

## **SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 495

van **SARAH SMEYERS**

datum: 20 juni 2022

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

### *Financialisering woningmarkt - Ondersteuning*

Sinds de kredietcrisis van 2008 is men ook in Vlaanderen steeds meer in residentieel vastgoed gaan investeren. Het feit dat een spaarboekje amper nog iets opbrengt, de inflatie, de coronacrisis die een rush op huizen met een tuin(tje) met zich meebracht,... waren bijkomende versterkende elementen.

Privé-investeerders kunnen er mee voor zorgen dat het noodzakelijke woonaanbod toeneemt. Of, zoals de minister het zelf stelde: "Als er beleggers zijn die, uiteraard mits inachtneming van de rechten en plichten van de woninghuurwet, het woonaanbod kunnen verruimen, dan kunnen we dat van overheidswege alleen maar ondersteunen."

Tijdens de vergadering van de commissie Wonen van 9 juni ll. pleitte de minister ervoor om genuanceerd naar de feiten te kijken en, wars van elke vooringenomenheid, elke vorm van financialisering te beoordelen op zijn merites en risico's.

1. Werden dergelijke studies al gemaakt? Zo ja, door welke (neutrale) instanties?
2. Wat waren de conclusies van deze studies?
3. Welke tendensen wil de minister op basis van deze inzichten verder versterken of acht hij veeleer flankerende maatregelen nodig om mogelijke negatieve effecten te milderen? Zie de minister daarnaast nog bijkomende begeleidings- of ondersteuningsmaatregelen voor privé-investeerders?



**Vlaams  
Parlement**

**ANTWOORD**

op vraag nr. 495 van 20 juni 2022

van **SARAH SMEYERS**

---

1. Samen met mijn administratie volg ik het werk op van (de onderzoeksgroep van) Manuel Aalbers, hoogleraar sociale en economische geografie KU Leuven. Hij bestudeert de link tussen de vastgoedmarkt en de financiële markten. Daarnaast is ook binnen het onderzoeksprogramma van het Steunpunt Wonen 2021-2025 ruimte voorzien voor onderzoek naar financialisering van de woningmarkt. Zo wordt het thema expliciet bekeken in het onderzoek over de rol van nieuwe stadsbuurten in de uitbreiding van het woonaanbod. Daarnaast wordt het ook bekeken binnen de economische modellering van dynamieken op de woningmarkt.
2. De resultaten van het onderzoek binnen het kader van het Steunpunt Wonen zijn nog niet beschikbaar. Maar uit andere onderzoeken en opvattingen van onder andere de NBB kunnen er toch al een aantal inzichten geformuleerd worden. Hiervoor verwijs ik ook graag naar mijn antwoord op [de VOU 3193 rond de financialisering van de woningmarkt](#). Ondanks dat de interesse groeit, is de impact van buitenlandse beleggers op de vastgoedmarkt in Vlaanderen momenteel nog klein. De NBB geeft in [de gedachtewisseling van 20 mei 2021 in de commissie](#) wel aan dat er toch portefeuilleschuivingen waar te nemen zijn. Mensen die geen genoeg meer nemen met de rente op hun spaarboekje, richten zich soms op vastgoed als belegging. Steeds meer hypotheekaanvragen hebben betrekking op tweede en derde woningen. Ook tonen de cijfers meer 'build to rent'-investeringen. De NBB geeft overigens aan dat dit één van de oorzaken is van de toename van het vastgoedaanbod. Wat betreft de impact op de stijging van de woningprijzen in de centrumsteden lijken er momenteel andere verklaringen voorhanden dan de toenemende druk van investeerders. Uit onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt namelijk dat het aandeel eigenaars stijgt in de gemeenten waar de woningprijzen het sterkst stijgen.
3. Ik wil een uitbreiding van het aanbod van betaalbare en kwaliteitsvolle nieuwbouwwoningen op de private huurmarkt aanmoedigen. Daartoe is een beleidsvoorstel in volle voorbereiding. Investeerders zullen een tussenkomst krijgen in hun rentelast mits ze zich engageren om de woningen te verhuren aan een betaalbare prijs. De decretale basis voor dit initiatief werd al een eerste keer goedgekeurd door de Vlaamse regering voor het zomerreces. Dit wordt nu verder uitgewerkt.