



Vlaams
Parlement

vergadering **C195**
zittingsjaar 2020-2021

Woordelijk Verslag

Commissievergadering

Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën, Begroting en
Justitie

van 16 maart 2021

*(Wegens de coronamaatregelen werd deze vergadering via videoconferentie
georganiseerd.)*

INHOUD

VRAAG OM UITLEG van Stijn De Roo aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een aanpassing of indexering van de grensbedragen bij de aankoop van een eerste eigen woning in het licht van de stijgende woningprijzen – 2183 (2020-2021)

3

VRAAG OM UITLEG van Stijn De Roo aan Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over een aanpassing of indexering van de grensbedragen bij de aankoop van een eerste eigen woning in het licht van de stijgende woningprijzen – 2183 (2020-2021)

Voorzitter: de heer Steven Vandeput

De voorzitter: De heer De Roo heeft het woord.

Stijn De Roo (CD&V): Mensen die een eigen woning wensen aan te kopen, doen naar alle waarschijnlijkheid de grootste investering die ze ooit zullen doen. Het verwerven van een eerste eigen woning is een zeer dure aangelegenheid. Dat wordt nogmaals bewezen door recente cijfers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot). Daarin wordt aangetoond dat het kopen van een woning in de vijf Vlaamse provinciehoofdsteden in 2020 heel wat duurder is geworden. De prijzen van woonhuizen stegen gemiddeld met 6,7 procent ten opzichte van 2019. Voor appartementen was dit zelfs een toename met 7 procent. Wanneer we naar de concrete cijfers kijken en als ik daarbij de stad Gent als voorbeeld neem, dan blijkt dat daar de gemiddelde prijs van een woonhuis 337.283 euro bedraagt en de gemiddelde prijs van een appartement 297.888 euro. Dat is een stijging met respectievelijk 6,5 procent en 6,3 procent ten opzichte van 2019.

Die sterk stijgende prijzen doen vragen rijzen over de effectiviteit van de ondersteuningsmaatregelen die voor de kopers van een eerste eigen woning voorzien worden. De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 bepaalt dat de kopers van een bescheiden woning naast het verlaagd registratietarief van 6 procent ook nog een extra rechtenvermindering kunnen genieten van 5600 euro voor woningen onderworpen aan het tarief voor de enige eigen woning of 4800 euro voor woningen onderworpen aan het tarief voor de enige eigen woning met een ingrijpende energetische renovatie. Daarbij moet het evenwel gaan om de aankoop van een woning met een maximale verkoopprijs van 200.000 euro of voor woningen gelegen in een van de kernsteden of in de Vlaamse Rand rond Brussel met een maximale verkoopprijs van 220.000 euro. Deze tegemoetkoming is zonder enige twijfel van groot belang voor mensen die een eerste eigen woning willen verwerven. Zeker in de kernsteden wordt het echter steeds moeilijker om een woning te vinden voor een kostprijs die lager ligt dan 220.000 euro, zodat de decretaal voorziene rechtenvermindering in de praktijk meer en meer een louter theoretisch recht is in plaats van iets wat kan worden toegepast.

Acht u een aanpassing of een indexering van de grensbedragen van 200.000 euro en 220.000 euro mogelijk, rekening houdend met de stijgende vastgoedprijzen?

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Het gaat hier om voorstellen tot aanpassing van fiscale maatregelen, waarvan we moeten nagaan of dit wenselijk is om starters te helpen die in een centrumstad willen wonen.

Mijnheer De Roo, vorige week hebben we in de commissie Wonen interessante gesprekken gehad over de stijgende woningprijzen, want dat is iets wat we wel degelijk in de gaten houden. We hebben twee weken geleden ook een webinar georganiseerd, waarin enkel de leden van de commissie voor Wonen aanwezig waren. Het ging over wonen na corona. We probeerden daar in te schatten wat het precieze effect van corona op de woningprijzen is.

U baseert zich in uw vraag op de cijfers die de notarissen naar voren schuiven, maar we proberen die ook te interpreteren alvorens we daar een prijsmatige conclusie aan verbinden. Uit de webinar blijkt dat we nog niet helemaal kunnen verklaren wat

u net ook hebt vastgesteld. Het is ook niet duidelijk of dit niet opnieuw zal stabiliseren. U hebt onder andere de stijgende percentages aangegeven, maar we weten dat die genuanceerd moeten worden, in die zin dat er vooral een heel sterke stijging is geweest in het hoogste segment van de woningmarkt. Die heeft die gemiddelde percentages natuurlijk doen stijgen. In het onderste segment is er ook een stijging, maar die blijft beperkt tot 1 procent. In die zin moet je natuurlijk voorzichtig zijn voor je daar grote beleidsmatige conclusies aan verbindt.

