

## **SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 569

van **SARAH SMEYERS**

datum: 25 juli 2023

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

### *Hamsterhuren - Evaluatie*

Een eigen woning kopen is voor velen onder ons en al zeker geen evidentie meer. Om dat alsnog mogelijk te maken, duiken er her en der nieuwe formules op. Een daarvan is het zogenaamde huurkopen of misschien beter gekend onder de term hamsterhuren.

Hamsterhuren is ontstaan in Nederland maar breekt stilaan ook in België door. Zo heeft Gilen Real Estate, een Limburgs vastgoedbedrijf, intussen al 20.000 mensen op de wachtlijst staan terwijl men maar 400 woningen bezit die binnen de formule passen.

Hamsterhuren is een formule waarbij kandidaat-kopers een energievriendelijke nieuwbouwwoning huren met de optie om die enkele jaren later te kopen. Een deel van het al betaalde huurgeld wordt dan in mindering gebracht van de aankoopprijs. Zo moeten kandidaat-kopers minder lenen als ze de aankoopoptie lichten.

Concreet komt het erop neer dat men aanvankelijk de woning huurt. Tegelijk tekent men echter ook een aankoopoptie, waardoor men als enige het recht krijgt om de woning te kopen tegen een vooraf afgesproken prijs. Besluit men de optie te lichten om het huis te kopen, dan wordt de som van de al betaalde huurgelden (deels) in mindering gebracht van de aankoopsom. Op die manier hoeft men dus minder geld te lenen bij de bank en verlaagt ook de vereiste 'eigen inbreng' proportioneel. Bijkomend voordeel: men hoeft in dat geval niet meer te verhuizen. De verhuurder heeft dan weer als pluspunt dat een huurder die op termijn het huis wil kopen, normaal gezien (veel) beter zorg zal dragen voor de woonst.

Als men er uiteindelijk toch voor opteert om de woning niet te kopen, dan kan men ofwel alsnog blijven huren, ofwel verhuizen.

Hoewel die formule een aantal mensen zal doen likkebaarden en als muziek in de oren klinkt, waarschuwt men bij de notarissenfederatie, bij monde van notaris Van Opstal, toch ook voor een aantal minder prettige neveneffecten, in die zin dat niets garandeert dat men na 5 jaar de woning wél kan kopen. Zowel de toekomstige rentevoet als de fiscale wet- of decreetgeving blijft immers onvoorspelbaar. Verder raadt men ook aan om eens na te gaan of de huurprijs niet te hoog is in vergelijking met een soortgelijk huis of appartement. Ten slotte waarschuwt men er bij de notarissenfederatie ook voor dat de indexering van de huur- of aankoopprijs het financiële plaatje alsnog kan beïnvloeden.



**Vlaams  
Parlement**

1. Hoe kijkt de minister zelf naar die formule? Ziet hij die als een te overwegen alternatief voor mensen die niet onmiddellijk over voldoende kapitaal beschikken om een eigen woning aan te schaffen?
2. Beschouwt de minister het als een bijkomende piste om het aantal woningen in Vlaanderen verder op te krikken?
3. Wat denkt de minister van de opmerking van de notarissenfederatie die stelt dat de formule van het hamsterhuren toch ook een aantal niet te verwaarlozen valkuilen kan bevatten en voorzichtigheid dus geboden blijft?

**MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

**ANTWOORD**

op vraag nr. 569 van 25 juli 2023

van **SARAH SMEYERS**

---

1. Het concept van huren met aankoopoptie (ook vermarkt als hamsterhuren) is mij bekend. De bewoner is eerst huurder en na het lichten van de aankoopoptie wordt hij eigenaar van deze woning, die hij koopt aan een vooraf afgesproken (geïndexeerde) prijs. Vaak wordt een deel van de betaalde huurgelden in mindering gebracht van de afgesproken aankoopprijs. De bewoner kan ook beslissen om de woning niet te kopen. Het aanbod van deze formule op de Vlaamse woningmarkt is momenteel nog erg beperkt. Deze formule kan inderdaad een alternatief bieden op de woningmarkt voor mensen die graag een woning verwerven, maar hiervoor initieel niet voldoende eigen kapitaal kunnen inbrengen.
2. Het aanbod aan deze formule wordt bepaald door de betrokken spelers op de private markt. Ik heb als minister weinig impact op het aanbod dat via deze formule op de markt wordt gebracht.
3. Voor een geïnteresseerde is het daarom belangrijk om zich goed te informeren over de concrete voorwaarden van deze overeenkomst zodat men met de juiste verwachtingen in deze formule kan instappen. Zo is er bijvoorbeeld geen zekerheid dat de huurder bij het lichten van zijn optie een hypothecaire lening zal kunnen krijgen.