

PERSBERICHT

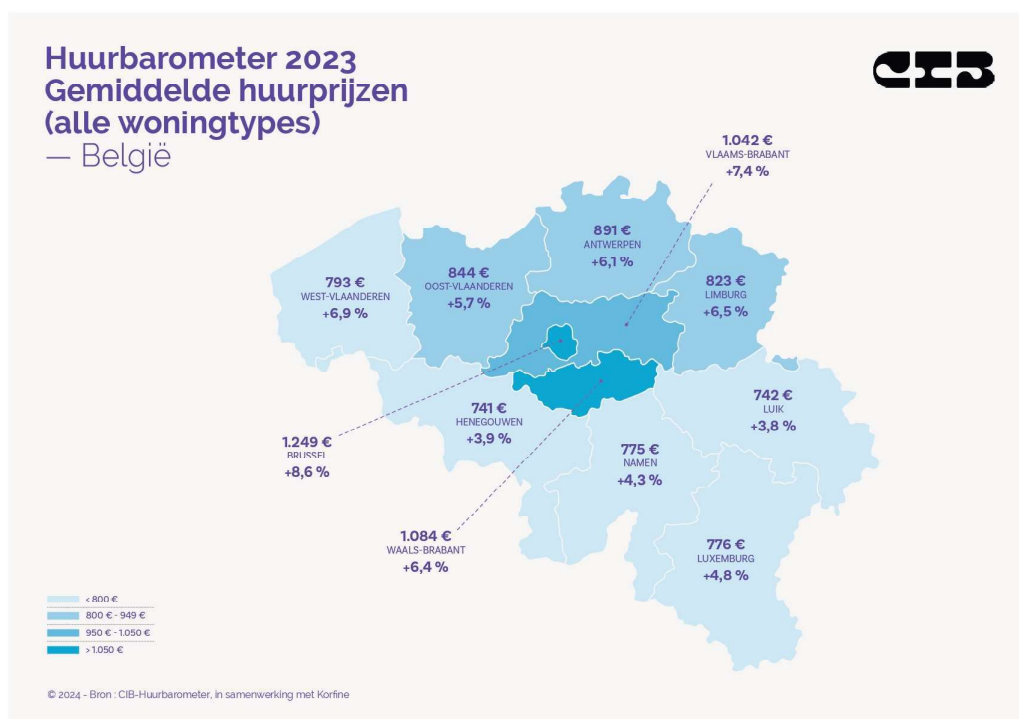
Huurbarometer zet uitdaging van betaalbaar wonen op scherp voor komende verkiezingen

“Met prijsstijging van 6,4% was impact inflatieschok in 2023 sterk voelbaar op de huurmarkt”

- Gemiddelde huurprijs bedroeg vorig jaar €868 per maand
- Op twee jaar tijd zijn de huurprijzen in Vlaanderen met 11,3% gestegen
- Mediaan huurprijs bereikt €800. Ook hier stevige stijging met 6,7% tegenover 2022 en met 10,3% over 2 jaar
- Vlaams-Brabant blijft met stip duurste provincie om te huren en overschrijdt kaap van €1.000. Huren kost er gemiddeld een kwart meer dan in West-Vlaanderen, de goedkoopste provincie.
- Leuven stoot Antwerpen van de troon als duurste centrumstad
- Analyse door CIB in samenwerking met Korfine van 55.000 huurcontracten in 2023 afgesloten

“De huurmarkt zit in een perfecte storm: de vraag is sterk gestegen maar het aanbod volgt niet. De instroom van nieuwe panden vertraagt, terwijl de uitval van oudere huurwoningen versnelt. In 2023 zou je nog een groot deel van de huurprijsstijging van 6,4% aan een vertraagd inflatie-effect kunnen toewijden. Maar onderliggend zien vastgoedkantoren de problemen toenemen.”

Kristophe Thijs, directeur Communicatie CIB.



