

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 377
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 8 maart 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Woninghuurcontracten in het goedkopere huurprijssegment - Evolutie

Naar aanleiding van de Pano-reportage 'Te huur/te duur' hadden de journalisten van Pano naar extra cijfermateriaal gevraagd over het onderste segment van de huurmarkt. De CIB (Confederatie van Immobiliënbereopen) had extra analyses uitgevoerd op de databank achter de Huurbarometer. Deze zijn uiteindelijk niet gebruikt ondanks het feit dat de CIB de voorkeur had dat de problematiek via objectieve cijfers benaderd zou worden.

De CIB-huurbarometer is een databron met recentelijk afgesloten woninghuurcontracten (ca. 30.000 voor het jaar 2020). Ondanks het feit dat dit enkel gaat om bemiddelde huurcontracten via een vastgoedkantoor, mag dit beschouwd worden als een representatieve bron.

Uit deze extra analyses blijkt dat het aandeel woninghuurcontracten aan maximaal 600 euro op twee jaar tijd met 6,6% gedaald is. Terwijl het in 2018 nog over een aandeel van 30% ging, was dit in 2020 al stevig geslonken tot 23,4%. Het aanbod in het goedkopere prijssegment duikt pijlsnel naar beneden.

In de laagste prijscategorie is het bijzonder moeilijk om een huurhuis te vinden. Meer dan 80% van de woninghuurcontracten aan maximaal 600 euro wordt ingenomen door appartementen en studio's. Bekeken op provinciaal niveau vertegenwoordigt West-Vlaanderen het leeuwendeel van de verhuringen aan maximaal 600 euro. Vlaams-Brabant is met net geen 7% de provincie waar het minste van deze woninghuurcontracten worden afgesloten.

Over de vraag hoeveel verhuringen er vallen onder de maximale huurprijsbegrenzings voor de huursubsidie en de huurpremie, stelt het CIB onder meer:

"Een uitspraak doen over het totaal verhuringen waarvoor voldaan is aan de maximale huurprijs is niet evident. Want, de maximale huurprijs wordt verhoogd met 20% per persoon ten laste (tot max. 3). We hebben evenwel in onze databank geen zicht op de huurdersgegevens en dus evenmin op de gezinssamenstelling. De verhoging voor de kinderlast bleef buiten beschouwing.

Daarom kunnen we enkel een minimum inschatten. Rekening houdende met het hoger maximum in de centrumsteden vallen in onze databank 8.204 woninghuurcontracten onder de maximumprijzen, goed voor een aandeel van 27,4%. In de praktijk zullen dat er dus een heel stuk meer zijn, omdat heel wat mensen wel degelijk de verhogingen voor kinderlast kunnen inroepen."

1. Welke conclusies trekt de minister uit deze extra analyses?
2. Welke maatregelen ziet de minister als mogelijkheid om de pijlsnelle daling in het goedkopere huurprijssegment te vertragen of om te buigen?
3. Vindt de minister dat op basis van deze analyse de maximale huurprijsbegrenzungen voor de huursubsidie en de huurpremie herbekeken dienen te worden? Zo ja, op welke manier en wanneer voorziet de minister in eventuele aanpassingen? Zo niet, waarom niet?
4. Zal de minister nog in extra maatregelen voorzien op basis van deze analyses?

ANTWOORD

op vraag nr. 377 van 8 maart 2021

van **GUY D'HAESELEER**

1. Voor mijn conclusies en bedenkingen over de CIB-huurbarometer verwijs ik naar de besprekingen in de commissie Wonen van 25 februari 2021 (VOU 1964 en 1985 over stijgende huurprijzen).
2. Ook voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar de besprekingen in de commissie Wonen van 25 februari 2021. Ik heb het al vaak gezegd in de commissie Wonen en ik blijf het herhalen, de problemen moeten worden aangepakt door volop in te zetten op de sociale huurmarkt. We investeren veel in de sociale huurmarkt en zullen dat ook blijven doen.
3. Door het CIB werd al aangegeven dat geen rekening werd gehouden met het effect van de verhogingen van de maximale huurprijs in functie van het aantal personen ten laste. Ik wil daarbij in herinnering brengen dat we bij de recentste aanpassing van beide huursubsidieregelingen in mei 2019 deze verhogingen hebben opgetrokken van 12,5% per persoon ten laste naar 20% tot maximaal 50%. Gezinnen met 1 tot 3 personen ten laste hebben hierdoor met huursubsidie of huurpremie toegang tot woningen met een hogere huurprijs dan voorheen. Bovendien zijn de huurprijsgrenzen ook geografisch gedifferentieerd. Voor duurder gemeenten geldt een hogere grens. Rekening houdend met het aantal personen ten laste liggen de maximale huurprijzen daardoor in bijvoorbeeld de centrumsteden of de Vlaamse rand beduidend hoger dan de 600 euro die in uw vraag als referentie werd gehanteerd.
4. Zie vraag 2.