

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 632
van **MERCEDES VAN VOLCEM**
datum: 24 juni 2021

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

huizenprijzen - Evolutie

Overall in Europa swingen de huizenprijzen de pan uit. Een Europese woning werd in 2020 gemiddeld 5,7 procent duurder. Luxemburg (+14,5 procent) en Polen (+10,5 procent) waren koplopers, Finland (+1,8 procent) en Ierland (+0,3 procent) hekkensluiters.

Met het einde van de beperkende maatregelen in zicht lijkt ook in andere landen de prijzenturbo aan te staan. In ons land steeg de gemiddelde prijs van een woning in 2020 met 4,2 procent naar 277.000 euro. Die ontwikkeling zette zich ook in 2021 door. In Brussel daalde de prijs voor een huis in het eerste kwartaal echter met 3 procent. De prijs van een appartement ging wel omhoog, met 1,9 procent.

De lage rente is de hoofdverantwoordelijke voor de koopsomrally, zo wordt alom aangenomen. Hoe lager de rentelast, hoe meer huizenkopers hun bod op een huis verhogen, om andere kopers af te troeven. De prijzen zijn hoger maar de betaalbaarheid zou door dalende rentelasten niet slechter zijn geworden. De lage leenkosten maken het ook voor beleggers steeds aantrekkelijker om mee te bieden op woningen. De hoge instapprijs (20 procent eigen inleg en zelf betalen van alle kosten) maakt het steeds moeilijker voor starters om een woning in de wacht te slepen.

Terwijl de prijzen van grondstoffen oplopen - en bouwen dus duurder wordt - klinkt in vele landen de roep om grootschalige nieuwbouw van woningen. Die moet de groei van het aantal huishoudens opvangen en zou de huizenprijs kunnen doen dalen. In veel landen, zoals België, klinkt tegelijkertijd de roep om meer bouwgrond en versoepeling van juridische procedures.

1. Kan de minister een overzicht bezorgen van de maandelijkse evolutie van de huizenprijzen inzake koop en huur sedert 1 januari 2017 tot 1 juni 2021 voor Vlaanderen?
2. Worden deze cijfers maandelijks bijgehouden door de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) of door een centraal bureau voor statistiek? In Nederland zijn er recent cijfers per maand. Dat draagt toe tot een intensieve monitoring.
3. Koopwoningen waren in mei gemiddeld 12,9 procent duurder dan een jaar eerder in Nederland en dat was de grootste toename sinds april 2001 en bovendien aanzienlijk meer dan de vorige topstijging van 11,5 procent in april 2021 voor het land.

Is dat in België en Vlaanderen ook zo? Kan de minister prijzen vergelijken met aanliggende regio's of landen ?

4. Is er een verschil in prijsevolutie merkbaar sedert 2017-2021 voor nieuwbouw en bestaande woningen? In aantal? In prijs? Kan de minister een overzicht geven?
5. Hoeveel woningen zijn er in 2017-2021 jaarlijks van eigenaar gewisseld?
6. Hoeveel wooneenheden zijn er jaarlijks bijgekomen en hoeveel huishoudens zijn er jaarlijks bijgekomen? Heeft de minister ook de cijfers voor Vlaanderen en ook per provincie en centrumstad sedert 2010?
7. Hoeveel woningen dienen in Vlaanderen als echtelijke woonst (gezinswoning) en hoeveel tweede verblijven zijn er? Hoeveel woningen worden verhuurd voor woninghuur? Wat is de evolutie jaarlijks sedert 2010 tot heden?
8. Wat is de woningnood op heden en wat tegen 2030? Hoeveel woonentiteiten dienen er bij te komen volgens de bevolkingsprognoses?
9. Hoeveel woningen werden in 2020 verkocht onder de 200.000 euro? Hoeveel in de eerste zes maanden van 2021 onder de 200.000 euro? Hoeveel woningen werden in 2020 verkocht onder de 220.000 euro in de centrumsteden? Hoeveel woningen werden in de eerste helft van 2020 en tweede helft van 2020 en eerste kwartaal 2021 verkocht onder de 220.000 euro in de centrumsteden en per stad?
10. Hoeveel geregistreerde huurovereenkomsten zijn er sedert 2017 jaarlijks tot heden en wat is de huurprijsvork? Hoeveel zijn er onder de 500 euro per maand, hoeveel tussen 500 euro en 620 euro, hoeveel tussen 620 euro en 700 euro en hoeveel boven de 700 euro?
11. Welke centrumsteden is het duurst in huur op basis van de cijfers (geregistreerde huur) en qua verkoopprijs?
12. Met hoeveel inwoners is elke centrumstad gestegen tussen 2010 en 2020?

ANTWOORD

op vraag nr. 632 van 24 juni 2021

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

- 1, 2. De statistiek van de verkoopprijzen van vastgoed is gebaseerd op de verkoopakten die worden geregistreerd door de FOD Financiën, meer bepaald door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD). De [verkoopprijzen van huizen en appartementen](#) kunt u raadplegen op de website van Statbel, het Belgische statistiekbureau. De prijzen worden gepubliceerd per jaar, per semester en per kwartaal op het niveau van Vlaanderen, de provincies, de arrondissementen en de gemeenten.