Dergelijke kortingen en aanpassingen kunnen een negatieve impact hebben op de woningmarkt. De woningmarkt heeft nu vooral nood aan stabiliteit en dat is ook gebleken uit de webinar. Het is belangrijk dat de mensen opnieuw vertrouwen krijgen. Ik ben er heel erg voor beducht om de grensbedragen nu opnieuw aan te passen, om dan nadien te moeten vaststellen dat dit een averechts effect gehad heeft op de woningprijzen in de centrumsteden. Zo kaartte de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) eerder al aan dat de huidige drempels een incentive kunnen zijn om de prijzen onder deze drempel te houden en dus bijdragen tot de betaalbaarheid ervan. Als je de drempel laat stijgen, kan dit een invloed hebben op de prijzen van de laagste woningen.

Verder heeft een eventuele aanpassing een enorme budgettaire impact en mogen we dus niet overhaast te werk gaan, gezien de zware klappen die onze Vlaamse begroting reeds moet incasseren ten gevolge van de coronacrisis. Als we dit overwegen, moeten we dit vooraf grondig onderzoeken en evalueren. Ik zal hier dan ook geen beloftes maken die wenselijk noch haalbaar zijn. De veronderstelling dat er steeds minder woningen met dergelijke verkoopprijzen zijn, lijkt te kloppen met het algemeen aanvoelen en met recente persberichten rond de notarisbarometer, maar uit de recente webinar over wonen na corona heb ik ook onthouden dat we de prijsanalyses steeds met de nodige voorzichtigheid moeten doen. Vanuit de bouwsector en de banksector zelf werd tijdens die webinar overigens benadrukt dat men de recente berichten moet nuanceren. De praktijk leert namelijk dat vooral de duurdere woningen verkocht worden en dat die sterk in prijs stijgen, waardoor ze een vertekend beeld kunnen geven van de totale cijfers. Goedkopere woningen stijgen misschien in prijs, maar veel minder snel.

Tot slot wil ik erop wijzen – en dat mogen we toch ook niet uit het oog verliezen – dat we met de verlaging van het verkooprecht voor de enige eigen woning van 7 naar 6 procent, of 5 procent in het geval van een ingrijpende energetische renovatie, ongeacht de waarde van de woning, wel al een belangrijke stimulus hebben doorgevoerd waar starters meteen voordeel uithalen.

Mijnheer De Roo, eerst en vooral houden wij net als u die woningprijzen heel nauwlettend in de gaten. Dat is ook terecht. Die komen in deze commissie iets minder aan bod, maar in de commissie Wonen komen die regelmatig ter sprake. Ten tweede moeten we voorzichtig zijn om in te grijpen, want we hebben, ook na de afschaffing van de woonbonus, nood aan stabiliteit op de woningmarkt. Dan mogen we zeker niet overhaast allerlei maatregelen aankondigen en ingrepen doorvoeren. Ten derde moeten de pure, ruwe data verklaard en genuanceerd worden. Als blijkt dat die stijging zich vooral in het duurste segment voordoet en dat ze de andere gemiddelden mee omhoog trekt, dan moet je niet ingrijpen in het onderste segment. Dan krijg je een contraproductief effect, en dat is niet de bedoeling. We zijn er dus wel degelijk mee bezig. Ik denk dat het zeer terecht is dat daar vragen over gesteld worden, begrijp me niet verkeerd, en we houden het nauwlettend in de gaten.

Er zal binnenkort trouwens vanuit het Steunpunt Wonen nog een studie worden bekendgemaakt, waarin heel boeiende zaken staan. Het gaat dan over de effecten van het afschaffen van de woonbonus. Ik neem aan dat dat ook voor mensen in deze commissie interessant kan zijn. Dat is zeker iets om de volgende weken mee op te volgen.

De voorzitter: De heer De Roo heeft het woord.

Stijn De Roo (CD&V): Dank u, minister, voor uw antwoord. Ik volg u zeker in uw antwoord dat we die prijzen en de stijgingen zeer goed moeten analyseren. Het klopt dat in het bovenste woonsegment de prijzen nog meer zijn gestegen. Langs de andere kant volg ik u niet helemaal in uw redenering dat door de drempel zo laag te houden, de prijzen ook onder die drempel zullen blijven. Als ik zie hoe de verhouding tussen vraag en aanbod soms helemaal scheef zit, en dan zeker in de kernsteden, dan kan ik me moeilijk voorstellen dat men die prijzen onder de drempel zal houden. Een woning voor 220.000 euro in Gent vinden, wordt echt een uitzondering, en het wordt alleen maar erger. Ook omdat die referentiebedragen de index niet volgen, is er hoe dan ook al een scheeftekkening naar beneden. Als daar echter cijfers over zijn, dan wil ik die graag zien. Ik heb gevoelsmatig echter niet de indruk dat die prijzen werkelijk onder die drempel blijven.