Het gaat hard op de huurmarkt. Nadat we in 2022 de gemiddelde huurprijzen al met bijna 5% zagen stijgen, stond het in de sterren geschreven dat die stijging vorig jaar nog steviger zou zijn. We kloppen voor 2023 af op een gemiddelde huurprijsstijging in Vlaanderen van 6,4%. Het vertraagde effect van de inflatieschok liet zich het afgelopen jaar stevig voelen. Een rem op de stijgingen verwachten we voorlopig niet. Alle woningtypes stijgen stevig in prijs. In Vlaams-Brabant rondt de gemiddelde huurprijs voor het eerst de kaap van €1.000 waarbij Leuven (€1.013 voor een appartement) Antwerpen van de troon stoot als duurste centrumstad.

CIB analyseerde meer dan 55.000 verhuringen die vorig jaar via een vastgoedkantoor tot stand kwamen. In 2023 kenmerkte de huurmarkt zich door sterke prijsstijgingen. Dat was ook voorspeld: in 2022 stegen de huurprijzen in Vlaanderen met 4,9% een stuk onder de inflatie.

“Hiervoor is een logische verklaring. Onze vastgoedmarkt is niet gestructureerd om dergelijke schokeffecten meteen op te vangen. De prijzen passen zich slechts aan volgens het tempo waarop panden op de markt komen. Schokeffecten zetten zich daarom altijd vertraagd door. In 2023 zagen we de inhaalbeweging aan de inflatie”, weet Patrick Boterbergh, CEO Korfine .

De gemiddelde huurprijs steeg in 2023 met 6,4%. Bij het aangaan van een nieuw huurcontract betaalde je gemiddeld €868 per maand. Dat is €52 meer dan in 2022. 2021 is eigenlijk het beste vergelijkingspunt. Tenslotte zijn sinds 2021 ook de lonen met meer dan 12% toegenomen. Kijk je naar de huurprijzen, dan zijn die sinds 2021 met €90 toegenomen. Dat vertaalt zich in een stijging van 11,3%. Dat ligt dus heel erg in lijn met de basisinflatie.

Dat de inflatie de prijsstijging voortdreef, wordt bevestigd door de evolutie van de mediaan huurprijs. Die steeg in 2023 met €50, ofwel met 6,7%. Dat is meer dan de gemiddelde prijs. Dit strookt met het effect van hoge inflatie: die laat zich in de volledige markt voelen. Het is dan ook logisch dat duurdere woningen niet noodzakelijk meer in prijs stegen dan goedkope panden.

Het betekent echter ook dat **het aanbod huurwoningen aan goedkopere, betaalbare huurprijzen slinkt**. De mediaan huurprijs bedraagt nu €800.

“Het gevolg: voor huurders is het steeds moeilijker om nog woningen te vinden met een lage huurprijs. Op meer dan 55.000 nieuwe verhuringen in 2023 waren er slechts 4.600 met een huur van minder dan €600 (8,4%). De kosten en lasten zijn daar nog niet bij ingerekend. Via de 1/3^{de}-vuistregel kan je al snel de conclusie trekken van een moeilijke zoektocht voor mensen met een inkomen van minder dan € 1.800 per maand, zeker als er veel concurrentie is”, aldus Kristophe Thijs.

En dat is het geval. Vastgoedkantoren signaleren dat het **aantal kandidaten per huurpand** stevig is toegenomen. Voor de meeste panden is het aantal kandidaten in 2023 verdubbeld: van 10-15 naar 25 en meer. Zeker als de huurprijs wat lager ligt (minder €850 per maand) is de concurrentie moordend.

Het **onevenwicht tussen vraag en aanbod** is in 2023 stevig toegenomen. De stijgende rentevoeten hebben investeerders doen vertrekken van de markt. Nu de rente opnieuw lijkt te stabiliseren, zien we zeker geen grootschalige terugkeer. Het investeringsritme ligt (veel) te laag. Diverse interventies van de overheid wegen nog extra op het investeringsklimaat: de inperking van het BTW-tarief sloop/heropbouw, de afschaffing van het federaal langetermijnsparen voor onroerend goed, de verhoging van de registratierechten in Vlaanderen van 10% naar 12%, de maatregelen rond huurindexatie, ...

Het is een kwestie van tijd voordat dit onevenwicht zich in hogere huurprijzen vertaalt, bovenop het inflatie-effect.

