil Maxim Veys weten hoe de schuldenlast van de gezinnen evolueert. Is de waargenomen stijging groot en vormt zij een bedreiging voor de solvabiliteit van veel gezinnen? Kunnen Frank Vastmans en de NBB wat meer concrete uitleg geven over het prijsdempend effect van de uitdoving van de woonbonus?

4.5. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout heeft twee vragen. Zoals Vera Jans is zij verbaasd over de nog sterkere prijsstijgingen in onze buurlanden, wat al enkele jaren zo zou zijn. Zijn er in die buurlanden goede maatregelen van de overheid te zien om die grote prijsstijgingen op te vangen? Kan het Belgische beleid zich laten inspireren door maatregelen in bijvoorbeeld Duitsland en Nederland die hebben gewerkt? Het lid hoort dat de verschillende factoren zoals de afschaffing van de woonbonus en de lage intrestvoeten elkaar zowat compenseren met vandaag als resultaat een lichte stijging van de prijzen. Maar de notarissen en de NBB denken dat dit evenwicht op termijn zal kantelen en dat er voor de enen een soft landing komt en voor anderen een crash. Tegen wanneer kan dat eraan komen, tegen 1 jaar, tegen 5 of 10 jaar? Het lid hoopt dat een crash van de vastgoedmarkt zich niet voordoet. Kan zij daarover wat meer uitleg krijgen? Welk risico loopt de woningmarkt?

5. Antwoorden van de gastsprekers

5.1. Antwoorden van Frank Vastmans

Frank Vastmans behandelt eerst de vragen over het prijsdempend effect van de uitdoving van de woonbonus. Hij herhaalt dat er een samenspel is van verschillende parameters, dat al langer in België als resultaat heeft dat de prijzen redelijk stabiel zijn. Hier zijn er niet de grote schommelingen die er in andere landen wel zijn. Die stabiliteit is inderdaad een na te streven doel, en de grote schokken moeten wij proberen te vermijden. Persoonlijk prefereert hij een wat lagere prijsstijging dan die van 2020. Prijsstijgingen moeten zoveel mogelijk gelijke tred houden met de toename van de inkomens en met de evolutie van de leencapaciteit van de gezinnen.

Nederland heeft de laatste jaren sterke prijsstijgingen gekend, maar daarvoor waren er wel prijsdalingen, sterke dalingen zelfs. Een dergelijke volatiele markt kan men beter vermijden. In Nederland kon men een lening aangaan waarbij enkel de intrest moest betaald worden, de zogenaamde 'intrest only'-hypotheek, en die intrest was bovendien fiscaal aftrekbaar. Daarop volgde een ontsporing van de woningprijzen. Het systeem is dan bijgestuurd, waarna de huishoudens veel minder konden lenen. Het resultaat was een crash van de woningmarkt. Dat leert ons dat wij te grote schommelingen moeten proberen te vermijden, aldus de spreker. Daarom ook heeft het Steunpunt Wonen in 2014 voorgesteld om de woonbonus jaarlijks te verminderen. Een andere optie was de woonbonus te verminderen op momenten dat de intrestvoet sterk daalt. Ook dat zou de stabiliteit op de woningmarkt ten goede zijn gekomen. De uitdoving van het voordeel is op die manier gebeurd.

Wat het prijsdempend effect van de afschaffing van de woonbonus betreft, zegt Vastmans dat het pure effect nooit exact kan gemeten worden. Het gaat over starters en het is belangrijk dat die starters nu goed opgevolgd worden, met de Woon-survey bijvoorbeeld, omdat het de starters zijn die het meeste effect zullen voelen van die uitdoving. De spreker herhaalt dat de budgettaire kost van de fiscale woonvoordelen 1,5 miljard euro per jaar bedraagt. Die zou nu met 100 miljoen euro per jaar verminderen. Een deel van de leningen blijft nog lange tijd lopen. Maar al in de eerstvolgende jaren komt er zeker al 100 miljoen euro extra budget beschikbaar en dat zal nadien nog toenemen. Uiteraard kan die budgettaire ruimte dan gebruikt worden voor andere initiatieven, zoals om renovatie te stimuleren.

