

ingediend op **1478** (2022-2023) – Nr. 1
14 november 2022 (2022-2023)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Sarah Smeyers

over de onaanvaardbaar hoge immobiliënprijzen

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, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;

Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Procedure	4
2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift.....	4
3. Beslissing tot behandeling ten gronde op 9 juni 2022.....	4
4. Bespreking op 10 november 2022.....	4
5. Conclusie	5
Bijlage: Standpunt van minister Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.....	7

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 9 juni en 10 november 2022 het verzoekschrift 38 (2021-2022) over de onaanvaardbaar hoge immobiliënprijzen. De verzoeker gaf de volgende titel aan het verzoekschrift: 'Hausse des Prix immobilier inacceptable'.

De commissie vroeg het schriftelijk standpunt van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, betreffende het verzoekschrift. Dat standpunt is opgenomen als bijlage bij dit verslag.

1. Procedure

Op 5 mei 2022 werd een verzoekschrift over de onaanvaardbaar hoge immobiliënprijzen ingediend bij het Vlaams Parlement. De voorzitter van het Vlaams Parlement verklaarde het ontvankelijk op 10 mei 2022 en verwees het naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed. De commissie behandelde het verzoekschrift ten gronde.

2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift

De meeste mensen met een gemiddeld of laag vast inkomen kunnen door de hoge immobiliënprijzen geen huis meer kopen, stelt de verzoeker. Zo vinden ook huurders van een sociale woning die een hypothecair krediet kunnen verkrijgen geen passende betaalbare woning. Daardoor blijven de sociale woningen altijd bezet en moeten degenen die echt een sociale woning nodig hebben, heel lang wachten op een plaats.

Wie niet meer kan dromen (van een eigen huis), wordt depressief. Binnenkort volgt er na corona een nieuwe, nog veel ergere 'sanitaire' crisis: een van depressie, stress, werkonbekwaamheid en vandalisme, aldus de verzoeker.

De verzoeker roept de hulp in van het Vlaams Parlement en vraagt iets te ondernemen tegen de hoge immobiliënprijzen.

3. Beslissing tot behandeling ten gronde op 9 juni 2022

Op voorstel van *Sarah Smeyers* beslist de commissie bij consensus om het verzoekschrift in behandeling te nemen en daartoe het schriftelijk standpunt van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het verzoekschrift te vragen.

4. Bespreking op 10 november 2022

Het gevraagde schriftelijk standpunt van de minister werd op 21 oktober 2022 aan de commissieleden bezorgd. De minister wijst daarin op de verschillende elementen die de woningprijzen tot stand brengen: de inkomens, de hypotheekrente, de ontleningscapaciteit van huishoudens en fiscale maatregelen.

De minister verwijst naar wetenschappelijk onderzoek waaruit blijkt dat de algemene evolutie van de woningprijzen in Vlaanderen in lijn blijft liggen met wat huishoudens kunnen betalen, onder meer ten gevolge van de aangroei van het aantal woongelegenheden en de afschaffing van de woonbonus. Het aandeel van de leningen verstrekt aan kredietnemers van minder dan 35 jaar in het totale aantal nieuwe leningen is de afgelopen jaren ook stabiel gebleven rond 35 procent. De woningprijzen stijgen weliswaar, maar minder sterk dan in de meeste andere eurolanden.

Dat neemt niet weg dat het voor mensen met een laag inkomen moeilijk is om een woning aan te kopen en de minister overloopt een aantal maatregelen van de Vlaamse Regering om mensen een duwtje in de rug te geven bij de aankoop van een woning: de verlaging van de registratiebelasting op de enige eigen woning, de bijzondere sociale leningen, de energetische renovatieleningen of de sociale koopwoningen.

Ten slotte stelt de minister dat inflatie niet per definitie negatief is voor kopers. Een periode met hoge inflatie is een ideaal moment om een lening af te sluiten omdat, door de aan de inflatie gekoppelde indexering van de lonen, de maandelijkse afbetaling een steeds kleiner deel zal innemen van de totale maandelijkse inkomsten van de ontlener.