Stijging op komst

De vastgoedkantoren rapporteren verschillende zorgwekkende trends:

1. Het nieuwbouwaanbod daalt sterk. Tot begin 2022 zagen we net dat er veel nieuwbouwappartementen op de markt kwamen, die werden aangekocht door jonge beleggers (50'ers) als investering voor verhuur. Die trend is volledig gekeerd. Het nieuwbouwsegment verkeert in zwaar weer, door stijgende intrestvoeten, hogere kosten van bouwmaterialen (en zelfs onverkrijgbaarheid), moeilijke vergunningverlening, hoge bouwgrondprijzen, ...
Net daarom hakt de afschaffing van het verlaagd BTW-tarief van 6% voor sloop/heropbouw er zo hard in. Dat verlaagd tarief werd behouden voor projecten van sociale verhuur. Maar dus niet voor investeringen in een private huurwoning. We breken er een lans voor om het verlaagd BTW-tarief ook in dat geval te kunnen toepassen, om een gunstiger investeringsklimaat te creëren.
2. De hogere intrestvoeten hebben tot een afkoeling geleid van de koopmarkt. De koopmarkt en de huurmarkt zijn communicerende vaten. Wie niet kan kopen, moet huren (of langer huren). De vraag naar huurwoningen neemt dan ook toe.
3. We zien een verhoogde uitval van oudere huurwoningen, onder invloed van een reeks van overheidsmaatregelen (huurindexatiebeperking, energienorm, ...). Die maatregelen dwingen de eigenaar ofwel om te renoveren, ofwel om te verkopen. Helaas kiezen vooral oudere verhuurders vaak voor dat tweede. Dat doet het aanbod verschrompelen en zorgt vooral ook voor minder diversiteit. Het aantal rijwoningen dat wordt verhuurd neemt zienderogen af.

Als er niets fundamenteel verandert, verwachten we extra prijsstijgingen en een verdere toename van het aantal gezinnen dat uit de boot valt.

“Deze editie van de Huurbarometer moet een wake-up call zijn. Fundamentele oplossingen zijn ook niet op één dag gerealiseerd. Er is maar één route om hulp te bieden aan wie het nu moeilijk heeft om een betaalbare huurwoning te vinden: het aanbod verruimen. Er is nood aan meer en betaalbaar aanbod. Extra sociale woningen zijn een logische prioriteit maar op de korte en middellange termijn is dat onvoldoende om nu de hulp te bieden die gezinnen nodig hebben. Je hebt als overheid de private investeerders broodnodig.

Betaalbaar wonen: het is waar de bevolking en onze sector van wakker ligt. Het is een cruciaal thema voor de komende verkiezingen. Deze editie van de Huurbarometer zet de uitdaging op scherp. Tegelijkertijd reikt CIB in haar memorandum concrete oplossingen aan. Het is aan de politiek om daar mee aan de slag te gaan”, onderstreept Thijs namens CIB, de beroepsfederatie voor de immovectoren en de professionele syndici.

De focus moet liggen op het stimuleren van investeringen, om bijkomend aanbod te creëren. De BTW op sloop/heropbouw herbekijken, is prioritair. Op die manier stimuleer je immers nieuwbouw voor de huurmarkt. Het tarief van het verkooprecht voor buy-to-let is een ander belangrijk aspect. Verhuurders verdienen daarnaast duidelijkheid over de fiscale behandeling van huurinkomsten. Een belastingverhoging van een half miljard euro via reële huurinkomsten moet absoluut vermeden worden.

Vergelijking met Brussel & Wallonië

Ter vergelijking: de trends in de **andere gewesten van ons land zijn gelijkaardig**. Alleen gaat het nog iets harder in Brussel en iets minder hard in Wallonië:

- Brussel: van €1.150 in 2022 naar €1.249 in 2023 (+8,6%). De mediaanprijs stijgt van €995 naar 1.100€ (+10,6%)
- Wallonië: van €761 in 2022 naar €791 in 2023 (+4,3%). De mediaanprijs stijgt van €710 naar €750 (+5,6%)

Alle woningtypes stijgen stevig in prijs

Omdat appartementen nu 72% uitmaken van alle verhuringen drijven zij de algemene gemiddeldes. De **verappartementisering van de huurmarkt** zet zich gestaag door. Appartementen vormden 69,2% van alle verhuringen in 2018, 69,6% in 2019, 70,1% in 2020, 71,4% in 2021, 71,7% in 2022 en dus 72% in 2023. Als dat ritme zich verder zet, zullen appartementen omstreeks 2030 3/4^{de} van alle verhuurde woningen uitmaken.

