Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 205
van **ADELINE BLANCQUAERT**
datum: 8 januari 2021

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Stijgende vastgoedprijzen - Impact

Op 6 januari 2021 verschenen in de media verschillende artikels over het feit dat de vastgoedprijzen ten gevolge van de coronapandemie naar recordhoogtes gestuwd worden. Dat bleek uit analyses van zowel de notarisfederatie als vastgoedmakelaar ERA en de Universiteit Antwerpen. Er is sprake van de hoogste stijging van de prijzen sinds 2006. Het komt vooral voort uit de rush op vastgoed na de coronadip. Een stijging van ongeveer 6% in de prijzen van woonhuizen en rond de 5 à 6,5% in de prijzen van appartementen, afhankelijk van de methodiek die de notarisfederatie gebruikte en die van ERA.

Wij weten dat Steunpunt Wonen in opdracht van de minister een studie aan het maken is over 'Wonen na Corona'. We kijken alvast ook uit naar het webinar van Steunpunt Wonen over dit topic.

Wij begrijpen dat het een uitzonderlijk jaar is en dat we ook moeten kijken hoe we in de toekomst grote prijsstijgingen kunnen vermijden tijdens crisissen van deze omvang. Ook de betaalbaarheid van de woningen en appartementen voor jonge gezinnen baart ons zorgen. De gemiddelde leeftijd van wie vastgoed kocht in 2020 was 42 jaar; jongeren onder de 30 jaar waren een stuk minder actief op de vastgoedmarkt. Dat is deels normaal na hun rush op de vastgoedmarkt eind 2019 om nog de woonbonus te kunnen genieten.

De CEO van ERA hecht weinig geloof aan de prognoses van ING, Belfius en KBC die een daling van 2 à 3% van de vastgoedprijzen vooropstellen in 2021 na de economische krimp. In De Standaard van 6 januari 2021 klinkt het: "Krijgsman ziet echter 'geen enkele reden voor een daling' en verwacht zelf een stabilisatie." Dat zou voor jonge gezinnen die een woning willen aankopen nefast nieuws zijn. Ook voor de Vlaamse begroting die uitgaat van de prognoses van ING dat de woningprijzen met 2% zouden dalen, kan dat een invloed hebben.

1. Houdt de minister rekening met de uitspraken van de CEO van ERA dat de woningprijzen zouden stabiliseren en er geen daling zou komen zoals de grootbanken vooropstellen?
2. Welke invloed zou het hebben op de begroting als de woningprijzen niet dalen of zelfs stijgen?
3. Heeft de minister al voorlopige resultaten of bevindingen van het Steunpunt Wonen ontvangen aangaande de studie die de minister hieromtrent aangevraagd heeft?
4. Is er sinds de schriftelijke vraag van An Moerenhout (nr. 49 van 22 oktober 2020) al zicht op in welke mate de community land trusts (CLT's) op het terrein kunnen

bijdragen tot het verhogen van een betaalbaar woonaanbod en welke knelpunten er zich voordoen?

5. Mochten de prijzen na de coronacrisis niet dalen maar stagneren of verder stijgen, welke mogelijkheden ziet de minister dan om het voor jonge gezinnen mogelijk te blijven maken een eigen woning te verwerven?

MATTHIAS DIEPENDAELE
MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 205 van 8 januari 2021
van **ADELINE BLANCQUAERT**

1, 2. Bij de voorbereiding van het beleid hou ik rekening met de input van zoveel mogelijk experts. Inzake de evolutie op de vastgoedmarkt kunnen o.a. het notariaat, de banken, academici en vastgoedmakelaars allemaal waardevolle informatie aanreiken. Ik hou dus rekening met uitspraken van de CEO van ERA, maar dat betekent niet dat ik de visie van andere experts aan de kant schuif.

Bij de begrotingsaanpassing zullen de gehanteerde assumpties van de begrotingsopmaak opnieuw geëvalueerd worden, rekening houdend met de nieuwe economische parameters en de laatste verwachtingen van de vastgoedexperts. De ontvangsten uit het verkooprecht worden voor 2021 geraamd op ca. 2,3 miljard euro en zijn dus een belangrijke bron van inkomsten voor de Vlaamse Overheid. Stijgende woningprijzen leiden vanzelfsprekend tot stijgende ontvangsten. Een toename van 2 procent van de woningprijzen resulteert in ongeveer 50 miljoen euro extra ontvangsten.

3. Zoals ik al heb meegedeeld in mijn antwoord op VOU 1210, is de webinar over 'Wonen na Corona' verplaatst naar 25 februari, om meer en vooral ook meer recente gegevens te kunnen verwerken. Momenteel wordt door de onderzoekers nog hard aan de analyses en de voorbereidingen gewerkt. Voor resultaten en bevindingen is het dus nog te vroeg. Voorlopige en tussentijdse (deel)resultaten worden bovendien eerst besproken in de begeleidingsgroep die het onderzoek opvolgt. Zelfs eind februari 2021 zal nog te vroeg zijn om definitieve conclusies te trekken over de effecten van de crisis op de woningmarkt. Maar tijdens de webinar zullen alle beschikbare informatie, kennis en ervaringen worden samengelegd om creatief na te denken over het wonen en het woonbeleid na deze crisis. De economische effecten en de impact op de woningprijzen krijgen daarin zeker een centrale plaats.

4. Innovaties inzake betaalbaarheid van het wonen worden onder andere meegenomen in mijn globale aanpak inzake nieuwe woonvormen. Ik volg hierin een aantal werksporen om het aanbod aan innovatieve woonformules te verhogen. Naast de lessen die kunnen getrokken worden uit lopende experimenten (o.a. proefomgeving experimentele woonvormen), werk ik gefaseerd aan een inventarisatie van bestaande juridische knelpunten: eerst in de eigen regelgeving wonen (2020-2021), vervolgens in de regelgeving van andere Vlaamse beleidsdomeinen (2021) en ten slotte in de federale regelgeving (vanaf 2022). In dit lopende onderzoek worden innovatieve woonvormen die kunnen bijdragen tot de betaalbaarheid van het wonen, zoals Community Land Trust, coöperatieve woonprojecten en huren met aankoopoptie tegen het licht gehouden. Dit onderzoek loopt momenteel nog en wordt ook afgetoetst met belanghebbenden, wat de nodige tijd vraagt.

5. Het zijn niet enkel de jonge gezinnen die getroffen zijn door de coronacrisis en die moeilijkheden ondervinden bij de verwerving van een eigen woning. Er kan meer algemeen gekeken worden naar mogelijkheden voor mensen die minder kapitaalkrachtig zijn. Wat eventuele ondersteuning betreft, zijn diverse maatregelen mogelijk, maar ze zijn daarom niet allemaal wenselijk. Binnen het woonbeleid hebben we al een aantal goede maatregelen om eigendomsverwerving voor lagere inkomensgroepen betaalbaar te maken of te houden, zoals de bijzondere sociale

leningen en de verzekering gewaarborgd wonen. Op dit moment voorzie ik hiertoe in geen nieuwe initiatieven. Op fiscaal vlak hebben we reeds ingezet op lagere registratiebelastingen bij de aankoop van een woning. Het tarief voor de eerste eigen woning daalde van 10% naar 6% in de laatste jaren. Er wordt ook in een bijkomende korting voorzien indien de aangekochte woning onder een bepaald aankoopbedrag zit.