

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 674

van **MAXIM VEYS**

datum: 25 augustus 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Stijging woningprijzen - Analyse

De woningprijzen blijven stevig stijgen in Vlaanderen. Dat blijkt uit de Notarisbarometer. In Vlaanderen zijn huizen tijdens de eerste jaarhelft van 2021 gemiddeld 5,1 procent duurder geworden in vergelijking met het jaargemiddelde van 2020. Als men rekening houdt met de inflatie van 1,3 procent, gaat het om een reële prijsstijging van 3,8 procent. Een huis in Vlaanderen kost gemiddeld 322.274 euro. De prijs van appartementen is in Vlaanderen met 4,6 procent gestegen tot gemiddeld 259.340 euro. De reële prijsstijging bedraagt 3,3 procent.

De cijfers van Statbel voor het Vlaamse Gewest bevestigen deze tendens. De mediaanprijzen in het eerste kwartaal van 2021 liggen een pak hoger dan in het eerste kwartaal van 2020. Voor huizen in gesloten of halfopen bebouwing steeg de mediaanprijs met 15,6% van 225.000 naar 260.000 euro. Huizen in open bebouwing kenden tegenover het eerste kwartaal van 2020 een prijsstijging van 7,4% (365.000 euro). Appartementen hebben een mediaanprijs van 215.000 euro en zijn hiermee 4,9% duurder geworden.

Ook op de huurmarkt stijgen de prijzen fiks. De gemiddelde huurprijs van alle woningtypes in Vlaanderen nadert met 792 euro de kaap van 800 euro. De gemiddelde huurprijs voor een appartement steeg in het voorjaar 2021 tot 755 euro en overschreed daarmee voor het eerst de kaap van 750 euro per maand. Dat blijkt uit de huurbarometer van de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB).

1. Hoe analyseert de minister de stijgende prijzen op de koopmarkt? Zijn er maatregelen nodig? Zo niet, waarom niet?
2. Hoe analyseert de minister de stijgende prijzen op de huurmarkt? Zijn er maatregelen nodig? Zo niet, waarom niet?
3. Hoe verklaart de minister het voorlopig gebrek aan 'dempend effect' van het schrappen van de woonbonus op de woningprijzen?
4. Welke cijfers hanteert de minister bij zijn analyse van de koopmarkt? De mediaanprijzen van Statbel of de gemiddelde prijzen van de Notarisbarometer? Op welke andere cijfergegevens baseert de minister zich in zijn analyse van de koopmarkt?
5. Welke cijfers hanteert de minister bij zijn analyse van de huurmarkt? De huurbarometer van CIB, jaarverslag huurdersbonden of de cijfers uit de voorbije woonsurveys? Op welke andere cijfergegevens baseert de minister zich in zijn analyse van de huurmarkt?

6. Graag een volledig overzicht van de gemiddelde koopprijzen van huizen en appartementen in Vlaanderen. Dit voor het jaar 2014 tot en met 2020. Graag een overzicht voor Vlaanderen, maar ook per provincie en per gemeente.
7. Graag een volledig overzicht van de gemiddelde huurprijzen van huizen en appartementen in Vlaanderen. Dit voor het jaar 2014 tot en met 2020. Graag een overzicht voor Vlaanderen, maar ook per provincie en per gemeente.
8. Heeft de minister een overzicht van het aantal eigenaars van woningen en appartementen? Graag een overzicht sinds 2014 tot en met 2020. Dit graag voor Vlaanderen, maar ook per provincie en per gemeente.
9. Heeft de minister een overzicht van het aantal eigenaars die één of meer woningen of appartementen verhuren? Graag een overzicht sinds 2014 tot en met 2020. Dit graag voor Vlaanderen, maar ook per provincie en per gemeente.
10. Heeft de minister een overzicht van het aantal huishoudens die een woning of appartement huren? Graag een overzicht sinds 2014 tot en met 2020. Dit graag voor Vlaanderen, maar ook per provincie en per gemeente.

