

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 481
van **STEVEN COENEGRACHTS**
datum: 18 september 2020

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

Huurmarkt - Impact van corona

Uit de recente huurbarometer van de Confederatie van Immobiliënbereopen (CIB), de grootste beroepsvereniging van Vlaamse vastgoedmakelaars, blijkt dat de komst van het nieuwe coronavirus een rem heeft gezet op de huurmarkt in Vlaanderen. Het aantal transacties is in het voorjaar volgens de verwachtingen sterk teruggevallen. Gezien de lockdown dit voorjaar, waren plaatsbezoeken immers verboden.

Tegelijk blijkt dat de huurprijs gestegen is in de eerste jaarhelft, hoewel het nog te vroeg is om het effect op lange termijn te beoordelen. De gemiddelde huurprijs voor een appartement bedraagt nu 734 euro per maand, wat 1,3 procent meer is dan eind 2019 en 2,8 procent meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Niet onbelangrijk: daarmee volgt de prijsstijging min of meer het niveau van de inflatie. Rijhuizen die het tweede meest voorkomende woningtype vormen op de Vlaamse huurmarkt, kosten gemiddeld 806 euro per maand. Ook dit is 1,9 procent meer dan eind 2019. Vlaams-Brabant is voor de meeste woningtypes veruit het duurst, terwijl West-Vlaanderen de goedkoopste provincie is, met uitzondering uiteraard van de kust, die een eigen dynamiek kent.

1. Hoe evalueert de minister de toestand van de huurmarkt vandaag?
2. Hoe zit het met de vele mensen die de voorbije maanden dringend op zoek waren naar een huurwoning maar bijvoorbeeld niet konden verhuizen? Is die achterstand ondertussen reeds ingehaald?
3. Welke voorbereidingen neemt de minister ondertussen samen met de sector om zich te wapenen tegen een eventuele volgende coronagolf en nieuwe lockdown?
4. Krijgt de minister reeds veel insteek of opmerkingen binnen betreffende het 'nieuwe' Woninghuurdecreet? Zitten daar vaak pijnpunten tussen die verhuurders ertoe aanzetten hun pand te verkopen?

ANTWOORD

op vraag nr. 481 van 18 september 2020

van **STEVEN COENEGRACHTS**

1-2. Tussen half maart en half mei lag de private huurmarkt inderdaad zo goed als stil door de coronavirusmaatregelen. Vanaf half mei kon de sector opnieuw opstarten. Het is evident dat dit een sterke vertraging van de verhuuractiviteiten tot gevolg heeft gehad. Wat die gevolgen concreet inhouden, is op dit moment moeilijk te zeggen. Sinds mei nemen mensen stilaan terug de draad op, maar de situatie blijft onzeker. Hoe mensen daarmee omgaan, valt moeilijk te zeggen op basis van de informatie waarover ik nu beschik. Nu en dan komen signalen naar boven, zoals het signaal van het CIB waar u in uw vraag naar verwijst, maar conclusies zijn daar voorlopig moeilijk uit te trekken. Ook vanuit de OCMW's krijgen we voorlopig geen duidelijke signalen over een eventuele stijging van het aantal uithuiszettingen na de opheffing van het verbod. Dit kan liggen aan het feit dat de dienstverlening ook daar geleidelijk op gang komt, maar kan er ook op wijzen dat huurders en verhuurders zelf samen naar oplossingen hebben gezocht.

Het blijft dus voorlopig nog wat koffiedik kijken wat de impact is van deze crisis op de private huurmarkt.

Dit neemt niet weg dat ik u vraag bijzonder relevant vind. Het is inderdaad mijn taak om de signalen goed op te pikken en de situatie op de markt zo goed mogelijk op te volgen. Ik heb dan ook aan het steunpunt Wonen gevraagd om hier bijzondere aandacht aan te besteden. In het najaar zal het daarover een webinar organiseren, waarop zowel academici als mensen uit de praktijk van gedachten zullen wisselen over de gevolgen van Corona op de woningmarkt. Daarnaast zal ik in de toekomstige onderzoeksplanning bijzondere aandacht vragen voor het thema.

3. Het is mijn overtuiging dat we uit de maatregelen van de eerste golf moeten leren om een tweede volledige stillegging van de verhuuractiviteiten te vermijden. Deze crisis was ongezien en de volledige stillegging van alle economische activiteiten (en dus ook de private huurmarkt) was toen nodig. Maar met de kennis en ervaring die we nu hebben – en daarmee bedoel ik niet alleen de Vlaamse Regering en de administratie, maar ook alle actoren in het veld – moeten we dit zo veel mogelijk trachten te vermijden. Mijn administratie en ik hebben in augustus en september gewerkt aan een draaiboek en bijhorende ontwerpregelgeving met maatregelen om tijdens de verschillende gradaties van nieuwe golven van coronabesmettingen de private huurmarkt zo veel mogelijk te laten verder werken, uiteraard met inachtneming van voldoende voorzorgsmaatregelen om het coronavirus niet verder te verspreiden.
4. Het Vlaams Woninghuurdecreet wordt opgevolgd door mijn administratie en door de actoren in het veld via het Overlegplatform Private Huur. Op dat Overlegplatform worden vragen en toepassingsproblemen die zijn gerezen rond het Vlaams Woninghuurdecreet of het woninghuurrecht in het algemeen besproken. Via dat platform zijn er in ieder geval geen signalen gekomen dat de huurwetgeving verhuurders er toe zou aanzetten hun huurwoning te verkopen.