In 2023 betaalde je gemiddeld €821 voor een appartement bij een nieuw huurcontract. Dat is een stijging met 6% tegenover 2022 (+€47). De rijhuizen zitten met 5,5% aan ongeveer dezelfde prijsstijging.

Gemiddelde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Rijhuizen	768	771	782	809	841	886	935	+5,5%
Halfopen	793	842	860	901	935	978	1.046	+7%
Vrijstaand	875	941	979	1.013	1.053	1.114	1.177	+5,7%
Appartementen	677	690	707	723	742	774	821	+6%
Studio's	463	476	488	493	476	523	591	+13%
Kamers	351	353	390	412	406	441	499	+13,2%
Alle woningtypes	709	726	744	761	778	816	868	6,4%

Bron: CIB-Korfine

De halfopen bebouwingen zijn iets meer in prijs gestegen (+7%), de vrijstaande woningen zitten met 5,7% perfect tussen de rijhuizen en de appartementen in. De meest opvallende prijsstijgingen zien we bij de studio's en kamers: elk +13%. Ook in 2022 zagen we al stevige toenames van 9,8% bij studio's en 8,6% bij kamers. Hier speelt echter een 'inhaaleffect'. Deze woningtypes hadden tijdens het coronajaar 2021 zwaar onder druk gestaan (-3,3% voor studio's & -1,4% voor kamers). De beperkte woonoppervlakte was een groot probleem voor wie de lockdowns erin moest doorbrengen. Daardoor zagen we een verhuisstroom uit studio's en kamers van wie over de financiële middelen beschikte om de stap naar een appartement of huis te zetten. Er kwamen daardoor veel studio's en kamers op de markt, terwijl wie voldoende middelen had eerder naar andere woningtypes keek.

De markt heeft zich ondertussen genormaliseerd. Het meer betaalbare karakter van studio's heeft geleidelijk opnieuw het aantal kandidaten voor deze panden opgedreven. Daardoor konden de prijzen een inhaalbeweging inzetten.

De mediaanprijzen tonen dezelfde trend. De stijgingspercentages zijn overigens opmerkelijk gelijklopend met die van de gemiddelde prijzen: +6% bij de appartementen, +6,1% voor rijhuizen, +6,7% voor halfopen bebouwingen en +7,4% bij de vrijstaande woningen. Studio's (+8,7%) en kamers (+14%) zitten daar ruim boven.

Mediaan	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rijhuizen	710	725	750	750	790	825	875
Halfopen	750	795	800	850	875	900	960
Vrijstaand	800	850	850	883	900	950	1.020
Appartementen	650	660	680	695	700	745	790
Studio's	450	460	475	490	476	520	565
Kamers	350	350	395	400	400	430	490

Alle woningtypes

675

680

695

700

725

750

800

Bron: CIB - Korfine

Te noteren: voor het eerst zien we dat ook de mediaanprijs de kaap van €800 neemt. De helft van alle huurwoningen in Vlaanderen zijn dus duurder of gelijk aan €800; de andere helft is gelijk aan €800 of goedkoper. En, de mediaanhuurprijs voor een vrijstaande woning bedraagt €1.020. We zagen nog nooit eerder een mediaanprijs van €1.000€ of meer in onze tabellen. Dat is dus **'historisch'**.

Het illustreert hoe de voorbije twee jaar het geleidelijk doorwerken van de inflatieschok de prijszetting op de huurmarkt heeft veranderd en naar een ander niveau heeft gebracht. Onze vrees is dat die trend niet ten einde is maar zich door het onderaanbod zal verderzetten. Een logische reden dus om hier na de verkiezingen een absoluut speerpunt van te maken.

