

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 473
van **JELLE ENGELBOSCH**
datum: 30 mei 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Huurmarkt - Stijgende huurprijzen bij goedkope woningen

Uit het jaarverslag van de Huurdersbond blijkt dat de huurprijzen in Vlaanderen veel sneller stijgen dan de inflatie. Vooral bij goedkope woningen is het verschil groot. Het gaat dan bijvoorbeeld over studentenkoten, flats of oudere woningen. Deze prijzen stijgen driemaal sneller dan die van duurdere huurwoningen.

Beschikbaarheid in een bepaald segment heeft een grote invloed op de prijs. In de hogere segmenten van de huurmarkt blijken vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd, waardoor de prijsverhoging daar lager is. In de lagere segmenten hebben verhuurders vaak meer keuze tussen verschillende huurders en kunnen ze dus ook een hogere prijs vragen.

Ook de ligging leidt tot relatief grote verschillen. Zo blijkt een huurder over het algemeen beter af in West-Vlaanderen dan in Vlaams-Brabant, waar hij zo'n 80 euro minder per maand zou betalen voor dezelfde woning.

Naar aanleiding van deze vaststellingen pleit de Huurdersbond voor meer sociale huur, meer huurtoelagen en meer verhuur via sociale verhuurkantoren (SVK).

1. Hoe kunnen verhuurders worden gemotiveerd om hun pand op de huurmarkt te houden om zo voor voldoende aanbod te zorgen?
2. Hoe staat de minister tegenover de stelling van de Huurdersbond dat er meer moet worden ingezet op sociale huur en toelagen? Welke initiatieven heeft zij ter zake al genomen?
3. Ziet de minister eenzelfde evolutie bij koopwoningen?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 473 van 30 mei 2018

van **JELLE ENGELBOSCH**

1. De aanbodvorming op de private huurmarkt is uiteraard geen exclusieve overheidskwestie. Daar spelen diverse aspecten mee:
 - o er zijn de economische en financiële marktomstandigheden. Omdat vastgoed ook nog steeds een vorm van beleggen en vermogensbeheer is, dient het bredere marktperspectief te worden meegenomen. Indien er onzekerheid heerst op de financiële markten, wordt investeren in vastgoed als veilig beschouwd;
 - o er is het spel van vraag en aanbod. Dit geldt voor de private huurmarkt, maar evengoed voor de studentenhuisvesting. In een verzadigde markt wordt minder geïnvesteerd. Daar waar de vraag groter is, zou men het omgekeerde kunnen verwachten (al is dit niet altijd zo).

Uiteraard heeft de overheid wel een rol te vervullen op de huurmarkt. Dit op het vlak van regelgeving, woningkwaliteit en sociale huur:

- o regelgeving: het ontwerp van huurdecreet werd reeds definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het wordt momenteel behandeld door de diensten van het Vlaams Parlement met het oog op behandeling in de commissie en plenaire vergadering. Er is uitvoerig wetenschappelijk onderzoek en overleg aan voorafgegaan. Het bevat een evenwichtig verhaal voor huurders en verhuurders;
 - o woningkwaliteit: het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen zit in afrondingsfase. Ik beoog nog voor het zomerreces met een ontwerpdecreet naar de Vlaamse Regering te gaan om de woningkwaliteit bij te sturen;
 - o sociale huur: als overheid zijn we complementair aan de huurmarkt. Door in te zetten op bijkomende sociale woningbouw via SHM's en bijkomende inhuurnames door SVK's, ondersteunt de overheid het segment van de huurmarkt waar het aanbod meest ontbreekt.
2. In Vlaanderen zitten we historisch aan een eerder laag percentage sociale huisvesting. Zet daarnaast ook de renovatienoden en het is duidelijk dat we blijvend voor een grote uitdaging staan op dat vlak. Bijgevolg moeten we blijven inzetten op het bouwen van sociale woningen, het uitbreiden van het huursubsiestelsel en het inhuurnemen van private woningen door SVK's.
Hierover zijn reeds enkele initiatieven genomen:
 - o recordinvesteringen in sociale huisvesting deze regeerperiode;
 - o recordbedrag tegemoetkomingen in de huurprijs;
 - o recordaantal SVK-woningen in beheer. Eveneens wens ik investeerders aan te moedigen om te investeren in woningen die een SVK vervolgens in huur kan nemen;
 - o korte termijn: daarnaast voorzie ik in een substantiële uitbreiding van de huursubsidie. Daartoe is mijn administratie op dit moment een nieuw kader aan het uitwerken. De bedoeling is om hiermee zo snel mogelijk naar de Regering te gaan.
 3. Op basis van de gegevens van het Belgische statistiekbureau blijkt dat de verkoopprijzen tussen 2013 en 2017 met ongeveer 10% zijn gestegen, wat dus ook een sterkere stijging is dan de inflatie. Ook koopwoningen zijn dus duurder geworden. Op basis van deze data zien we evenwel geen verschil tussen de verschillende

koopsegmenten. Het lagere segment stijgt dus niet beduidend meer dan het hogere segment.

Maar bij deze vergelijking van de vaststellingen uit het Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden met de evoluties en bevindingen voor koopwoningen, maak ik toch een paar kanttekeningen. Vooreerst zijn de analyses in het Jaarrapport gebaseerd op gegevens van het huurdersbondcliënteel. Zoals het Vlaams Huurdersplatform ook zelf aangeeft, is dit cliënteel niet representatief voor de Vlaamse huurders: in 2017 bereikten ze ongeveer 4% van de huurders. We zien ook een grotere volatiliteit bij de cijfers van de huurdersbonden. Zo daalde de 'gemiddelde huurprijs' in Antwerpen in 2016 met 6,6% en zou de gemiddelde huurprijs in 2017 opnieuw stijgen met 4%. We weten allemaal dat dit geen representatieve cijfers zijn. Maar het gaat uiteraard niet om een willekeurige steekproef, wel om mensen die bij de huurdersbonden langsgaan. De vaststellingen uit het rapport kunnen dan ook niet zomaar worden doorgetrokken naar de hele Vlaamse huurmarkt.

De geschetste evolutie voor koopwoningen is gebaseerd op administratieve gegevens over alle verkochte woningen in een bepaald jaar en geeft dus wel een evolutie voor alle koopwoningen. Maar de koopwoningen zijn ook maar een deel van alle woningen in eigendom, namelijk het deel dat in een bepaald jaar op de markt komt. Eigenlijk zou die evolutie dus beter worden vergeleken met de evolutie van huurprijzen van nieuwe verhuringen in een bepaald jaar.