Wat denkt de spreker over een mogelijke afschaffing van de registratierechten of een verlaging van de btw op woningbouwprojecten? Hij vindt dat uiteenlopende maatregelen. Het is mogelijk dat de woningprijzen zouden stijgen als de registratierechten verminderen. Als men dat zou doen, zou men tegelijk de onroerende voorheffing moeten verhogen. Wat de 21 procent btw betreft, vindt de spreker dat het beter zou zijn dat de grondbelasting hoger zou zijn. De grond is in zekere mate schaars. Als de ontleningscapaciteit sterk stijgt, kan de prijs van de grond meestijgen. Als de bouwkosten goedkoper gemaakt worden, kan ook dat de prijs van de bouwgrond doen stijgen. Hetzelfde geldt voor een verlaging van de btw. Ook dan zou de grondprijs kunnen stijgen als er geen beperking wordt aan gekoppeld.

Het Steunpunt Wonen heeft een studie gemaakt over de aanbodzijde bij renovatie, over de drempels voor renovatie aan de aanbodzijde. Daaruit blijkt dat de bouwkost sterker stijgt als de vraag naar renovatie en nieuwbouw toeneemt. Dat zijn meestal tijdelijke beperkingen van het aanbod, in tegenstelling tot de algemene schaarste op lange termijn wat de bouwgrond betreft. Er komen bij een grotere vraag op termijn immers meer bouwondernemingen op de markt. Ook voor de prijzen is het van groot belang dat er voldoende bouwbedrijven zijn met voldoende gekwalificeerd personeel dat mee is met de technologische ontwikkelingen. Opleiding is daarbij een belangrijk punt, zeker voor de grote renovatiegolf die er in de komende jaren komt.

Frank Vastmans betwijfelt het of de prijs wordt bepaald door de aanbieder. Hij acht de competitie tussen de kopers van grotere invloed. Waarom zijn de goedkopere woningen minder sterk duurder geworden? Hij hoopt dat dit een effect was van de afschaffing van de woonbonus. Voor kleinere woningen was het voordeel van de woonbonus verhoudingsgewijs groter. De woonbonus had sterkere prijsstijgingen in het goedkopere segment tot gevolg. Bij het uitdoven van die woonbonus zijn sterkere reacties in dat segment dus logisch. Dat effect zal in de komende jaren nog duidelijker worden. Bij een afbetaling van zowat 1000 euro bedraagt de woonbonus zowat 150 euro. Het effect daarvan is een prijsstijging van meer dan 10 procent.

5.2. Antwoorden van Geert Langenus en Peter Reusens

Antwoordend op de vragen van Mercedes Van Volcem meldt *Geert Langenus* dat de NBB een waarderingsmodel heeft om de gezondheid van de woningmarkt te analyseren. Ongezonde prijsstijgingen zijn volgens de NBB stijgingen die sterker zijn dan verwacht. Een normale prijsstijging ligt in de lijn van de evolutie van de fundamentals. Als de rente zakt, zouden de prijzen wat kunnen stijgen. Dat was in 2020 het geval en in dat jaar was die stijging dus abnormaal. Maar het had misschien ook te maken met tijdelijke compositie-effecten. De vraag of jonge gezinnen nog wel aan bod kunnen komen op de woningmarkt, noemt de spreker een heel ingewikkelde vraag. Een van de indicaties waarover de NBB beschikt, is het aandeel van de jongere generaties in de hypotheekleningen. Daar is geen daling waar te nemen. Men kan niet vaststellen dat jongere generaties plots veel minder hypotheekleningen kunnen aangaan omdat zij minder middelen hebben voor huisvesting.

Is bouwen in de hoogte een oplossing? Geert Langenus vindt van wel, als er nu al een grondschaarste is. Met maatregelen als een betonstop zal dat nog meer het geval zijn, en dan is bouwen in de hoogte een natuurlijke reflex. Een van de problemen zal dan wel zijn dat het aanbod van kleinere appartementen in de steden niet zal beantwoorden aan de voorkeur van de gemiddelde Vlaming voor een eengezinswoning met tuin. Het wordt nog een uitdaging om vraag en aanbod met elkaar te verzoenen.

In de woningmarkt is het vrij moeilijk subsidies te geven. Zeker algemene subsidies of algemene belastingverlagingen leiden gemakkelijk tot verrekening in de prijzen. Dan beloont men meer de woningbezitters, de verkopers, dan de mensen die een woning willen kopen. Btw-verlagingen hebben hetzelfde effect. Het verschijnsel dat de goedkoopste woningen de kleinste prijsstijging kennen, heeft te maken met de techniciteit van de woonbonus. Maar de spreker acht het niet onwaarschijnlijk dat het ook te maken heeft met de coronacompositie-effecten. De woningen met lagere prijzen waren in het coronajaar 2020 wellicht minder in trek, aangezien er geen tuin of terras bij was en ze meestal kleiner zijn.

