

Starters profiteren van verbanning beleggers

19 juni 2023

Door het vorig jaar geïntroduceerde opkoopverbod voor beleggers krijgen starters meer woningen. Vooral jonge kopers met een middeninkomen profiteren volgens onderzoekers van het verbod. Voor mensen met lagere inkomens die geen aanspraak maken op een sociale huurwoning, kan het juist een negatieve uitwerking hebben.

Starters op de woningmarkt kochten vorig jaar meer huizen in wijken waar gemeenten beleggers hebben geweerd. Landelijk gingen er circa tweeduizend woningen naar kopers die anders in handen waren gevallen van vastgoedbeleggers. Huurders met lagere inkomens maken hierdoor plaats voor rijkere kopers.

Dat blijkt uit een maandag verschenen [onderzoek](#) van de Universiteit van Amsterdam, de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR) en het Kadaster naar de opkoopbescherming. Het is de eerste wetenschappelijke studie naar een van de belangrijkste maatregelen van het kabinet om de opkomst van particuliere vastgoedbeleggers te stuiten.

'We zien gewoon dat starters meer woningen kopen zodra de investeerders weggaan', zegt EUR-onderzoeker Matthijs Korevaar. 'In zekere zin was er dus sprake van concurrentie.'

Sinds vorig jaar kunnen gemeenten wijken aanwijzen waar beleggers geen goedkope en middeldure huizen meer kunnen kopen. Van de razend populaire maatregel maken inmiddels tientallen gemeenten gebruik, waaronder de grootste steden Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.

Het kabinet en gemeenten willen wijken zo beschermen tegen de komst van veel meer beleggers. Geholpen door de lage rente en gunstige fiscale behandeling kochten particuliere beleggers de laatste jaren steeds meer vastgoed voor de verhuur, zogeheten *buy-to-let*. Dat zou de schaarste hebben vergroot, met hogere huizenprijzen als gevolg.

Ook zou de leefbaarheid van sommige wijken in het geding komen door te veel woningverhuur, bijvoorbeeld aan snel wisselende arbeidsmigranten. Bovendien wilden gemeenten starters meer kansen geven op een koopwoning.

Dat laatste lijkt gelukt, zo concluderen de onderzoekers die zich met name richten op de stad Rotterdam. Die stad voerde het verbod als eerste in. Dat gebeurde in slechts zestien wijken en niet de gehele stad, zoals in Amsterdam en Utrecht.

Geen 'waterbedeffect'

Zo blijkt dat beleggers vóór de invoering van de opkoopbescherming nog 35% van de huizen kochten in wijken zoals Kralingen en Tarwewijk. Na invoering van het verbod was dat vorig

jaar een op de tien. Beleggers verdwenen niet geheel, want ouders mogen bijvoorbeeld nog een huis kopen en verhuren aan hun kind.

Waar Rotterdamse starters voor de opkoopbescherming nog vier op de tien huizen kochten, was dat na invoering ervan bijna zes op de tien. Deze verhoging was niet te zien in wijken zonder opkoopverbod.

'Bijna een kwart van de verkochte woningen waar een opkoopverbod voor geldt, komt nu niet in handen van een investeerder, maar een bewoner, waaronder veel starters', zegt onderzoeker Korevaar over de effecten in Rotterdam. Ook landelijk was die trend te zien, al was dat met tien procent iets kleiner.

De onderzoekers zagen geen 'waterbedeffect' waarbij beleggers zich gingen verplaatsen naar wijken zonder opkoopverbod. Ook vonden ze geen bewijs dat beleggers huizenprijzen opdrijven met hoge biedingen. 'Dan had je nu een flinke daling moeten zien van de huizenprijzen in wijken waar de opkoopbescherming geldt en die zien we niet', zegt Korevaar.

Dat beleggers voorheen toch de voorkeur hadden boven starters, komt mogelijk door koopvoorwaarden, stelt Korevaar. Zo bieden sommige beleggers met een beperkt voorbehoud van financiering, terwijl koopstarters vaak een grote hypotheek nodig hebben.

Vooraf voor middeninkomens

Waar de kansen voor starters met een middeninkomen groter zijn geworden dankzij het opkoopverbod, worden lagere inkomens juist verder 'beknot', stellen de onderzoekers. Wanneer een woning in handen valt van een belegger, wordt deze aan mensen verhuurd met een lager inkomen dan kopers. Dat gaat om inkomensverschillen van ongeveer €10.000 per jaar. Ook zijn deze huurders vaak veel jonger en hebben vaker een migratieachtergrond dan kopers.

'Veel van deze huurders hebben een inkomen waarmee ze perfect in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar die krijg je niet als je als arbeidsmigrant niet eerst jarenlang op de wachtlijst staat', zegt Korevaar. 'Als het nodig is de koopstarter een zetje in de rug te geven met onder meer de opkoopbescherming, hoe moeten we dan kijken naar deze groep huurders, voor wie een eigen woning ook zonder beleggers buiten bereik zal blijven?'

De onderzoekers suggereren juist dat de huren van de woningen die wel overbleven enkel stegen na het opkoopverbod. De Nederlandsche Bank waarschuwde daar al eerder voor, omdat de al geringe vrijhuursector kleiner zou worden door het opkoopverbod en de aanstaande huurregulering van het kabinet.

Een woordvoerder van de Rotterdamse woonwethouder Chantal Zeegers (D66) zegt dat zij later pas met een reactie komt. De wethouder wil de onderzoeksresultaten gebruiken om te zien of nog meer wijken in aanmerking komen voor het opkoopverbod.