

# Opkoopbescherming vanuit een economische invalshoek

Hoorzitting Vlaams Parlement 30 juni 2022

Frank Vastmans, Stijn Dreesen, Prof. Erik Buyst  
Steunpunt wonen, Departement Economics KU Leuven



**KU LEUVEN**



**VUB** VRIJE  
UNIVERSITEIT  
BRUSSEL



**Universiteit  
Antwerpen**

- Situering voorstel resolutie opkoopbescherming
- Aangehaalde redenen omtrent noodzaak
- Bestaande inzichten uit onderzoek:
  - Breder kader
  - Wetenschappelijke literatuur
  - Vlaamse data

- Over de beheersing van de prijzen van panden die bestemd zijn voor bewoning
- *Met een opkoopbescherming kan de gemeente een lokale buurt waarin er een schaarste is aan betaalbare koopwoningen, beschermen tegen beleggers*
- Cfr Nederland

- **Vaststellingen:**
  - *Woningprijzen stijgen, nog sterker in centrale steden*
  - *het aantal eigenaars die meerdere woningen bezitten, neemt toe.*
  - *(de ongelijkheid op de woningmarkt neemt toe)*
  - *(alleen ingrijpen op het aanbod is onvoldoende)*
- **Veronderstelde oorzaken**
  - Beleggers drijven prijzen op ten koste van eigenaar-bewoners
- **Veronderstelde gevolgen opkoopbescherming**
  - Wonen voor eigenaars wordt meer betaalbaar
  - Betaalbaar huuraanbod uitgebreid door SVK-verhuur (uitz.)
  - Leefbaarheid: eigenaars stabielere woonbuurten

## Basisprincipe 1: ontleningscapaciteit

- Ontleningscapaciteit bepaalt wat mensen kunnen betalen (loon, interestvoet, fiscaliteit)
- Bouwgrondprijs : residuele waardebeoordeling
  - = Ontleningscapaciteit – Constructiekost

## Basisprincipe 2: vraag en aanbod

- Lokale woningprijs stijgt sterker dan de gemiddelde ontleningscapaciteit indien de lokale vraag groter is dan het locale aanbod
- Schaarste
- Geldt ook globaal, maar speelt daar een minder belangrijke rol.

# Is opkoopbescherming het juiste beleidsinstrument?

Vele factoren spelen mee, cruciaal om oorzaak-gevolg relaties (oorzakelijke verbanden versus “verbanden”)

1. Zijn het niet de **startende eigenaars** die de woningprijzen opdrijven? (gentrifiers)
  - Prijzen blijven hoog ook zonder vastgoedinvesteerders
2. Negatieve impact op **huurmarkt?**
  - Eigendomsneutraliteit
  - Daling private huurwoningen
  - Vergroting precaire groep private huurders

# Link eigenaarschap en woningprijzen

- Hypothese :
  - jonge hogeropgeleide kopers (gentrifiers) zorgen voor sterkere prijsstijgingen, zeker in steden met beperkt koopaanbod
- Assumptie :
  - We verwachten een positief verband tussen woningprijsstijgingen en veranderingen in aandeel eigenaars
- Resultaat :
  - Dit verband vinden we terug in de cijfers
- Gevolg:
  - investeerders zijn onderdeel van de vraag, zeker ook in steden, maar lijken niet de prijs op te drijven.

Tabel: evolutie aandeel eigenaars 2018-2021, Vlaams Gewest

	2018	2019	2020	2021
Antwerpen	49.1	49.1	49.6	49.6
Gent	49.7	49.8	50.1	50.4
40 grootste gemeenten	60.9	60.9	61.1	61.2
Vlaams Gewest	68.9	68.8	68.9	68.9

Bron: Provincie in cijfers, eigen verwerking



# Link huishoudsamenstelling en eigenaarschap

- Regressie-analyse voor evolutie eigenaarschap (2018-2021)
  - Eigenaarschap stijgt in gemeenten met sterke prijsstijgingen
  - de evolutie van alleenstaanden verklaart nog meer: hoe sterker de toename van alleenstaanden, hoe lager het eigenaarschap
  - Woonproblemen zijn vaak inkomensproblemen, en inkomensproblemen worden ook door huishoudvorming bepaald
  - Toename alleenstaanden is nu een niet-stedelijk fenomeen!
  - In welke mate verklaart huishoudvorming de toenemende ongelijkheid op de woningmarkt?

# Ongelijkheid op de woningmarkt neemt toe?

## Kanttekeningen:

- gelijk gebleven inkomensprofiel van de groep starters op de eigenaarsmarkt.
- gedaalde aandeel eigenaars dat tot de 2 laagste inkomensquintielen behoort: blijkt het gevolg van een cohorte-effect onder de oudere eigenaars zonder hypotheek: een 'uitstroom' van eigenaars met een laag (pensioen)inkomen.
- Toename **particuliere** "investeerders": ook sterke samenhang met bevolkingspiramide: 50-60-jarigen grootste groep (2022)
- Grotere investeerders : voornamelijk nieuwbouw (schaalvoordelen), maar zeer beperkt, dus zonder marktmacht op huurmarkt

# Aanbod : appartementen versus huizen

- Aandeel eigenaars blijft constant in heel Vlaanderen
- Startende eigenaars drijven prijzen op (huis-houd-competitie)
- Ook in steden zijn het vooral eigenaars die in huizen wonen, en niet huurders (laagste % in 2011: 70% in Gent). Aandeel huizen in huurmarkt was dalend (verschraling), daalt verder?
- Op basis van de veranderingen in het aanbod (meer nieuwbouwappartementen, met hoger aandeel in huurmarkt) zou men verwachten dat aandeel eigenaars daalt
- Vraag >> aanbod in dynamische centrumsteden voor huizen, gentrificatie en opwaarts filteren (oude huizen in trek)

# Opkoopbescherming

- Weinig wetenschappelijke literatuur
- Gelijkenis met maximum huurprijzen/rent control
  - huuraanbod daalt
  - Lange termijn: sterkere prijsstijgingen
  - Intensifieert gentrification (substitutie door eigenaar-bewoners en conversie naar hogere prijsklassen private huur)
- Gelijkaardige effecten verwacht bij opkoopbescherming?
  - Sterke huurprijsstijgingen in gekrompen private huurmarkt

Diamond, R., McQuade, T. and Qian, F. (2019), 'The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from san francisco', *American Economic Review* 109(9), 3365–94.

Sims, David P. "Out of Control: What Can We Learn from the End of Massachusetts Rent Control?" *Journal of Urban Economics*, vol. 61, no. 1, 2007, pp. 129–151.

Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. 2019. Rent Control, Market Segmentation, and Misallocation: Causal Evidence From a Large-Scale Policy Intervention;

- Effectiviteit weinig waarschijnlijk
- Nadelig voor huurmarkt (aanbod daalt, huurprijs stijgt)
- Opkoopbescherming kan gebruikt worden door gemeenten om (armere) huurders te weren
- Men herverdeelt de taart zonder ze groter te maken

- Federale woonbonus/langetermijnsparen uitdoven
- Aanbod verruimen
  - Nieuwbouw zorgt voor dalende prijzen (Hilbert, 2016; Asquith, Mast & Reed, 2021) in alle segmenten (Bratu, Harjunen & Saarima, 2022)