De visie van de NBB op inflatie en rente is de visie van de ECB: de rente zal nog geruime tijd laag blijven. De inflatiedoelstelling is nog altijd bijna 2 procent. De bevolkingsprognoses volgt de NBB niet zelf. Dat gebeurt door het Planbureau. In maart 2021 zijn er nieuwe projecties verschenen. Er is een knik in te zien, onder meer door de sterftecijfers in het coronajaar. Wat opvalt, is een zekere vertraging in de bevolkingsgroei. Er zijn daar twee oorzaken van. De natuurlijke aanwas zal wat kleiner zijn, maar vooral immigratie zal verminderen in de komende jaren. Op die manier zal de demografische druk op de woningmarkt wat afzakken. Maar de spreker haalt een boutade aan die leeft bij de NBB: "Er is één soort prognoses die doorgaans meer verkeerd zijn dan de economische. Dat zijn de demografische projecties."

Dan gaat de spreker over tot de vragen van Vera Jans. Zelf heeft hij het geval van Canada bewust niet vermeld. Daar zijn de prijsstijgingen inderdaad veel erger. In de grootsteden zoals Vancouver en Toronto zijn er stijgingen tot 30 procent per jaar! Dat heeft daar vaak met speculatie te maken. In Vancouver bijvoorbeeld, dat nu samen met Hongkong dé hot spot is voor de internationale huizenmarkt, ondervindt men een heel grote invloed van de internationale aankopen. Zoals Maxim Veys ook heeft opgemerkt, kan een woning ook een belegging zijn, een fenomeen dat de financialisering van de woningmarkt wordt genoemd. Dat is vooral aan de hand in bepaalde stedelijke markten in Canada en dat is de verklaring voor de enorme stijging die daar wordt waargenomen. In Vlaanderen of Europa is daar nog veel minder sprake van. Geert Langenus bevestigt wel dat de stijgingen in landen als Nederland en Duitsland groter zijn dan bij ons. Dat heeft te maken met het relatieve woningaanbod, waarin een sterke stijging te zien valt in Vlaanderen en België. In de laatste jaren is het aantal wooneenheden per gezin, het relatieve woningaanbod, veel sterker gestegen dan in het verleden. Dat helpt, volgens de spreker, de prijsstijgingen in Vlaanderen beperkt te houden.

Terecht sprak Vera Jans ook over de capaciteit van de bouwsector. De spreker bevestigt dat ook die factor een rol speelt in de bouwpreizen. Belangrijk is hierbij de opleiding. Er moeten genoeg goede profielen doorstromen naar technische richtingen van de bouw. Wat hierbij ook wel speelt, is de migratie. Misschien moet men ook nadenken over het vergemakkelijken van het aantrekken van gespecialiseerde vaklui uit het buitenland, aldus de spreker. Zo niet gaan ook hierdoor de prijzen onder druk komen.

Vanaf welk punt wordt een subsidie een beloning voor de huisverkoper? De spreker vindt het heel moeilijk om dat precieze punt te bepalen. Hij denkt dat men ervan mag uitgaan dat elke algemene maatregel zich vroeg of laat gaat vertalen in

prijsstijgingen. Als men bepaalde segmenten wil stimuleren, is het van belang om dat heel targeted te houden.

De spreker antwoordt op de vragen van Nadia Sminate. Hij bevestigt dat de afschaffing van de woonbonus op zich een prijsdaling van meer dan 10 procent tot gevolg heeft op de Vlaamse woningmarkt. Hij komt tot exact dezelfde conclusies als Frank Vastmans. De NBB formuleert een hypothese die de spreker misschien nogal arbitrair noemt: de doorrekening van de afschaffing van de woonbonus vergt een bepaalde tijd. De NBB verwachtte niet het effect al op 1 januari 2020 te zullen zien. De spreker gaat uit van een transitieperiode van 2 jaar.