Prijsevolutie op semesterbasis

Voor de volledigheid geven we ook de prijsevolutie op semesterbasis mee.

Gemiddelde	2017S2	2018S1	2018S2	2019S1	2019S2	2020S1	2020S2	2021S1	2021S2	2022S1	2022S2	2023S1	2023S2
Rijhuizen	768	769	772	785	780	796	820	831	852	877	896	910	964
Halfopen	793	833	850	842	876	886	913	912	957	954	999	1.019	1.077
Vrijstaand	876	910	967	957	998	976	1.047	1.031	1.075	1.077	1.143	1.131	1.227
Appartementen	679	684	695	699	714	717	728	733	752	763	784	812	832
Studio's	463	478	474	482	492	501	489	506	463	526	522	597	587
Kamers	349	367	352	390	390	411	412	410	406	409	446	442	502
Alle woningtypes	709	720	731	737	750	757	764	772	783	806	824	855	881

Bron: CIB-Korfine

Daaruit blijkt dat zowel in 2022 als in 2023 de huurprijzen toch wat sterker stegen in de eerste jaarhelft en iets gematigder in het najaar. Aangezien we dat nu al twee jaar zien, is de lichtere stijging in juli tot december 2023 niet noodzakelijk een teken van een afremmende markt. Integendeel een toename van 3% in één semester is meer dan we tot 2022 zagen in volledige jaren.

Grote kloof tussen Vlaams-Brabant en de andere vier provincies

Vlaams-Brabant blijft de duurste provincie om te huren. Dat is voor alle woningtypes het geval. De impact van de nabijheid bij Brussel is daarvoor uiteraard de belangrijkste reden. Bovendien is Vlaams-Brabant een regio waarin bovengemiddeld veel vrijstaande woningen en villa's worden verhuurd (tezamen goed voor ca. 8% van de verhuringen, terwijl dat in andere provincies nooit meer dan 6% is). Dat duidt op de significante aanwezigheid van expats, woningen gehuurd door bedrijven voor bedrijfsleiders, diplomaten, ...

Meest opvallend als we naar de provincies kijken, is opnieuw dat de prijsstijgingen vrij uniform zijn. Ze situeren zich tussen 5,7% (Oost-Vlaanderen) en 7,4% (Vlaams-Brabant). Opnieuw geeft dat een goede indicatie dat de factoren die de prijzen in 2023 omhoog duwden globaal van aard zijn. Het gaat dan om de hoge inflatie en de stijgende spanning tussen toenemende vraag & het aanbod dat niet meegroeit.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	YoY
VB	834	874	910	926	923	970	1.042	7,37%
Rijhuizen	992	1.004	989	1.024	1.053	1.113	1.176	5,65%
Halfopen	1.005	1.078	1.117	1.188	1.232	1.290	1.355	5,04%
Vrijstaand	1.110	1.266	1.328	1.415	1.467	1.552	1.605	3,43%
Appartementen	749	773	802	817	844	882	935	6,03%

	Studio's	467	495	509	532	446	526	620	17,96%
	Kamers	440	379	397	437	436	482	567	17,66%
ANT		743	756	768	783	803	839	891	6,09%
	Rijhuizen	839	880	886	912	979	1.040	1.083	4,12%
	Halfopen	844	921	937	994	1.040	1.081	1.140	5,40%
	Vrijstaand	942	1.022	1.077	1.058	1.099	1.134	1.273	12,23%
	Appartementen	715	723	736	753	773	805	851	5,76%
	Studio's	500	486	516	535	542	576	632	9,62%
	Kamers	370	380	417	406	419	443	471	6,27%
OVL		696	706	724	745	761	799	844	5,69%
	Rijhuizen	761	754	778	806	832	883	923	4,47%
	Halfopen	783	808	826	858	900	941	1.005	6,84%
	Vrijstaand	830	878	893	934	964	1.005	1.059	5,38%
	Appartementen	660	675	688	709	725	755	799	5,84%
	Studio's	472	490	500	506	520	546	603	10,36%
LIM		664	685	698	716	739	773	823	6,46%
	Rijhuizen	731	752	756	817	825	855	913	6,86%
	Halfopen	751	783	801	834	882	917	989	7,80%
	Vrijstaand	778	826	845	880	955	999	1.041	4,22%
	Appartementen	631	655	668	680	703	731	779	6,69%
WVL		642	662	674	691	706	741	793	6,92%
	Rijhuizen	664	683	694	716	736	783	835	6,61%
	Halfopen	718	740	756	795	803	854	917	7,32%
	Vrijstaand	786	784	809	825	871	944	948	0,42%
	Appartementen	624	640	655	670	684	712	760	6,75%
	Studio's	443	455	464	455	461	490	543	10,93%

