

ingediend op **1051** (2021-2022) – Nr. 1
9 december 2021 (2021-2022)

Voorstel van resolutie

Conner Rousseau, Maxim Veys, Hannelore Goeman en Kurt De Loor

over de beheersing van de prijzen van panden
die bestemd zijn voor bewoning

TOELICHTING

1. Inleiding

De woningprijzen in Vlaanderen rijzen al enkele jaren de pan uit. In sommige buurten is het kopen van een woning onbetaalbaar geworden. De enorme prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn het gevolg van de toegenomen interesse van beleggers in vastgoed. Door de aanhoudende lage rente is het goedkoop om te lenen en dus verschuiven beleggers hun geld van het verlieslatende spaarboekje of van de onzekere financiële markten naar de vastgoedmarkt. Die beleggers kopen een of meer woningen op, niet om er zelf in te wonen, maar om ze te verhuren. Starters en middeninkomens die in diezelfde buurt op zoek zijn naar een eerste, eigen woning, worden door die meer kapitaalkrachtige multi-eigenaars uit de koopmarkt geduwd.

Het gevolg is een schaarste aan betaalbare koopwoningen in buurten waar beleggers zeer actief zijn en een groeiend ongenoegen bij kandidaat-kopers die geen woning meer vinden. Daarom vragen de indieners van dit voorstel van resolutie om gemeenten de mogelijkheid te geven een opkoopbescherming in te voeren. Met die opkoopbescherming kan de gemeente een lokale buurt waarin er een schaarste is aan betaalbare koopwoningen, beschermen tegen beleggers. Zo helpen gemeenten gezinnen die nog geen eigen woning bezitten om in die buurt een woning te kopen. Opkopen om te verhuren zal in beschermde wijken alleen nog onder voorwaarden worden toegestaan, bijvoorbeeld bij verhuur aan een verlaagde huurprijs.

2. Noodzaak van een opkoopbescherming in Vlaanderen

2.1. De woningprijzen stijgen het meest in buurten waar beleggers actief zijn

Een woning kopen wordt steeds duurder. De woningprijzen zijn dit jaar opnieuw fel gestegen. Dat blijkt onder meer uit de Notarisbarometer.¹ Tijdens de eerste negen maanden van 2021 zijn huizen in Vlaanderen gemiddeld 6,7 procent duurder geworden en appartementen 5,3 procent. De huizenprijzen stegen daarmee drie keer zo snel als de inflatie; de prijzen van appartement stegen meer dan dubbel zo snel. De woningprijzen stijgen al jaren boven inflatie. Op vijf jaar tijd werden huizen meer dan een kwart duurder en appartementen meer dan een vijfde.

Een belangrijke verklaring voor die stijgende woningprijzen is de lage rente. Sinds maart 2016 staat de rente op nul. De lage rentestand maakt het goedkoop om geld te lenen, waardoor vastgoed als belegging in de lift zit. Beleggers verplaatsen hun kapitaal van de onzekere financiële markten of de verlieslatende spaarrekening naar de vastgoedmarkt. Het gevolg is dat steeds meer koopwoningen worden opgekocht door beleggers die de woningen verhuren, op zoek naar een mooi rendement. Die toegenomen interesse van beleggers in vastgoed drijft de prijzen op.

De hoogste prijsstijgingen zijn te zien in buurten waar beleggers het meest actief zijn. Het gaat dan in de eerste plaats om buurten in Vlaamse centrumsteden als Gent, Leuven, Antwerpen of Mechelen. Die vier steden kenden sinds 2000 de sterkste prijsstijgingen.² In die vier steden is er ook een hoog aantal 'beleggerswoningen', woningen die worden opgekocht om te verhuren. In Mechelen woont nog iets meer dan de helft van de eigenaars in de eigen woning (55 procent). In Gent en Antwerpen is amper 40 procent van de woningen bewoond door de eigenaar. In

¹ <https://www.notaris.be/nieuws-pers/notarisbarometer>

² https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5-11_RAPPORT

Leuven gaat het om maar 35 procent. Het gemiddelde aantal eigenaar-bewoners over heel Vlaanderen is 60 procent.³

