

DE EFFECTEN VAN DE OPKOOPBESCHERMING

DE WIND MEE ÓF DE WIND TEGEN

De wettelijke opkoopbescherming is in steden waar het wordt toegepast doeltreffend, maar zorgt ook voor pijn bij met name kleine particuliere woningverhuurders, beleggers en sommige kopersgroepen. Wat zijn de effecten van deze controversiële maatregel op de woningmarkt? Vastgoed Actueel sprak met een enthousiaste wethouder van de gemeente Utrecht en een kritische makelaar in Rotterdam.

Een saillant praktijkvoorbeeld van enkele jaren geleden laat goed zien hoe de 'koehandel' in goedkopere koopwoningen in met name grote steden functioneerde. Een journalist biecht in een vakblad op dat hij jaren geleden zijn appartementje in Utrecht verkocht aan een particuliere belegger voor maar liefst € 25.000 boven de vraagprijs. Enkele weken na de overdracht vond hij zijn oude appartement terug op verhuurplatform Pararius voor ruim € 1400 per maand. Een expat bewoonde het pand en starters en huurders met een lager inkomen hadden het nakijken.

Van dit soort ongewenste praktijken wilde de overheid – zowel het Rijk als gemeenten – af: beleggers die en masse goedkope koopwoningen opkopen en voor woekerhuren aanbieden. In het voorjaar van 2021 nam de Tweede Kamer het wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur aan. In de Huisvestingswet eist de gemeente voor bepaalde



Dennis de Vries, wethouder gemeente Utrecht is fervent voorstander van de opkoopbescherming. (foto gemeente Utrecht)

woningen dat deze niet door beleggers kunnen worden opgekocht voor de verhuur en alleen bewoond mogen door de koper.

DOELSTELLING GESLAAGD

Het voornaamste doel van de opkoopbescherming is om woningzoekenden zoals starters, alleenstaanden en mensen met een cruciaal beroep die in de gemeente moeten wonen waar ze werken,



een grotere kans te geven om een koopwoning te vinden. Uit een rondgang op internet blijkt dat gemeenten geslaagd zijn in deze doelstelling. In 2022 kochten starters meer huizen in wijken waar gemeenten beleggers weerden. Daarbij ging het landelijk om 2000 woningen. Een en ander blijkt uit onderzoek van de Universiteit van Amsterdam, de Erasmus Universiteit Rotterdam en het Kadaster naar de effecten van de opkoopbescherming op de woningmarkt (zie kader).

In twee Rotterdamse wijken blijkt dat vóór invoering van de maatregel beleggers 35% van de beschikbare koopwoningen opkochten, terwijl dat erna zakte naar 10%. Daar profiteerden de starters van; bijna een kwart van de verkochte woningen kwam in hun handen. Ook de gemeente Maastricht signaleert dat meer starters een betaalbare woning tot € 355.000 kunnen vinden: 48% in 2022 tegen 43% een jaar daarvoor.

BEOOGD EFFECT IN UTRECHT

In de gemeente Utrecht blijkt uit de cijfers dat de opkoopbescherming in combinatie met andere maatregelen (verhoging overdrachtsbelasting voor beleggers, zwaardere belasting op woningverhuur in box 3) het beoogde effect sorteert. Namelijk: "Het percentage buy-to-let is gedaald en het aantal starters dat een woning heeft gekocht is gestegen van 46% in 2021 naar 53% in 2023. Daarnaast komen onderwijzers, politieagenten en mensen in de zorg die in deze stad werken makkelijker aan een woning. De regulerende maatregelen werken en daar zijn we blij mee", aldus een enthousiaste wethouder Dennis de Vries, met onder andere Wonen in zijn portefeuille.

'Wonen is geen verdienmodel, maar een grondrecht'

Dennis de Vries, wethouder Wonen gemeente Utrecht



Waarschuwing tegen opkoopbescherming in een Rotterdamse wijk.

En ja, maatregelen als de opkoopbescherming doen pijn voor met name particuliere verhuurders en vastgoedbeleggers, zo beseft wethouder Dennis de Vries, maar hij blijft daar vrij nuchter onder. "Dat is het risico van ondernemen. Nee, ik zie niet in waarom de gemeente deze groep tegemoet moet komen. Zij hebben een zeer goede boerham verdiend en nu hebben ze de wind wat tegen. Wij vinden het oplossen van noodsituaties op de woningmarkt, zoals het helpen van starters en andere kwetsbare groepen die geen betaalbare woning kunnen vinden, belangrijker."

MEER MAATREGELEN NODIG

Duidelijke taal van de wethouder, die echter lang niet bij iedereen op bijval kan rekenen. Makelaars, vastgoedexperts, beleggers en particuliere verhuurders zijn sceptischer over de negatieve uitwassen van de opkoopbescherming voor de woningmarkt. Tim Rouw van Makelaardij van der Houwen uit Groningen laat via Omroep Groningen weten dat andere groepen woningzoekers dan starters juist niet profiteren van die maatregel. Volgens hem zijn de prijzen van met name appartementen voor starters gezakt, omdat particuliere beleggers er vanwege de opkoopbescherming van wegblijven. Verkopers van die appartementen, stellen en gezinnen die willen doorstromen, hebben het huis voor een hoge prijs gekocht en krijgen nu een lagere opbrengst. Hierdoor is het voor hen lastig(er) om een ander huis te kopen. "Er zijn meer maatregelen nodig om die stagnatie in de woningmarkt op te lossen", aldus Rouw.