Geert Langenus behandelt dan de vragen van Maxim Veys. Het is inderdaad een belangrijk onderzoeksonderwerp om na te gaan wie nog een woning kan kopen. Zoals hij al gezegd heeft, is er momenteel geen algemene aanwijzing op de hypotheekmarkt dat het voor de jongere gezinnen onmogelijk wordt om toegang te krijgen tot de woningmarkt. Het aandeel van jongeren daalt momenteel niet in de aanvragen voor hypotheekleningen. De spreker waarschuwt voor anekdotische informatie, van mensen die klagen dat het onmogelijk is geworden om bijvoorbeeld een herenhuis te kopen in het centrum van Gent. Dat kan wel zijn maar andere woningen die wat verder van het centrum liggen zijn misschien wel nog betaalbaar. Toch speelt ook in België financialisering een rol. Het bereikt nog niet het niveau van Vancouver en zeker de impact van buitenlandse beleggers is bij ons veel kleiner. Toch zijn er portefeuilleschuivingen waar te nemen. Mensen die geen genoeg meer nemen met de rente op hun spaarboekje, richten zich soms op vastgoed als belegging. Steeds meer hypotheekaanvragen hebben betrekking op tweede en derde woningen. Ook tonen de cijfers meer 'build to rent'-investeringen. Dat is trouwens een van de oorzaken van de toename van het vastgoedaanbod. Dat is een paradoxale ontwikkeling. In eerste instantie veroorzaakt de lage rente een stijging van de vraag en dus van de huizenprijzen, maar in tweede instantie leidt die lage rente eveneens tot een toename van het aanbod.

De schuldenlast van de gezinnen neemt inderdaad toe. Dat is een van de redenen waarom de macroprudentiële collega's van de spreker bij de NBB af en toe waarschuwen bij financiële instellingen om voorzichtiger te zijn bij het verschaffen van kredieten. Leningen tot 80 procent van de waarde van het vastgoed worden aanvaardbaar geacht, maar leningen van 90 tot 100 procent en meer van de waarde moeten beperkt worden tot uitzonderlijke gevallen. De NBB wil vermijden dat de financiële sector overdreven risico's neemt.

Ten slotte laat Geert Langenus ook de vragen van An Moerenhout aan bod komen. Hij bevestigt dat de prijzen wat sterker stijgen in de buurlanden. Hij kent de precieze maatregelen niet die men daar neemt. Maar wat bij ons als problematisch wordt gezien, is dat in bijvoorbeeld Nederland minder: men is daar een veel grotere volatiliteit op de vastgoedmarkt gewoon. Dat heeft een beetje te maken met de manier waarop men er de hypotheekmarkt organiseert en het soort hypotheek dat wordt verleend. De spreker meent dat men in Nederland toch wel wat lessen trekt uit de enorme crash die men er heeft meegemaakt. Ook daar zal men wellicht wat restrictiever omgaan met de hypotheekmarkt.

De spreker geeft aan waarom de NBB geen crash verwacht. Hij volgt de vastgoedmarkt sinds 2012. In al die jaren werd er een crash verwacht. Die voorspellingen zijn al 9 jaar niet uitgekomen. Het is niet onmogelijk dat ze na 10 jaar uitkomen maar dat lijkt toch onwaarschijnlijk. De vrees is gekoppeld aan de notie overwaardering, op basis van bepaalde modellen. Het model dat de NBB momenteel gebruikt, is een econometrisch model dat op een vrij goede manier rekening houdt met alle fundamentals. Vroeger waren er andere, meer statistische modellen die bijvoorbeeld geen rekening hielden met de toename van de bevolkingsgroei. Daardoor dacht men een achttal jaar geleden in publicaties van internationale

instellingen als de OESO dat de overwaardering op de vastgoedmarkt 30 of 50 tot 60 procent bedroeg. Nu zijn er intelligentere overwaarderingsmodellen. De onheilspredici zijn minder talrijk geworden. Ook nu is er geen crash gekomen. Met de nieuwe modellen, die ook door andere instellingen zijn ontwikkeld, ziet de overwaardering er al heel wat minder afschrikwekkend uit. De spreker verwacht meer een vertraging van de prijsstijging dan een daling van de prijzen, laat staan een ineenstorting.

Peter Reusens, economist-econometrist bij de Nationale Bank van België, reageert met een aanvulling op de opmerking van Mercedes Van Volcem dat de markt gebaat zou zijn met stijgende prijzen. Prijsstijgingen brengen een herverdeling van welvaart teweeg. Enerzijds verliezen mensen die geen woning hebben doordat ze in de toekomst een hogere kostprijs van huisvesting hebben, namelijk een hogere huurprijs of een hogere prijs voor de aankoop van een woning. Anderzijds zijn mensen die verscheidene woningen hebben, gebaat bij een prijsstijging, aangezien hun onroerend vermogen dan sterk toeneemt. Mensen die één eigen woning bezitten ondervinden evenwel weinig impact van een prijsstijging: ook als de waarde van hun woning is gestegen, moeten ze als ze die woning verkopen, een andere woning kopen waarvan de waarde ook is gestegen.