ANTWOORD

op vraag nr. 674 van 25 augustus 2021

van **MAXIM VEYS**

1. De vastgoedactiviteit in ons land blijft hoog. De prijzen stijgen dan ook, maar nog altijd minder sterk dan in de meeste andere Euro-landen. De aangroei van de woongelegenheden en de uitdoving van de woonbonus verklaren mee waarom de woningprijzen bij ons minder sterk stegen. Daarnaast hangen de woningprijzen en transacties op de woningmarkt even goed af van andere tendensen. Voorbeelden zijn de evolutie van de inkomens en van de hypotheekrente, maar ook de huidige coronacrisis had een impact.

Binnen het woonbeleid hebben we al een aantal goede maatregelen om eigendomsverwerving betaalbaar te maken of houden, zoals de bijzondere sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen. Op fiscaal vlak hebben we al ingezet op lagere registratiebelastingen bij de aankoop van een woning. Het tarief voor de eerste eigen woning daalde van 10% naar 6% in de laatste jaren. Er wordt ook in een bijkomende korting voorzien indien de aangekochte woning onder een bepaald aankoopbedrag zit. In de Septemберverklaring van de Vlaamse regering is aangekondigd dat voor het enige en eigen huis of appartement, de registratierechten vanaf 2022 zullen dalen tot 3% in plaats van de huidige 6%.

2. Ook op de huurmarkt is de activiteit sterk toegenomen in de eerste helft van dit jaar. De huurprijzen zijn ook nog gestegen, maar niet zo sterk. CIB spreekt daar eerder over een stabilisatie na het woelige coronajaar. Dat zijn gemiddelden en achter die gemiddelden zit uiteraard variatie in functie van o.a. bestaande versus nieuwe woningen, woningtypes en locatie. Ook deze evoluties zullen we verder monitoren in de komende maanden en jaren.

Ik zal deze legislatuur volop blijven inzetten op sociale woningbouw, zowel nieuwbouw als renovaties. We reserveren deze legislatuur een recordbedrag voor investeringen in de sociale woningbouw.

Er zijn ook belangrijke stappen gezet om de private huurmarkt toegankelijker te maken. Ik blijf voluit inzetten op het systeem van de SVK's waarin woningen op de private huurmarkt in huur worden genomen. Tijdens de vorige legislatuur heeft tevens een aanzienlijke verruiming en vereenvoudiging van de huursubsidie- en huurpremieregeling plaatsgevonden. Ik verwijs hiervoor naar de toelichting die ik naar aanleiding van vragen om uitleg van de heer Veys, mevrouw De Vroe, mevrouw Moerenhout en mevrouw Blancquaert tijdens de commissievergadering van 25 februari 2021 heb gegeven.

3. Het staat vast dat de woonbonus de prijzen kunstmatig de hoogte injoeg. Alleen is het zo dat de woningprijzen en de transacties op de woningmarkt afhankelijk zijn van meer dan alleen de woonbonus. De evolutie van het aantal huishoudens, het inkomen en de hypotheekrente en de huidige gezondheidscrisis hebben ook een belangrijke invloed. Met de afschaffing hebben we een van de factoren die de prijzen negatief beïnvloedden, weggewerkt. Het uitdoven van de woonbonus verklaart mee waarom de woningprijzen bij ons minder sterk stegen dan in de meeste andere Euro-landen, zoals ik al aangaf in het antwoord op deelvraag 1. Het is dan ook duidelijk dat zonder de afschaffing van de woonbonus de woningprijzen nog sterker zouden gestegen zijn. Het Steunpunt

Wonen maakt gewag van een temperend effect op de prijzen tot 10% (zie bron bij vraag 4).

4. De gegevens van de notarisbarometer bieden inderdaad een vinger aan de pols voor de vastgoedmarkt, gezien de verzameling op het moment van de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst. Uiteraard baseer ik me ook op de statistieken met betrekking tot de definitieve verkopen die gepubliceerd worden op de [website van Statbel](#) omdat deze statistieken een gedetailleerd inzicht bieden op verschillende geografische niveaus.

In mijn analyses houd ik er ook rekening mee dat enerzijds de samenstelling van de verkochte woningen op het vlak van kwaliteit, grootte en ligging een invloed heeft op de evolutie van de verkoopprijzen. Anderzijds houd ik ook rekening met omgevingsfactoren. Graag verwijs ik naar [het onderzoek van het Steunpunt Wonen met betrekking tot de woningprijzen](#).