>>>



Makelaar Daan Kardol van Zuidstad Makelaars is kritisch op de opkoopbescherming. (foto Zuidstad Makelaars)

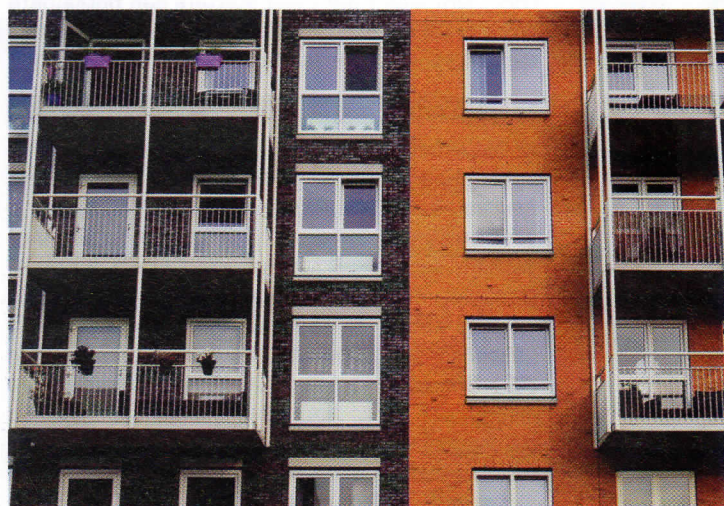
DRUK WEER TOEGENOMEN

Ook makelaar Daan Kardol van Zuidstad Makelaars in Rotterdam is kritisch over de werking van de opkoopbescherming. Volgens hem heeft deze maatregel, gepaard met andere maatregelen zoals regulering van de middenhuursector en fiscale lastenverzwaringen voor beleggers, ertoe geleid dat in Rotterdam een forse hoeveelheid lage- en middenhuurwoningen aan de markt is onttrokken, terwijl de vraag daarnaar zeker niet is afgenomen.

'De opkoopbescherming schiet haar doel voorbij'

Daan Kardol, Zuidstad Makelaars

Volgens de Rotterdamse makelaar zijn veel particuliere verhuurders bezig hun woningen te verkopen, omdat er geen brood meer mee te verdienen valt. "De opkoopbescherming schiet zijn doel voorbij", vindt hij. "Die maatregel moet beleggers



Langere wachtlijsten voor sociale huurwoningen. (foto Canva)

weren, zodat er meer woningen beschikbaar komen voor onder andere starters. De verwachting was dat de prijzen van die woningen zouden gaan dalen. Huurders die in de knel kwamen, zijn een nieuwe kopersgroep geworden en sloten zich

aan bij die starters. Hierdoor is de druk op de woningvoorraad weer toegenomen en dalen de prijzen dus niet."

VERANTWOORD VERHUURDERSCHAP

Volgens de Rotterdamse makelaar is een alternatief voor de opkoopbescherming dat woningcorporaties en andere partijen, zoals particuliere en institutionele beleggers, meer goedkope koopwoningen bouwen. "Bij die partijen zit het kapitaal om woningbouwprojecten te ontwikkelen en – niet onbelangrijk – woningen te verduurzamen. Een andere maatregel om ongewenste beleggers met winstbejag te weren, is volgens de makelaar het goed inrichten van verantwoord verhuurderschap. "Dan heb je geen opkoopbescherming nodig."

De wethouder van Utrecht pleit wel voor behoud van de opkoopbescherming en een grotere rol voor de corporaties in het sociale- en middensegment. "Het is zeker niet zo dat beleggers en particuliere verhuurders niet welkom zijn in onze stad, maar niet tegen elke prijs. Wonen is geen verdienmodel; het is een grondrecht." ■

KADASTER: KRAPPERE HUURMARKT EN GEEN LAGERE HUIZENPRIJZEN

Een krappere huurmarkt en geen noemenswaardige daling van de huizenprijzen. Dat blijken uit onderzoek van de Universiteit Amsterdam, Erasmus Universiteit Rotterdam en het Kadaster de effecten te zijn van de opkoopbescherming op de Nederlandse woningmarkt. Dat er meer starters aan een koopwoning werden geholpen kwam niet door een prijsdaling, maar doordat beleggers minder woningen opkochten.

Volgens onderzoeker Lianne Hans van het Kadaster was het gezien de woningmarkttrends van de laatste jaren te verwachten dat er een prijsdaling zat aan te komen, omdat er minder vraag zou zijn van beleggers naar (goedkope) koopwoningen. Maar dat viel in de praktijk dus tegen. "We zien dat koopstarters meer woningen hebben gekocht in de wijken waar opkoopbescherming is ingevoerd. Dat resulteert in een demografische verschuiving, omdat huurders over het algemeen een lager inkomen hebben dan de koopstarters die voor hen in plaats komen."

Met andere woorden: door overheidsingrijpen met onder meer de opkoopbescherming is de huurmarkt aan met name de 'onderkant' krappere geworden. Hans verwijst naar de lange wachtlijsten in de sociale huur, met name in de steden. "Uit ons onderzoek blijkt dat invoering van de opkoopbescherming mogelijk heeft gezorgd voor hogere huren in de gereguleerde buurten. Maar de beperkte huurdata maken die analyse minder nauwkeurig. Daarom gaan we nog meer onderzoek doen. We blijven de effecten van de opkoopbescherming monitoren en zoomen in op de situatie in Rotterdam, waar deze maatregel als eerste werd ingevoerd."

Bij de gemeente Utrecht signaleren ze juist dat er meer huurwoningen op de markt zijn gekomen. Dat blijkt uit gemeentelijk onderzoek bij het Kadaster en onderzoek van de NOS. Ook is in de Domstad het aandeel investeerders toegenomen vanwege woningbouwprojecten.



Vastgoedbelegger Heimstad zette onlangs massaal huurwoningen in de verkoop. (foto Heimstad)