Bron: CIB, in samenwerking met Korfine

Leuven stoot Antwerpen van de troon als duurste centrumstad

In de onderstaande tabel bekijken we enkel de huurprijzen voor een appartement binnen de stadscentra (historische kern) van de 13 grootste Vlaamse steden.

Leuven heeft in 2023 de leiderspositie overgenomen van Antwerpen, met dank aan de sterkst gestegen gemiddelde huurprijs van alle centrumsteden: een toename met €130 of 14,8%. Bij de andere centrumsteden ligt het stijgingspercentage alleen in Kortrijk en Oostende boven 10%. Met Antwerpen en Leuven tellen we voor het eerste twee steden waar je in het centrum gemiddeld meer dan €1.000 huur per maand betaalt. Aan de andere zijde van het spectrum is er nog slechts één centrumstad waar het gemiddelde onder €700 blijft.

Alleen Aalst, Turnhout en Gent kenden een relatief lichte stijging in 2023. Opnieuw gaat het echter over percentages die zelfs dan hoger blijven dan we de voorbije jaren zagen. Opvallend is de relatief lage positie van de twee Oost-Vlaamse steden (Aalst en Sint-Niklaas) die zich nochtans ook binnen de Vlaamse ruit bevinden, vlak aan de toegangswegen richting Gent, Antwerpen en Brussel.

Appartementen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Leuven (3000)	745	794	842	843	862	883	1.013	14,8%
Antwerpen (2000)	815	859	889	884	910	931	1.009	8,3%
Mechelen (2800)	709	748	756	799	803	834	913	9,6%
Gent (9000)	760	758	777	799	812	846	888	5,0%

Brugge (8000)	665	663	700	716	709	754	821	8,8%
Hasselt (3500)	658	676	691	716	725	761	820	7,7%
Genk (3600)	600	663	686	697	725	749	795	6,1%
Kortrijk (8500)	570	609	644	654	665	688	765	11,2%
Turnhout (2300)	670	646	670	686	703	730	758	3,7%
Sint-Niklaas (9100)	610	636	646	676	669	704	753	6,9%
Oostende (8400)	609	615	645	648	655	677	745	10,1%
Aalst (9300)	643	639	649	668	689	709	744	4,9%
Roeselare (8800)	610	583	603	609	621	630	672	6,7%

Bron: CIB – Korfine

MEER INFORMATIE

Kristophe Thijs – Directeur Communicatie CIB – kristophe.thijs@cib.be – 0476 60 43 61

OVER CIB

CIB vertegenwoordigt de immosector, de professionele syndici en de rentmeesters. We zijn ook de spreekbuis voor de toeristische verhuurkantoren aan de Kust. We tellen tot slot heel wat promotoren en vastgoedexperten onder onze meer dan 3.500 leden. Die leden kunnen rekenen op een ruime dienstverlening, een groot netwerk en belangenbehartiging op alle niveaus.

OVER KORFINE

Korfine is een door de FSMA erkend gevolmachtigd onderschrijver binnen de Korfinae groep die sinds 1993 gespecialiseerd is in dienstverlening aan vastgoedmakelaars. Zij bieden huurder, verhuurder en vastgoedmakelaar een waaier aan aangepaste producten en diensten, op vlak van verzekeringen, plaatsbeschrijvingen,...met daarbij onder meer de huurwaarborg.

Wat moet je weten om de CIB-Huurbarometer correct te lezen?