2.2. De kloof tussen de 'haves' en de 'have-nots' groeit

Het woningaanbod per huishouden is in Vlaanderen al jaren stabiel. Het aantal woningen stijgt mee met het aantal huishoudens. In 2001 waren er 1,13 woningen per huishouden, vandaag zijn dat er 1,15. Het woningaanbod is dus niet gedaald, maar het is vandaag wel minder gelijk verdeeld dan twintig jaar geleden. Met andere woorden: het aantal gezinnen dat meer woningen bezit dan de eigen woning, stijgt. Zo is sinds 2015 het aantal belastingplichtigen dat gebruikmaakt van de federale woonbonus voor de aankoop van een andere woning dan de eigen woning, gestegen van 148.543 naar 292.551 (2020).⁴ Dat is een verdubbeling op vijf jaar tijd en het bevestigt de meldingen vanuit de financiële sector dat het aantal woonkredieten voor een tweede woning sterk toeneemt.⁵

Als die trend zich blijft doorzetten, verglijdt Vlaanderen naar een samenleving waarin de ene inwoner verschillende woningen bezit en de andere geen eigen woning kan kopen. Die kloof tussen de 'haves' en de 'have-nots' tekent zich de laatste jaren steeds meer af. In de jaren 1980 was binnen alle inkomensgroepen zo'n 60 à 70 procent eigenaar. Op basis van het inkomen kon er toen geen onderscheid worden gemaakt tussen eigenaars en niet-eigenaars. Sindsdien hebben de hoogste inkomens zich afgescheiden van de rest. Zo was in 2018 binnen het hoogste inkomenskintiel zo'n 90 procent eigenaar, terwijl het eigenaarschap binnen de laagste inkomensgroep naar 50 procent was gezakt. In 2005 was dat voor die laagste inkomensgroep nog 63 procent.⁶

De kloof tussen de hogere en lagere inkomens op het vlak van eigenwoningbezit is gegroeid. Die ongelijkheid is nog veel groter als het gaat om het bezit van ander vastgoed. Onderzoek van het Steunpunt Wonen⁷ toont aan dat het opkopen van een woning om te verhuren een haast exclusieve zaak is van de hoogste inkomens. Zo blijkt dat de 40 procent hoogste inkomens driekwart (73 procent) van de huurwoningen in bezit heeft.

Uit recent onderzoek van Sarah Kuypers en Ive Marx⁸ blijkt dat 71,4 procent van de totale waarde van ander vastgoed dan de eigen woning, eigendom is van de top 10 procent meest vermogenden. De top 5 procent vertegenwoordigt zelfs nog steeds meer dan 50 procent van de totale waarde.

2.3. Vlaamse woningmarkt beschermen tegen financialisering

Financialisering van de woningmarkt houdt in dat woningen niet langer beschouwd worden als een plek om in te wonen, maar alleen nog als een financieel product. Hoe meer rendement dat financiële product kan opleveren, hoe interessanter voor investeerders. Het kan gaan om kleine investeerders, maar ook om grote investeringsgroepen. In Vlaanderen zijn er weinig data over de aanwezigheid van grote vastgoedinvesteerders op de Vlaamse huurmarkt. Uit de Woonsurvey 2018⁹ blijkt

³ De overige woningen worden bewoond door een huurder (27 procent) of dienen als tweede verblijf, staan leeg of worden verhuurd als studentenwoning (13 procent).

⁴ https://www.hogeraadvanfinancien.be/sites/default/files/public/publications/hrf_fisc_2021_07.pdf

⁵ <https://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/vastgoed-meer-overgewaardeerd-in-belgie-dan-in-meeste-andere-landen/10335611.html>

⁶ https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woon-survey_en_woningschouwing/WP1-2_RAPPORT

⁷ https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_2_Diepgaandere_analyses_op_basis_van_het_GWO2013/WP2b_procent20RAPPORT

⁸ https://medialibrary.uantwerpen.be/oldcontent/container2453/files/CSB-Berichten%202020/CSBBericht2020_02.pdf