De gegevens met betrekking tot de huurcontracten worden geregistreerd in de huurcontractendatabank van de AAPD. Om de evolutie van de huurprijzen op te volgen berekent het Steunpunt Wonen voor Vlaanderen de hedonische huurprijsindex. Deze index geeft weer hoe de huurprijs van eenzelfde woning doorheen de tijd evolueert. De [hedonische huurprijsindex](#) kan u raadplegen op de website van Statistiek Vlaanderen.

3. Statbel berekent elk kwartaal [een index van de vastgoedprijzen conform de Europese regelgeving](#). De [vergelijking met andere landen](#) kan geraadpleegd worden op de website van Eurostat.

De cijfers van het eerste kwartaal van 2021 zijn momenteel de meest recent beschikbare voor het Vlaams Gewest. De mediaanprijs voor een gesloten of halfopen bebouwing is 15,6% gestegen t.o.v. de mediaanprijs in het eerste kwartaal van 2020. Voor huizen in open bebouwing steeg de mediaanprijs met 7,4% en voor appartementen met 4,9%.

4. De [recente](#) prijzevolutie van nieuwbouw is niet eenvoudig op te volgen. Er bestaat namelijk geen administratieve set met verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen. De prijzevolutie zou kunnen benaderd worden door de evolutie van de twee onderliggende componenten: de grondprijs en de bouwkost. Maar de prijzen van bouwgronden na 2014 zijn niet beschikbaar voor analyse.

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen kan benaderd worden door te kijken naar [het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouw](#) (hoewel niet elke vergunningen leidt tot de effectieve realisatie van een woning). Het aantal verkochte bestaande woningen kan op zijn beurt benaderd worden via de [statistieken met betrekking tot de verkoopprijzen](#). Deze geven namelijk ook het aantal transacties weer (zie antwoord deelvraag 1).

5. In de [statistieken met betrekking tot de verkoopprijzen](#) worden ook het aantal transacties weergegeven.
6. De [kadastrale](#) statistiek van het gebouwenpark geeft de toestand van het aantal gebouwen in België weer op 1 januari van het referentiejaar. De gegevens zijn afkomstig van de AAPD. Het [aantal wooneenheden per type gebouw per jaar](#) kan geraadpleegd worden op de website van Statbel. De cijfers worden gepubliceerd op het niveau van Vlaanderen, de provincies, de arrondissementen en de gemeenten.

Het [aantal huishoudens op basis van de residentiële bevolking, zoals ingeschreven in het Rijksregister van natuurlijke personen](#) wordt eveneens gepubliceerd op de website van Statbel. De cijfers worden gepubliceerd per jaar, per type huishouden en zijn beschikbaar op het niveau van Vlaanderen, de provincies, de arrondissementen en de gemeenten.

7. Op de [website van Provincies in Cijfers](#) kunt u gegevens vinden over het aantal woningen dat bewoond is door de eigenaar dan wel door een huurder. Ook vindt u er het aantal woningen terug waarvoor geen bewoning gekend is (waar geen huishouden gedomicilieerd is). Dit omvat onder andere de tweede verblijven, de leegstaande woningen en studentenhuisvesting.

De cijfers zijn beschikbaar per jaar (met 2020 als meest recente jaar) en op meerdere geografische niveaus (met statistische sector als meest gedetailleerde niveau).

8. In 2020 telt Vlaanderen 2.841.372 huishoudens en 3.255.725 woningen. Volgens de huishoudensprognoses van het Federaal Planbureau en Statbel komen er tegen 2030 zo'n 170.000 huishoudens bij in Vlaanderen, een stijging van 6% t.o.v. 2020.
9. Het [aantal verkopen, de 1^e kwartiel prijs, de mediaanprijs en de 3^e kwartiel prijs](#) worden gepubliceerd door Statbel. De cijfers zijn te raadplegen per jaar en per kwartaal, op het niveau van het gewest, de provincie, de arrondissementen en de gemeenten. Meer gedetailleerde gegevens heb ik niet ter beschikking.
10. Het rapport van het Steunpunt Wonen [Data van huurcontracten in Vlaanderen. Verkenning van de mogelijkheden voor onderzoek. Leuven \(Heylen, 2020\)](#) geeft een overzicht van de geregistreerde huurcontracten tot en met 2019. In de periode 2017-2019 blijft het aantal registraties min of meer op hetzelfde niveau (zo'n 150.000 per jaar). In het rapport zijn ook analyses over de huurprijs opgenomen. Zo zien we o.b.v. de registreerde huurcontracten bijvoorbeeld een toename van de gemiddelde huurprijs van 614 euro in 2011 naar 712 euro in 2019 (lopende prijzen).
11. O.b.v. de geregistreerde huurcontracten kunnen we momenteel nog geen betrouwbare analyse geven van de huurprijzen in de Vlaamse centrumsteden.

De [verkoopprijzen van huizen en appartementen](#) kunt u raadplegen op de website van Statbel. Welke centrumstad het duurste is, verschilt per woningtype. In 2020 lag de mediaanprijs voor appartementen het hoogst in Gent, voor gesloten en open bebouwing staat Leuven bovenaan in de lijst en voor open bebouwing Antwerpen.

12. De [jaarlijkse bevolkingsaantallen per gemeente](#) worden gepubliceerd op de website van Statbel.