Welke beleidsmaatregelen zijn mogelijk om woningen betaalbaarder te maken? De OESO adviseert het woningaanbod flexibeler te maken. In veel landen kan het woningaanbod onvoldoende inspelen op de vraag. Ook in België is dat het geval. Een flexibeler aanbod zou ook de prijzen in de verschillende regio's gelijk maken en zou het tevens mogelijk maken om te kunnen inspelen op een mogelijk blijvende COVID-impact op verlangens naar bepaalde types woningen. Wat is bijvoorbeeld de impact van telewerk? De NBB heeft daarover de bedrijven ondervraagd in de ERMG-enquête. De resultaten tonen een verdrievoudiging van het telewerk naar gemiddeld anderhalve dag per week na COVID-19. Dat zal ook zijn weerslag kunnen hebben op de verlangens naar bepaalde woningtypes.

Ten slotte noemt de spreker de klimaatdoelstellingen heel uitdagend. De verwachte investeringen zijn gigantisch. Een van de maatregelen zou kunnen zijn te investeren in groene sociale woningen. Dat zou een positieve bijdrage zijn voor de klimaatuitdagingen, het zou een katalysator kunnen zijn voor de energietransitie in de bouwsector en het zou een oplossing zijn voor mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt.

5.3. Antwoorden van Bart Van Opstal en Jan Sap

Bart Van Opstal gaat in op de vraag van Mercedes Van Volcem over de centrumsteden. Daar zijn de prijzen inderdaad sterk gestegen. Dat zou een fenomeen van blijvende aard kunnen zijn. De druk op de centrumsteden zal wellicht blijven. Daar zijn een aantal redenen voor. Zoals ook blijkt uit de cijfers van de NBB, is het aantal gezinnen dat een woning zoekt, gestegen. Dat komt door het fenomeen van de gezinsverdunding. Er zijn veel meer alleenstaanden en eenoudergezinnen. Precies die mensen willen graag in een centrum wonen. Het ziet er niet naar uit dat die tendens zal verminderen. Groeps- en hoogbouw zijn alternatieven die de duurte van de grond in de steden deels kunnen compenseren. De vraag naar mede-eigendom neemt toe, zegt de notaris. De interesse in appartementen blijft stijgen. Niet verwonderlijk is het dat de prijzen van de appartementen sneller stijgen dan de prijzen van de huizen. Appartementen komen meer tegemoet aan de specifieke verlangens van alleenstaanden en eenoudergezinnen die het liefste niet veel tijd willen besteden aan bijvoorbeeld tuinonderhoud.

In het Belgische systeem is er inderdaad een leemte wat betreft prijzen per vierkante meter. Als je vandaag in België een woning koopt, ken je de oppervlakte van de grond maar niet van de woonruimte. In Frankrijk is dat wel het geval en moet

dat verplicht in de akte worden opgenomen. Maar ook in België is dat aan het veranderen. Voor nieuwbouw is men al verplicht op plannen voor de prekadastratie de woonoppervlakte te vermelden. Die plannen voor het kadaster komen ook in het dossier bij de notaris terecht. Ook de energieprestatiecertificaten die bij elke eigendomsoverdracht voorhanden moeten zijn, preciseren de bebouwde oppervlakte van het pand.

Vanuit zijn praktijk als notaris weet Bart Van Opstal dat de registratierechten een belasting zijn die de mensen dikwijls tegen de borst stoot als ze die moeten betalen op hun krediet, op hun hypothecaire lening. Mensen hebben er meestal geen probleem mee dat ze een belasting moeten betalen als ze een woning kopen, maar wel als die belasting wordt gelegd op een leningaanvraag. Een krediet moet je immers terugbetalen en vormt dus geen eigendom maar integendeel een schuld. Misschien moet dat eens bekeken worden. Dat is een persoonlijke suggestie van de spreker.

