

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 72

van **ADELINE BLANCQUAERT**

datum: 24 november 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Stijgende vastgoedprijzen - Eventuele afschaffing registratierechten

De vastgoedprijzen in Vlaanderen blijven verder stijgen. Een huis in gesloten of halfopen bebouwing werd 43.000 euro duurder, bij een open bewoning moet men al 50.000 euro meer ophoesten. De prijs van appartementen steeg in een periode van twee jaar met 25.000 euro. Het betreft wel de mediaanprijzen, maar de trend is duidelijk.

De prijsstijgingen vertragen wel licht bij huizen en bij de appartementen blijven de prijsstijgingen stabiel. Dat is enigszins goed nieuws, maar de prijzen blijven wel oplopen. De minister gaf eerder aan niet te willen ingrijpen in de vrije markt met maximumprijzen en dergelijke ingrepen. Dat zou ook geen gezonde keuze zijn. Wanneer de vrije markt te veel ontwricht wordt, zijn de gevolgen moeilijk in te schatten. Dat neemt echter niet weg dat vastgoed in toenemende mate onbetaalbaar wordt voor onder meer startende gezinnen. Eigenaar zijn van de eigen woning blijft de beste garantie tegen armoede, maar het mag geen onbereikbaar doel worden.

Het volledig afschaffen van de registratierechten voor de enige eigen woning lijkt ons het beste middel om een mogelijk eigenaarschap van een eigen woning te waarborgen. We zijn niet de enige voorstander van deze maatregel, ook sommige andere (meerderheids)partijen zijn die mening toegedaan.

1. Hoe evalueert de minister de nieuwe prijsstijgingen? Waar ziet hij nog mogelijkheden om de betaalbaarheid te waarborgen?
2. Is, aangezien twee van de drie regeringspartijen blijkbaar een afschaffing bepleiten van de registratierechten voor een enige eigen woning, die afschaffing al op de tafel van de regering gelegd?
3. Hoe staat de minister zelf tegenover de afschaffing van de registratierechten om zo het aanschaffen van een eigen woning mogelijk te maken?
4. Wanneer zal hij daar werk van maken?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 72 van 24 november 2022

van **ADELINE BLANCQUAERT**

1. Het klopt dat de vastgoedprijzen de voorbije jaren flink gestegen zijn. De stijging van de prijzen is vooral een gevolg geweest van de lage rentetarieven. Waar de rente in de jaren '80 nog meer dan 10% bedroeg was dat in 2021 gemiddeld 1,5%. Toch is er een einde gekomen aan de extreem lage rentetarieven. De hoge inflatie van het laatste anderhalf jaar dwingt de centrale banken hun rentevoeten te verhogen. Desondanks toont de meest recente publicatie van de notarisbarometer dat de vastgoedmarkt standhoudt. Een van de mogelijke verklaringen die hiervoor wordt gegeven, is het feit dat jonge kopers zekerheid zoeken en met de stijgende rente alsnog snel een eigen woning willen kopen. Het goede nieuws is dat het aandeel jonge kopers (dat 30 jaar of jonger is) steeg in vergelijking met vorig jaar.
Verder mogen we niet vergeten dat de coronacrisis ook impact had op de vastgoedmarkt. De vraag naar woningen met tuin of terras steeg.
Kortom, de vastgoedmarkt kende woelige tijden en elke wijziging binnen de woonfiscaliteit kan deining veroorzaken. Ik denk dan ook dat er nood is aan rust en stabiliteit op de vastgoedmarkt.
2. De vooropgestelde verlaging van registratierechten werd uitgevoerd. Het verlaagd tarief van drie procent verkooprecht werd door deze Vlaamse Regering ingevoerd met het oog op de (jonge) kopers van een eerste eigen woning.
Verder pleit ik telkens voor een begroting in evenwicht. Ik weiger de jongeren van vandaag op te zadelen met bijkomende schulden in de toekomst. We zijn op weg naar een Vlaamse begroting in evenwicht tegen 2027 en ik wens dat zo te houden, ook al is het geen evident traject. U moet zich realiseren dat de inkomsten van het verkooprecht voor de enige eigen gezinswoning, zelfs aan de lage tarieven van vandaag, een groot aandeel uitmaken van de ontvangsten uit gewestbelastingen.
3. Ik ben niet geneigd snel nieuwe maatregelen te nemen als het om woonfiscaliteit gaat. Ik laat op dit moment liever de markt zijn werk doen om ongewenste schokken te vermijden. Het aandeel jonge kopers wordt immers groter. Tegelijk blijkt het voor investeerders minder interessant om aankopen te doen ingevolge de inflatie en de stijging van de rente. De vastgoedprijzen lijken zich stilaan te stabiliseren. Die stabiliteit kan evenwel snel verstoord worden. Ervaring leert ook dat elke wijziging in de fiscaliteit de nodige, zo niet erg verstorende, impact heeft op de markt. Als we zo kort achter elkaar nieuwe wijzigingen doorvoeren, kan de vastgoedmarkt onmogelijk een evenwicht vinden.
4. Ik denk dat voorgaande antwoorden afdoende verduidelijken waarom ik niet direct van plan ben fiscale maatregelen te nemen met betrekking tot de woonfiscaliteit.