5. In mijn analyses houd ik rekening met alle beschikbare cijfergegevens met betrekking tot de huurmarkt. De gegevens met betrekking tot de huurcontracten worden geregistreerd in de huurcontractendatabank van het AAPD (MyRent-data). In het kader van de werkzaamheden van het Interfederaal Instituut voor de Statistiek (IIS) wordt er in samenwerking met de andere gewesten gewerkt aan de systematische ontsluiting van deze gegevens.

Om de evolutie van de huurprijzen op te volgen berekent het Steunpunt Wonen momenteel al de hedonische huurprijsindex voor Vlaanderen. Deze index geeft weer hoe de huurprijs van eenzelfde woning doorheen de tijd evolueert. De [hedonische huurprijsindex](#) kunt u raadplegen op de website van Statistiek Vlaanderen.

Daarnaast is de [CIB-huurbarometer](#) een belangrijke indicator: het is een professionele analyse van de private huurmarkt op basis van een groot volume aan recent geregistreerde huurcontracten. Het betreft wel louter contracten die via bemiddeling door een vastgoedkantoor tot stand zijn gekomen, en geven dus geen volledig beeld van de huurmarkt.

Ook surveyonderzoek is voor mij een belangrijke bron in de analyse met betrekking tot de evolutie in de huurprijzen en de woningmarkt in het algemeen. Vanzelfsprekend gaat het hier dan om de drie grootschalige woonsurveys die uitgevoerd zijn in [2005](#), [2013](#) & [2018](#). Maar daarnaast worden ook andere relevante surveys zoals de [EU-SILC](#), de [HFCS](#) en [het huishoudbudgetonderzoek](#) opgevolgd.

6. Zoals u in de inleiding van uw vraag aangeeft, kan u de mediaan verkoopprijzen van huizen en appartementen terugvinden op de [website van Statbel](#). Naast de mediaan verkoopprijzen publiceert Statbel ook de prijzen voor het 25^{ste} en het 75^{ste} percentiel. Statbel kiest er voor om enkel de mediaanprijs te publiceren en niet de gemiddelde prijs. De mediaan verandert niet of nauwelijks als een extreme waarde wordt weggelaten of toegevoegd aan de berekening (in tegenstelling tot het gemiddelde). De mediaanprijs is dus een stabielere maatstaf dan de gemiddelde prijs.

In het verleden publiceerde Statbel ook de totaalprijs van alle verkopen. Deze totaalprijs wordt echter niet meer gepubliceerd ten gevolge van een relatief hoog aantal transacties waarvan de prijs ontbreekt (vooral sinds STIPAD). De gemiddelde prijs kan dus niet afgeleid worden uit de totale verkoopprijs en het aantal transacties.

7. De gegevens met betrekking tot de huurcontracten worden geregistreerd in de huurcontractendatabank van het AAPD (MyRent-data). Momenteel worden deze gegevens echter nog niet systematisch ontsloten.

Het Steunpunt Wonen heeft in 2020 de mogelijkheden van de huurcontractendatabank verkend. De bevindingen zijn neergeschreven in het onderzoeksrapport '[Data van huurcontracten in Vlaanderen. Verkenning van de mogelijkheden voor onderzoek.](#)'.

Zoals al aangehaald in het antwoord op deelvraag 5 berekent het Steunpunt Wonen momenteel wel al de hedonische huurprijsindex voor Vlaanderen.

- 8+10. 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 niet alleen de tweede verblijven maar ook 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). U kunt de cijfers ook filteren op woningtype.
9. Informatie over (het profiel van) de groep van verhuurders haal ik uit onze woonsurveys. Uit [de resultaten van het Grote Woononderzoek 2013](#) blijkt dat het grootste deel van het huurpatrimonium in handen is van 'kleine' private eigenaars. 64% van hen verhuurt maar 1 woning, 88% niet meer dan drie. De volgende woonsurvey, gepland in 2023, biedt de kans om deze resultaten te actualiseren.