⁹ https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woon-survey_en_woningschouwing/WP1-2_RAPPORT

dat 4 procent van de huurwoningen in Vlaanderen in handen zijn van een bedrijf of een vennootschap. De belangrijkste eigenaars van huurwoningen zijn particulieren (66 procent) of sociale huisvestingsmaatschappijen (20 procent). Het feit dat het aantal investeringen in vastgoed door particulieren vandaag sterk stijgt, vergroot natuurlijk de kans dat binnenkort ook grote investeringsgroepen hun bazooka aan financiële middelen op de Vlaamse vastgoedmarkt zullen richten. De gevolgen daarvan zijn vandaag zeer duidelijk te merken in steden als Amsterdam, Berlijn of Londen, en die zijn catastrofaal. Het protest van de plaatselijke bevolking is er groot omdat die bedrijven in hun stad massaal bestaande woningen opkopen, die snel snel oplappen of opdelen in kleinere units, en ze vervolgens tegen hoge huurprijzen opnieuw op de markt brengen. Die grote beleggers nemen zo hele buurten over en maken ze onbetaalbaar voor de lokale bevolking. Zo worden hippe buurten onbetaalbaar om er te wonen en verdwijnt de lokale identiteit. In Amsterdam kwamen in september ruim vijftienduizend mensen op straat om aan te klagen dat alle koophuizen in handen zijn van beleggers die ze verhuren tegen woekerprijzen.

In Berlijn heeft onlangs een voorstel voor de onteigening van grote vastgoedbedrijven bij referendum een meerderheid gehaald. Die acties van de lokale bevolking tonen aan hoe ernstig de situatie op de woningmarkt in die steden is ontspoord. Om dat te vermijden in Vlaanderen is het belangrijk dat buurten waarin er schaarste is aan betaalbare koopwoningen, worden afgeschermd voor beleggers en het recht op wonen op die manier maximaal wordt bewaakt. De opkoopbescherming kan daartoe een belangrijk nieuw instrument zijn voor de Vlaamse gemeenten.

3. Praktische uitwerking van de opkoopbescherming

De Nederlandse regering¹⁰ voert een opkoopbescherming in op 1 januari 2022. Vanaf dan kunnen Nederlandse gemeenten het verhuren van een opgekochte woning onderwerpen aan een vergunningsplicht. Het doel daarvan is het weren van opkopende beleggers die delen van de woningmarkt domineren. Onder meer de gemeenten Rotterdam, Den Haag en Amsterdam hebben al gezegd daarvan gebruik te zullen maken.

Een dergelijke opkoopbescherming is dus geen direct opkoopverbod, maar zorgt voor een regulering van het beoogde gebruik van opgekochte woningen. Nederlandse gemeenteraden kunnen de opkoopbescherming toepassen in hun gemeente door in de gemeentelijke huisvestingsverordening bepaalde categorieën van woningen en gebieden aan te wijzen waarvoor de vergunningsplicht geldt. In die gebieden kunnen de woningen dan alleen worden verhuurd als de eigenaar ervan een vergunning daarvoor verkrijgt.

De Nederlandse wet bepaalt dat zulke vergunningen in gebieden onder opkoopbescherming in elk geval worden verleend aan eigenaars die verhuren aan bloed- of aanverwanten (eerste en tweede graad) of nadat ze de woning zelf een jaar bewoond hebben, voor niet-toeristische doeleinden en voor de beperkte termijn van een jaar, of als de woning onlosmakelijk verbonden is aan een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Ook Vlaamse gemeenten zouden een dergelijke opkoopbescherming moeten kunnen invoeren via een gemeentelijke verordening. Op die manier hebben ze de mogelijkheid om gebiedsgericht de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan. Gemeenten moeten de opkoopbescherming kunnen invoeren waar ze dat noodzakelijk vinden om een eerlijker speelveld voor woningzoekenden zoals starters en mensen met middeninkomens te waarborgen.

¹⁰ <https://www.eerstekamer.nl/9370000/1/j9vvkfvj6b325az/vlm3dworyozk/f=y.pdf>

In een gemeentelijke verordening moeten die gemeenten duidelijk aangeven over welke buurt of buurten het gaat en waarom het inzetten van de opkoopbescherming er gerechtvaardigd is. Zo moet er sprake zijn van schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen. Daarnaast moeten de gemeenten aangeven welke prijsgrens ze zullen hanteren om te bepalen welke woningen als goedkoop of middelduur worden beschouwd.

De opkoopbescherming geldt voor de aangewezen woning voor een periode van vier jaar. Als een woning in de verordening is aangewezen voor opkoopbescherming, mag ze voor een periode van vier jaar na de aankoop ervan niet worden verhuurd zonder vergunning. Vier jaar na de aankoop kunnen eigenaars ervoor kiezen om de woning te verhuren en hebben ze daarvoor geen vergunning meer nodig. Op die manier wordt er een balans gevonden tussen het tegengaan van opkoop voor verhuur en de inperking van het eigendomsrecht. Als de woning wordt doorverkocht terwijl de ingevoerde verordening van kracht is, is er sprake van een nieuwe aankoop, wat betekent dat de nieuwe eigenaar opnieuw voor vier jaar gebonden is aan de opkoopbescherming. Als de verordening van rechtswege vervalt of als die wordt ingetrokken, vervalt de termijn en kan de woning verhuurd worden zonder vergunning.

