Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 481
van **SARAH SMEYERS**
datum: 28 april 2021

---

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

Afschaffing woonbonus - Impact op woningprijzen

Tijdens de commissievergadering van de commissie Wonen van 11 maart jl. werd een aantal vragen gesteld over de nog steeds stijgende woningprijzen. Uit de barometer van de notarisfederatie Fednot die eind februari verscheen, was immers gebleken dat de prijzen van zowel woningen als appartementen het afgelopen jaar flink gestegen zijn. Vooral in en rond de Vlaamse centrumsteden, Leuven op kop, dreigt de situatie uit de hand te lopen. Zonder bijkomende financiële steun dreigen voornamelijk jonge gezinnen en 'éénge zinners' uit de boot te vallen.

Het is onmiskenbaar dat corona, samen met een aantal externe factoren zoals de lage hypothecaire rente, duidelijk een prijsopdrijvend effect had: het vele thuiswerk, de quarantaines en lockdowns, wezen er ons nog maar eens op dat een huis een thuis moet zijn, bij voorkeur met wat groen en ruimte voor alle bewoners. Vandaar wellicht ook dat de vraag naar huizen met een tuin en appartementen met een terras zo exponentieel steeg. En iedereen weet het: een hogere vraag leidt vrijwel onvermijdelijk tot een hogere prijs.

In zijn antwoord wees de minister erop dat er in het verleden al fiscale maatregelen werden genomen. Zo werd onder andere de registratiebelasting bij aankoop van een eerste, eigen woning verlaagd van 7 naar 6 procent en zal de Vlaamse Regering tot 2024 nog eens 9,1 miljard bijkomend investeren in woningbouw. Ook de afschaffing van de woonbonus bleek een goede maatregel te zijn. Onderzoek van het Steunpunt Wonen gaf immers aan dat het verdwijnen van de woonbonus een temperend effect van 10 procent zal hebben op de stijging van de woningprijzen. Met andere woorden: de minister had het bij het rechte eind. Had men de woonbonus niet afgeschaft dan was de prijsstijging ongetwijfeld nog exuberanter geweest.

Over de woonbonus zelf lezen we op blz. 290 van het regeerakkoord: "In de woonfiscaliteit verschuiven we het fiscale voordeel van het hebben van een woning naar het verwerven ervan. Vanaf 1 januari 2020 dooft de woonbonus uit en verlagen we de registratierechten verder op de aankoop van een enige, eigen woning van 7% naar 6% (en van 6% naar 5% bij een ingrijpende energetische renovatie)."

1. De woonbonus werd vanaf 1 januari 2020 afgeschaft. Tegelijkertijd werden de registratierechten verlaagd.

   Heeft de minister al zicht op de effecten die deze afschaffing ressorteerde? Konden er door het verdwijnen ervan effectief meer mensen een huis aankopen/verwerven?

Hierbij aansluitend: konden ook meer mensen hun pas verworven woning meer en beter energetisch renoveren? Dat laatste is vooral belangrijk met het oog op het behalen van de Europese klimaatdoelstellingen van 2050. Is er op beide vlakken (woningrenovatie, woningverwerving) een significante stijging waarneembaar? Indien niet: wat zijn daarvan de oorzaken?

2. De onderzoekers van Steunpunt Wonen hebben het over een 'temperend effect' van 10 procent op de woonprijzen door het verdwijnen van de woonbonus.

   Hoe komt men aan dat percentage?

3. De afschaffing van de woonbonus had een positieve impact van 286,5 miljoen euro op de Vlaamse begroting 2019.

   Is de impact ervan voor de Vlaamse financiën in 2020 al bekend? Werd dit uitgespaarde bedrag ook opnieuw in wonen geïnvesteerd? Zo ja, in welke (woon)domeinen?

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

ANTWOORD
op vraag nr. 481 van 28 april 2021
van **SARAH SMEYERS**

---

1. Zoals u zelf aangeeft, gaat het om maatregelen die pas sinds 2020 in voege getreden zijn. Het is met andere woorden te vroeg om al in extenso te kunnen ingaan op de effecten van de genomen maatregelen. Het staat evenwel vast dat de woonbonus de prijzen kunstmatig de hoogte injoeg.

   Alleen is het zo dat de woningprijzen en de transacties op de woningmarkt afhankelijk zijn van meer dan alleen de woonbonus. De evolutie van het aantal huishoudens, het inkomen en de hypotheekrente (zie antwoord deelvraag 2) en de huidige gezondheidscrisis hebben ook een belangrijke invloed.

   Met de afschaffing hebben we een van de factoren die de prijzen negatief beïnvloeden, weggewerkt. Het uitdoven van de woonbonus kan mee verklaren waarom de woningprijzen bij ons minder sterk stegen dan in de meeste andere Euro-landen.

   Het is heel moeilijk te bepalen of mensen als gevolg van de genomen maatregelen een woning kunnen aankopen, net omdat het afhangt van veel meer elementen dan louter het fiscale aspect. De huidige coronacrisis doet mensen beseffen dat ze een woning met een tuin willen en heeft mensen met investeringsambities er vaak net nog meer toe aangezet om te investeren in onroerend goed. Maar de crisis heeft ook haar sporen nagelaten bij de mensen die ten gevolge ervan hun job verloren of hun zaak failliet zagen gaan. Dergelijke zaken hebben ook een impact op de woningmarkt en kunnen een vertekend beeld creëren.

   Wat betreft de energetische renovaties kan ik verwijzen naar het rapport op de website energiesparen.be (Energiesparen).

2. Het betreffende rapport (Vastmans, F. & Dreesen, S. (2021). Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics. Leuven: Steunpunt Wonen, 146 p.) verschijnt binnenkort. Daar zal u een uitgebreide toelichting kunnen terugvinden. Meer info kan reeds gevonden worden in Damen S., Vastmans F., Buyst E., (2016) The effect of mortgage interest deduction and mortgage characteristics on house prices, Journal of Housing Economics, Volume 34, December 2016, p. 15-29.

3. De reële impact voor de Vlaamse financiën in 2020 is nog niet bekend omdat de aangifte voor het inkomstenjaar 2020 nog niet werd ingediend. Verder wil ik ook nog meegeven dat die maatregel niet als besparingsmaatregel werd genomen en dat het op korte termijn om een budgetneutrale maatregel gaat. Het bedrag dat het ons opbrengt werd namelijk onmiddellijk geherinvesteerd in een verlaging van het verkooprecht naar 6% (en zelfs 5% in geval van een IER).