De *voorzitter* stelt vast dat niemand meer het woord vraagt over het verzoekschrift of het standpunt van de minister.

5. Conclusie

De *voorzitter* besluit dat de commissie zich eenparig aansluit bij het standpunt van de minister over het verzoekschrift en dat de behandeling van het verzoekschrift kan worden afgesloten door het schriftelijk standpunt van de minister te bezorgen aan de verzoeker.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Sarah SMEYERS,
verslaggever

BIJLAGE:

Standpunt van Matthias Diependaele,
Vlaams minister van Financiën en Begroting,
Wonen en Onroerend Erfgoed

ANTWOORD OP VERZOEKSCHRIFT nr. 38**Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed**

Verzoekschrift over de onaanvaardbaar hoge immobiliënprijzen

Commissie voor Wonen**ANTWOORD**

De evolutie van de woningprijzen is een thema dat velen beroert en waar veel over gesproken en geschreven wordt. Ook in het Vlaams Parlement komt het onderwerp geregeld aan bod en voeren we er discussies over. Het Steunpunt Wonen, dat onderzoek rond wonen uitvoert in mijn opdracht, besteedt er eveneens heel wat aandacht aan. Het is immers erg relevant om de evolutie van de woningprijzen, waarover veel meningen en intuïties bestaan, ook wetenschappelijk te benaderen.

De woningprijzen komen tot stand door een complex samenspel van factoren: de inkomens, de hypotheekrente, fiscale maatregelen, ... bepalen wat een huishouden kan betalen en dit vertaalt zich in de prijzen. Wanneer de ontlencapaciteit van huishoudens stijgt (bijvoorbeeld door een toename van de inkomens, lage rente of fiscale voordelen), zullen de prijzen stijgen, en omgekeerd. Ook de kenmerken van de verkochte woningen op het vlak van kwaliteit, grootte en ligging hebben een invloed op de evolutie van de verkoopprijzen.

De Vlaamse Regering nam de beslissing om vanaf 2020 de woonbonus te laten uitdoven, met als doel de vastgoedmarkt te laten afkoelen. Wetenschappelijk onderzoek had immers aangetoond dat dit fiscale instrument (hypotheekaf trek) de hogere woningprijzen in de hand werkte: het verhoogde de ontlencapaciteit van huishoudens, en dit leidde vervolgens tot hogere woningprijzen. Om de markt niet te bruuskeren, werd geopteerd voor een uitdoving, en niet voor een plotse afschaffing. Het werd reeds wetenschappelijk aangetoond dat zonder de uitdoving van de woonbonus de woningprijzen nog sterker zouden gestegen zijn.

Het Steunpunt Wonen analyseert de evolutie van de woningprijzen in relatie tot de evolutie van de ontlencapaciteit. Daaruit blijkt, ook al voelt het contra-intuïtief, dat tot 2019 de algemene evolutie van de woningprijs in lijn lag met wat huishoudens kunnen betalen in Vlaanderen. Dat betekent dat het voor startende koppels niet moeilijker was om een woning te verwerven dan vroeger. Daarnaast blijkt uit gegevens van de Centrale voor kredieten aan particulieren dat het aandeel van de leningen verstrekt aan kredietnemers van minder dan 35 jaar in het totale aantal nieuwe leningen de afgelopen jaren stabiel is gebleven rond 35%.

Na 2019 was er een wat forsere stijging van de prijzen, voornamelijk door de dalende rentevoet, en in zekere mate de gezondheidscrisis. Deze evolutie deed zich wereldwijd voor,

maar in Vlaanderen minder sterk, wellicht als gevolg van de uitdoving van de woonbonus die op hetzelfde moment startte. Daarbij wens ik ook mee te geven dat Vlaanderen het sowieso vrij goed doet in internationaal perspectief. De woningprijzen stijgen weliswaar, maar nog altijd minder sterk dan in de meeste andere Euro-landen. De aangroei van de woongelegenheden – in tegenstelling tot bijvoorbeeld Nederland kampen we niet met een aanbodtekort - en de uitdoving van de woonbonus verklaren mee waarom de woningprijzen bij ons minder sterk stegen.