Ik volg u wel dat u voor stabiliteit op de woningmarkt wilt gaan. Het feit dat er in een aantal centrumsteden en kernsteden zo veel vraag is in het laagste segment, doet mij echter vermoeden dat die stabiliteit er vooral in het hoogste segment zal komen, maar niet in het laagste.

Algemeen denk ik dat we dat laatste segment in het oog moeten houden en dat we moeten blijven kijken of die gunstmaatregelen van vandaag effectief nog vruchten afwerpen en of er nog voldoende woningen onder dat prijspeil op de markt komen en aangekocht kunnen worden. Ik denk dat dat ook van belang is voor het fiscaal voordeel dat wordt toegekend, zeker in combinatie met de verstrenging van de richtlijn door de Nationale Bank, die zegt dat 90 procent quotiteit echt nodig is en dat je minstens 10 procent eigen inbreng moet hebben. Dan is de vermindering van de registratierechten een extra voordeel, zeker voor mensen die in dat laagste segment van de markt een woning willen vinden.

Uit uw antwoord onthoud ik vooral dat u de deur op een kier laat staan, minister, en dat u alsnog in de commissie Wonen het geheel op basis van de cijfers wilt bekijken, tenzij ik u verkeerd heb begrepen.

De voorzitter: De heer Muyters heeft het woord.

Philippe Muyters (N-VA): Mijnheer De Roo, ik denk dat u een goede vraag hebt gesteld. Ik ben ook blij met het antwoord van de minister, en de nuancering die hij aanbrengt.

Zoals u zelf ook zegt, denk ik dat er heel wat pro's en contra's naar voren kunnen worden gebracht. Ik ben het natuurlijk wel eens met de minister dat we ook naar de budgettaire toestand moeten kijken. Vandaag is dat niet direct iets waar we 100 procent vreugdevol over kunnen zijn. Er staat ons wellicht nog het een en ander te wachten. Misschien, minister, kan men dit al in de Vlaamse brede heroverweging meenemen? Het lijkt me echter iets wat we in een volgende fase bij een echte spending review moeten bekijken, waarin we meer in de diepte kunnen peilen hoe instrumenten worden toegepast om een bepaald doel te bereiken en wat de efficiëntie is van de inzet van de middelen. Het lijkt mij iets wat we in een latere fase moeten bekijken, waarbij alle gegevens inderdaad aan bod kunnen komen. Zo kunnen we hier of in de commissie voor Wonen op basis van veel meer gegevens een grondige discussie voeren.

De voorzitter: Minister Diependaele heeft het woord.

Minister Matthias Diependaele: Ik ben het eens met uw suggestie om dat te laten onderzoeken. Dat is ook met de woonbonus gebeurd. Dat was toen geen spending review, maar men heeft wel onderzoek gedaan naar het gewenste effect van die maatregel. Helpt die maatregel jonge mensen effectief aan een woning? Ik

weet niet of dit een onderzoek van het Steunpunt Wonen is geweest of een eigen onderzoek, maar de uitkomst was dat dat niet het geval was. Een spending review had dit ook kunnen onderzoeken, dat is eigenlijk hetzelfde instrument. Ik ben er zeker voorstander van dat we dergelijke maatregelen geregeld en stap voor stap onder de loep nemen om te kijken wat daar precies het effect van is en of dat wel overeenstemt met het effect dat we wilden bereiken. Dat geldt zeker voor dure maatregelen zoals de woonbonus, maar dat kan ook voor de verlaging van de registratierechten gebeuren.

Ik heb verder geen aanvullingen meer, voorzitter.

De voorzitter: De heer De Roo heeft het woord.

Stijn De Roo (CD&V): Dank u, voorzitter.

Collega Muyters, ik volg u zeker dat dit een iets breder debat vraagt dan we vandaag kunnen voeren. Ik sta daar zeker voor open. Ik denk dat het resultaat van de investering van de middelen ervoor moet zorgen dat effectief meer mensen een eerste woning kunnen aanschaffen, zeker als ze een iets beperkter budget hebben van maximaal 220.000 euro. We moeten het daar zeker nog eens op een later moment over hebben.

De voorzitter: De vraag om uitleg is afgehandeld.