**Vraag om uitleg over de stijgende vastgoedprijzen in de centrumsteden***van Mercedes Van Volcem aan minister Matthias Diependaele*

De huizenprijzen in onze Vlaamse centrumsteden blijven stijgen. Dit blijkt vandaag uit een overzicht van de Federatie van het Notariaat (FEDNOT).

Voor een huis spant Leuven de kroon, met een gemiddelde prijs van 404.149 euro, wat liefst 9 procent meer is dan in 2019.

Gent is dan weer het duurst voor appartementen: die kosten er in 2020 gemiddeld 288.184 euro of zo’n 6,3 procent meer dan het jaar voordien.

Na Leuven zijn Gent en Antwerpen de duurste steden voor een woonhuis. Hasselt is dan weer het goedkoopst, met als enige provinciehoofdstad een gemiddelde prijs onder de 300.000 euro.

Los van de coronacrisis vormt 2020 een uitzonderlijk jaar voor het Vlaams vastgoed, de prijzen lagen immers 5,93% hoger dan in 2019. Dit is meteen de grootste stijging sinds 2006. Uit een recente rondvraag van De Tijd bij een twintigtal experts blijkt dat de woningprijzen de komende twee jaar nog verder zullen blijven stijgen.

Bovendien is de oppervlakte per wooneenheid ook gedaald.  Vroeger was een huis gemiddeld 140 m2 om dan te evolueren naar 104 m 2 in 2015 en recentelijk is nieuwbouw rond de 80 tot 85 m2.

De prijs stijgt dus niet alleen door grote vraag, maar de prijs stijgt ook per M2.

Kleiner wonen leidt wel tot lagere KI en lagere energiekosten.

De rente is ook historisch laag waardoor ze de prijs naar boven beïnvloed.

Bovendien wordt wonen in de stad gestimuleerd en universiteitssteden zijn heel aanlokkelijk voor afgestudeerden omdat ze ook bij de universiteit vaak uitzicht hebben op leuke jobs en jobs voor hoogopgeleiden.

Deze steden die veel jonge mensen aantrekken en hoogopgeleiden hebben ook gemiddeld een hoger inkomen zodat de mensen ook meer kunnen bieden voor de huizen die worden aangeboden.

Als deze factoren maken dat de prijzen blijven stijgen en ik denk dat dit de komende jaren niet zal veranderen omdat de grond op is, de mensen geen open ruimte willen aangesneden zien en de mensen leven ook langer zodat er minder bestaande woningen vrij komen.

Door die hoge prijsstijgingen worden vooral jonge kopers (-30 jaar) uit de markt geprijsd. In 2020 was 27,9 procent 30 jaar of jonger, in 2019 ging het nog om 30,1 procent. Zeker op eigen kracht, zonder financiële hulp van ouders, én als single wordt het een quasi onmogelijk verhaal. Op nationaal niveau daalde het aantal kopers dat 30 jaar of jonger was, met bijna een vijfde, terwijl de daling in de provinciesteden groter was (-26%). Het aanbod in de aantrekkelijke centrumsteden is beperkt, terwijl de vraag stijgt. Want we zien ook dat steeds meer ouderen interesse hebben in de appartementen in de stad. Wie een woonst zoekt, is soms twee jaar zoet.

Bovendien worden de eisen inzake renovatie steeds strenger die ook de prijzen voor nieuwbouw de hoogte induwen.

Graag vernam ik van de minister:

1. Hoe analyseert de minister de cijfers van FEDNOT?
2. Is er sprake van een stagnerend woonaanbod in de Vlaamse centrumsteden? Wat ziet de minister als voornaamste reden voor de prijsstijgingen ?
3. Hoe zal de minister jongeren aanmoedigen en helpen om toch een eigen woning te verwerven ? (huurkoop, fiscale stimuli, registratierechten verminderen, kosten inzake wonen zoals KI afschaffen, een huurbonus invoeren als belastingskrediet, lenen op diploma bepleiten bij banken zonder 20 procent inleg, ….)
4. Onderzoekt de minister de impact van de beschikbaarheid van ruimte, intrest, inkomen, grootte van wooneenheden,  …hele resem lokale bouwstops die de druk op andere gemeenten doen toenemen?
5. Welke mogelijkheden ziet de minister om jonge starters vandaag te helpen in hun zoektocht naar een betaalbare woning in de centrumsteden?  Kan er korting voorzien worden voor registratierechten in steden ? Zal de minister ook de maximum prijs aanpassen om te kunnen recht hebben op het verlaagd registratierecht want ik vrees dat er vandaag minder en minder woningen zijn van 200000 of 220000 euro (steden) ?
6. Welke beleidssuggesties neemt de minister mee na afloop van het webinar ‘Wonen na Corona’? Waarbij de roep naar huis en tuin alom zal zijn ?
7. Op welke basis overlegt de minister met zijn collega van Omgeving om ervoor te zorgen dat er bij de opmaak van de beleidskaders BRV voldoende rekening gehouden wordt met het creëren van voldoende betaalbaar woningen?
8. Hoe zorgt de minister er maw voor dat het ruimtelijk beleid straks ook een hefboom kan worden voor het woonbeleid en zal er een woonbeleidsplan samen met de minister van omgeving worden uitgewerkt ?