Voor de komende periode zijn er geen signalen die wijzen op forse prijsstijgingen, integendeel zelfs. Het effect van de afschaffing van de woonbonus zal nog een tijdje doorwerken, en samen met een eventueel stijgende rente, kan eerder een temperend effect op de prijzen verwacht worden. Op basis van de kennis over het verleden is bovendien geweten dat schokken (forse prijsstijgingen of -dalingen) tijdelijk zijn en de prijzen zich op termijn aanpassen aan de ontleningscapaciteit van de huishoudens.

Het onderzoek toont ook aan dat het belangrijk is niet enkel te kijken naar gemiddelden maar ook naar de regionale verschillen. In Vlaanderen, net als in andere landen, zit meer druk op de dynamische stedelijke regio's met meer werkmogelijkheden en een instroom van hogeropgeleiden, met hogere woningprijzen en prijsstijgingen tot gevolg.

Met bovenstaande wou ik u een zicht geven op de situatie op basis van het wetenschappelijk onderzoek. Dat neemt niet weg dat het voor sommige mensen, zeker wanneer men een laag inkomen heeft, moeilijk is een woning aan te kopen, ook in het verleden was dat zo. Daar heb ik natuurlijk alle begrip voor. De Vlaamse Regering neemt dan ook een aantal maatregelen om mensen een duwtje in de rug te geven bij de aankoop van een woning.

De Vlaamse Regering probeert jonge gezinnen en alleenstaanden te helpen bij de verwerving van hun eerste eigen woning. Zo voerde de Vlaamse Regering vanaf 1 januari 2022 een verlaging door van de registratiebelasting van 6 naar 3% op de enige eigen woning. Hier tegenover staat wel dat de registratiebelasting bij de aankoop van een tweede eigendom stijgt en de meeneembaarheid verdwijnt.

Daarnaast kan men bij de aankoop van een eerste eigen woning steeds beroep doen op een bijzondere sociale lening waarbij de rentevoet wordt vastgesteld in functie van het inkomen, de ligging van de woning en het aantal personen ten laste. Om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening moet de kandidaat-ontlener wel voldoen aan een inkomens- en eigendomsvoorwaarde. Dit stelsel werd uitgebreid met een energetische renovatielening. Deze lening kan door het Vlaams Woningfonds samen worden toegekend aan sociale ontleners die een bijzondere sociale lening hebben afgesloten voor de aankoop van een niet-energiezuinige woning of appartement. Op die manier kunnen ze beroep doen op een vorm van renteloos krediet waarmee ze de woning grondig kunnen renoveren. Dit stelsel zal nog verder worden uitgebreid vanaf 1 januari 2023 waarbij de doelgroep en voordeel voor de ontlener verder zal worden uitgebreid zoals dit ook het geval is voor de energielening+ die men kan afsluiten bij een energiehuis.

Verder kan men bij een sociale huisvestingsmaatschappij ook steeds een sociale koopwoning aankopen. De verkoopprijs van een sociale koopwoning of kavel moet binnen de wettelijke limieten liggen waarbij ook een korting kan worden toegestaan door de verkoper en infrastructuursubsidies die men heeft ontvangen bij de bouw van de woning in mindering moeten worden gebracht. Om in aanmerking te komen voor zo'n woning moet men zich kandidaat stellen bij een sociale huisvestingsmaatschappij en moet de kandidaatkoper ook voldoen aan een eigendoms- en inkomensvoorwaarde.

Ten slotte wijs ik er ook graag op dat inflatie niet per definitie negatief is voor kopers. Een periode met hoge inflatie is een ideaal moment om een lening af te sluiten omdat door inflatie en de daaraan gekoppelde indexering van de lonen, de maandelijkse afbetaling een steeds kleiner deel zal innemen van de totale maandelijkse inkomsten van de ontlenaar.