De gegevens die Nadia Sminate vraagt van de hypothecaire kredieten zal Fednot bezorgen aan de commissie. Uit de praktijk is Bart Van Opstal ervan overtuigd dat de cijfers van 2020 van de hypothecaire kredieten afgenomen zijn in vergelijking met het jaar ervoor. In 2019 waren er immers heel veel herfinancieringen, omzettingen van oude duurdere leningen in nieuwe goedkopere gezien de daling van de intrestvoet. In 2020 zijn de herfinancieringen sensationeel verminderd, omdat de rentevoeten stabiliseerden op een bodemtarief. Vooral in het derde en vierde kwartaal van 2020 bespeurt de spreker een inhaalbeweging in de vastgoedtransacties. Dat noemt hij de enige verklaring van de zo fel stijgende prijzen in die periode. De meest recente cijfers van 2021 tonen dat die inhaalbeweging wellicht grotendeels uitgewerkt is.

De vraag van An Moerenhout over een mogelijke crash is al beantwoord door de NBB. De notaris wil daar nog een element aan toevoegen. Door wat kan de stabiliteit van de Belgische vastgoedmarkt verklaard worden? Hij schrijft dat toe aan het heel grote percentage woningeigenaars: meer dan 70 procent in Vlaanderen. In vergelijking met het buitenland, bijvoorbeeld Nederland, is dat erg hoog. Dat maakt dat de markt in onze buurlanden heel wat volatieler is. In Nederland bijvoorbeeld zijn er na de financiële crisis van 2008 enorme schommelingen geweest. De Belgische vastgoedmarkt heeft daar niet zo heel veel van gevoeld. Het ziet er ook naar uit dat de COVID-crisis geen verstrekkende gevolgen zal hebben op lange termijn op de vastgoedmarkt.

Jan Sap antwoordt op de vraag van Maxim Veys over de aard van de panden die op Biddit worden aangeboden. Hij heeft daar geen exacte cijfers van maar naar zijn aanvoelen gaat het om doorsneepanden. De verdeling tussen huizen en appartementen ligt in de lijn van de gewone verkopen. Hij noemt de vraag van het lid over de gesloten omslagen interessant. Naarmate de druk toeneemt op het aantal transacties op de vastgoedmarkt, neemt dit soort praktijken ook toe. Het is een methode om iets te verkopen dat toch verkocht zal geraken tegen welke prijs ook. Als de druk door het aantal transacties zal afnemen, verwachten de notarissen dat ook dergelijke praktijken zullen verminderen. Het heeft alleen te maken met de zenuwachtigheid op de vastgoedmarkt.

6. Aanvullende vraag en antwoorden

Nog aanvullend op vragen over bevolkingsprognoses kondigt *Frank Vastmans* rapporten van het Steunpunt Wonen aan over de weerslag van de demografie op de woningmarkt in de centrumsteden. Voorts wijst hij op het actuele fenomeen van een trek van jonge hoogopgeleiden naar de centrumsteden. Dat zijn niet alleen alleenstaanden maar ook jonge koppels. Hij denkt dat dit mede de druk op de huizenmarkt verklaart. De vraag naar huizen neemt in de centrumsteden toe maar

het aanbod volgt niet. Overigens is de toename van alleenstaanden in de centrumsteden niet hoger dan elders. Het is belangrijk dat men een zicht krijgt hoeveel van de toekomstige woningvraag in de centrumsteden huizen betreft en hoeveel appartementen.

Bart Van Opstal vestigt nog de aandacht op het profiel van de koper. Wie koopt waar? Waar kopen de oudere mensen, waar de jongere, alleenstaanden, eenoudergezinnen enzovoort? Ook het profiel van de verkopen is interessant. Wie verkoopt er vandaag zijn eigendom? Welke leeftijd hebben de verkopers? Zit daar een evolutie in? Enzovoort. Die gegevens zijn te vinden in de notariële akten. Fednot is nu bezig die gegevens te analyseren. Omdat ze maatschappelijk relevant zijn, zullen ze gepubliceerd worden.

Maxim Veys heeft nog een aanvullende vraag. Vlaanderen is goed voor 63 procent van de Belgische vastgoedmarkt. Waarop is dat cijfer gebaseerd? *Geert Langenus* antwoordt dat het cijfer gebaseerd is op het aantal transacties dat betrekking heeft op Vlaanderen. Dat is een gemiddelde over de laatste jaren.

De *voorzitter* dankt de sprekers voor hun inzichten en besluit dat het een uiterst boeiende gedachtewisseling is geworden over een thema dat al vaak aan bod is gekomen in de commissie en dat de komende jaren ongetwijfeld zal blijven doen.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Vera JANS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ECB	Europese Centrale Bank
ERMG	Economic Risk Management Group
Fednot	Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
KU Leuven	Katholieke Universiteit Leuven
NBB	Nationale Bank van België
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
VEKA	Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
VS	Verenigde Staten