



## Erasmus Universiteit onderzocht gevolgen opkoopbescherming: 'Minderbedeelde kopers moeten ergens anders heen'

AD/Algemeen Dagblad, 16 juli 2025

Een onderzoeker van de Erasmus Universiteit heeft onderzocht wat de opkoopbescherming betekent voor de lokale woningmarkt. 'We moeten kritisch nadenken over hoe we dit beleid willen inzetten', schrijft hij.

Sinds 2022 geldt de opkoopbescherming in 16 wijken in Rotterdam: daar mogen mensen alleen een huis kopen als ze er zelf gaan wonen. Die regel is destijds ingevoerd om een stokje te steken voor beleggers die huizen in wijken opkochten.

Uit het onderzoek naar de effecten op de woningmarkt, dat woningmarktonderzoeker Matthijs Korevaar van de Erasmus Universiteit uitvoerde, blijkt dat de woningprijzen stabiel blijven. 'Prijzen en transacties blijven stabiel: hoewel de vraag van beleggers wegvalt, waarderen eigenaar-bewoners buurten mét opkoopbescherming juist meer. Die effecten heffen elkaar op', schrijft hij op LinkedIn.

Ook trekken de woningen door de regeling nu andere kopers dan voorheen aan. De kopers zijn vaker in Nederland geboren, gaan met minder mensen in de woning wonen en verdienen ruim de helft meer aan inkomen en vermogen.

Instrument voor upgrade

En dat leidt tot gentrificatie, [schrijft onderzoeker Korevaar](#): 'Beleid dat zorgt dat lokaal woningen in handen komen van eigenaar-bewoners is een van de krachtigste instrumenten om buurten te 'upgraden' (gentrificeren) - niet door stenen, maar door wie er woont.'

Dat zorgt ervoor dat minderbedeelde huishoudens elders een onderkomen moeten vinden: 'De gentrificatie was deels doel van het beleid, maar minderbedeelde (hurende) huishoudens moeten daardoor natuurlijk elders onderdak vinden. Daarom moeten we wel kritisch nadenken over hoe we dit soort beleid willen inzetten', schrijft Korevaar.

Rotterdam was in januari 2022 de eerste grote stad die de [opkoopbescherming invoerde](#). Daardoor zetten beleggers [vorig jaar hun vastgoed te koop](#).