De CIB-Huurbarometer in samenwerking met Korfine bevat de resultaten van een analyse van de huurcontracten die in een bepaalde periode werden afgesloten via bemiddeling door een vastgoedkantoor. Vanuit dat oogpunt geeft de barometer zicht op de recentste, marktconforme prijzen op de private huurmarkt.

Conform de bepalingen van het woninghuurrecht is de huurprijs vrij overeen te komen bij het afsluiten van een huurovereenkomst. Vervolgens, in de loop van het contract, mag er enkel geïndexeerd worden. In bepaalde, wettelijk strikt afgelijnde gevallen kan de huurprijs eventueel herzien worden, gerechtelijk of in onderling akkoord tussen huurder en verhuurder. Dergelijke herziening wordt echter niet (zeer) courant toegepast.

Deze cijfers geven een zicht op wat een huurder (gemiddeld) zou betalen indien hij of zij nu naar een nieuwe huurwoning op zoek gaat. Met name daarom zijn de cijfers uitermate actueel. Enkel bij het afsluiten van een nieuw huurcontract is de prijs

quasi marktconform. In de loop van het huurcontract speelt de markt immers niet meer, maar is men beperkt tot de indexatie. De grote meerwaarde van de CIB-Huurbarometer is bijgevolg de focus op de huidige, marktconforme prijzen.

Men kan er wel niet uit afleiden wat elke huurder anno 2023 gemiddeld betaalt. Daarvoor is er ook nood aan informatie over de lopende huurcontracten, wat niet de finaliteit is van de CIB-Huurbarometer. Hier onderscheidt de barometer zich van bijvoorbeeld het Groot Woononderzoek van het Steunpunt Wonen (dat werkt op basis van een steekproef).

De geanalyseerde huurcontracten hebben betrekking op het residentiële segment. Commerciële verhuringen zoals kantoren, winkels, andere handelspanden, horeca, ... zijn er niet in opgenomen. Ook de gemengde verhuringen (handelspand met woning, kantoor met woning of landbouwgrond met woning) blijven buiten beschouwing. Hetzelfde geldt voor tweede verblijven en verhuringen aan studenten. Er wordt ook geen rekening gehouden met onderhuurcontracten.

De contracten die werden geanalyseerd hebben dus betrekking op hoofdverblijfplaatsen. De data slaan op zeven woningtypes: rijhuizen, halfopen bebouwingen, vrijstaande woningen, appartementen, studio's, kamers en villa's.

Gezien het grote volume aan huurcontracten (dankzij de samenwerking met Korfine), waarop de analyse is gebaseerd, is de CIB-Huurbarometer, met voorsprong de meest representatieve bron voor actuele en marktconforme huurprijs-evoluties. Het betreft wel louter contracten die via bemiddeling door een vastgoedkantoor tot stand zijn gekomen.

We beschikken niet over cijfers omtrent de vraag of huurwoningen die door particulieren rechtstreeks (zonder assistentie van een vastgoedmakelaar of rentmeester) op de markt worden aangeboden dezelfde (woning)kwaliteit hebben. Indien de kwaliteit gemiddeld iets lager ligt, zou dat een reden kunnen zijn waarom de huurprijs bij particuliere verhuringen zich niet 100% op hetzelfde niveau situeert. Dat kunnen we vandaag niet inschatten.

Toch is de steekproef voor de CIB-Huurbarometer dermate groot dat eventuele vertekeningen bij extrapolatie naar de volledige markt wellicht beperkt zijn. De huurprijzen worden ingedeeld volgens de ingangsdatum van het huurcontract. In beperkte mate kunnen we daardoor ook vooruitkijken in de tijd.

Ten slotte: alleen het private gedeelte van de huurmarkt komt ter sprake. We beschikken niet over cijfers rond de huurprijzen van sociale huurders (sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren).

De huurcontracten in de Huurbarometerdatabank worden gerangschikt op basis van de ingangsdatum. Daarom is het belangrijk steeds de laatste versie van de Huurbarometer te hanteren. Ook cijfers van voorgaande jaren worden immers bij nieuwe releases geüpdatet, naarmate er bijkomende contracten aan de databank worden toegevoegd die in eerdere jaren zijn ingegaan. Bij elke release wordt ook de volledige historiek geüpdatet.