Zoals hierboven is aangegeven, kan een koper een vergunning aanvragen om zijn woning, als ze in een buurt ligt die onder de opkoopbescherming valt, alsnog binnen de periode van vier jaar na de aankoop te verhuren. De gemeente is verplicht om die verhuurvergunning toe te kennen aan kopers als ze aan een of meer van de volgende voorwaarden voldoen:

- ze verhuren de woning aan een eerste- of tweedegraads bloed- of aanverwant. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan ouders die voor hun studerende kinderen een woning kopen;
- ze verhuren een woning die onderdeel is van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand. Daardoor wordt de opkoopbescherming specifiek gericht op koopwoningen en blijft het mogelijk om woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand te verhuren zodat ze niet onnodig (deels) leeg komen te staan;
- ze verhuren tijdelijk de woning nadat ze die minstens één jaar zelf hebben bewoond en kunnen aantonen dat ze de woning maar voor maximaal twaalf maanden verhuren. Die situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als de eigenaar tijdelijk in het buitenland verblijft. Op die manier hoeft de woning gedurende die periode niet leeg te staan en komt er tijdelijk extra woonruimte beschikbaar. De woning kan niet worden gebruikt voor toeristische verhuur;
- ze verhuren de woning via een sociaal verhuurkantoor (SVK). Wie zijn woning verhuurt via een SVK, doet dat tegen een huurprijs die onder de marktprijs ligt, gericht op mensen met een laag inkomen.

Daarnaast kan de gemeente op basis van de lokale situatie nog verdere uitzonderingen toestaan. Bijvoorbeeld verhuur aan een verlaagde huurprijs, naast SVK-verhuur. De gemeente moet wel onderbouwen waarom die extra uitzonderingsgevallen noodzakelijk zijn en waarom ondanks die extra uitzonderingsgevallen het beoogde doel van de maatregel nog steeds wordt behaald.

De gemeenteraad stelt in de verordening regels op over de gegevens die eigenaars moeten verstrekken om aan te tonen dat ze in aanmerking komen voor een vergunning. Als een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht, blijft de opkoopbescherming van toepassing. De woning mag alleen worden verhuurd als de nieuwe eigenaar een vergunning aanvraagt.

Als een eigenaar een woning verhuurt zonder vergunning of de voorwaarden die aan de vergunning verbonden zijn overtreedt, kan de gemeenteraad een administratieve boete opleggen. De gemeenteraad stelt in de verordening het bedrag van die administratieve boete vast. De Vlaamse Regering bepaalt het minimale en maximale bedrag dat de gemeente kan opleggen.

Conner ROUSSEAU
Maxim VEYS
Hannelore GOEMAN
Kurt DE LOOR

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op:
 - 1° artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen en daartoe moet beschikken over een aangepaste woning in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs;
 - 2° artikel 1.6, §1, 4°, a), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat stelt dat het Vlaamse woonbeleid de voorwaarden schept voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door initiatieven te ontwikkelen om de prijzen te beheersen van panden die bestemd zijn voor bewoning;
- overwegende dat:
 - 1° de woningprijzen in Vlaanderen al enkele jaren stijgen boven inflatie;
 - 2° beleggers een steeds groter deel van de woningvoorraad innemen;
 - 3° woningbezit steeds ongelijker verdeeld raakt;
 - 4° een woning een grondrecht is, en geen financieel product;
 - 5° een verdere financialisering van de Vlaamse woningmarkt kan leiden tot de totale overname van aantrekkelijke buurten door grote investeringsgroepen, met hoge huurprijzen en sociale verdringing tot gevolg;
- vraagt aan de Vlaamse Regering om gemeenten de mogelijkheid te geven een opkoopbescherming in te voeren in buurten waarin het opkopen van woningen voor verhuur leidt tot een schaarste aan betaalbare koopwoningen.

Conner ROUSSEAU
Maxim VEYS
Hannelore GOEMAN
Kurt DE LOOR