

Gemeentelijk verbod op aankoop door huizenbeleggers pakt anders uit: buurten worden rijker en blanker

Veel progressieve gemeentebesturen hebben de afgelopen jaren een verbod uitgevaardigd op de aankoop van woningen door beleggers voor de verhuur. De bedoeling was om 'gewone' kopers te bevoordelen. Het zijn echter vooral rijke en autochtone Nederlandse huizenkopers die profiteren, blijkt uit onderzoek. „Minder bedeelden moeten elders onderdak vinden.”

De gemeentelijke opkoopbescherming verkleint de doorstroming en kansen op een woning voor lagere inkomens, stelt Matthijs Korevaar, onderzoeker aan de Erasmus School of Economics. Hij publiceerde vorige week met drie andere wetenschappers een onderzoek naar het effect van de maatregel.

„Ondanks het wegvallen van de vraag van investeerders heeft het verbod geen negatieve invloed op de prijzen omdat buurten aantrekkelijker worden voor huiseigenaren”, constateert Korevaar. „Nieuwe huiseigenaren hebben een hoger inkomen, zijn vaker in Nederland geboren en blijven langer dan de huurders die ze vervangen. Het bevorderen van huiseigendom kan de kwaliteit van de buurt dus verbeteren, maar de huisvestingsmogelijkheden voor huurders met een laag inkomen verminderen.”

Voor elke woning die nu door een eigenaar-bewoner in plaats van een belegger wordt gekocht, komen bewoners die ruim de helft meer inkomen en vermogen hebben dan gemiddeld in de buurt.

Ze zijn vaker in Nederland geboren (+20 procentpunten) en wonen met minder mensen in de woning (gemiddeld -0,3 persoon). Kind van de rekening, aldus de onderzoekers, zijn ook mensen die huisvesting nodig hebben vanwege 'belangrijke levensgebeurtenissen', zoals een studie, een nieuwe baan of een scheiding.

Korevaar: „Beleid dat ervoor zorgt dat lokaal woningen in handen komen van eigenaar-bewoners is een van de krachtigste instrumenten om buurten te 'upgraden', niet door stenen, maar door wie er woont. Maar minder bedeelde, hurende huishoudens moeten daardoor natuurlijk elders onderdak vinden. Daarom moeten we wel kritisch nadenken over hoe we dit soort beleid willen inzetten”, meent hij.

Gemeenten maken gebruik van de Wet opkoopbescherming die in 2022 in werking trad en gemeenten de bevoegdheid gaf om gebieden aan te wijzen waar beleggers geen huizen meer mogen opkopen voor de verhuur.

Rotterdam

Rotterdam, waar de onderzoekers vooral naar keken, voerde de maatregelen al in 2022 in voor woningen met een WOZ-waarde tot 355.000 euro. Daarbij gaf de gemeente als uitleg: „Veel mensen die een huis willen kopen, kunnen dat niet. Dat komt omdat er beleggers zijn die meer willen betalen voor dezelfde woning. En deze voor veel geld gaan verhuren. Hiermee krijgen mensen meer kansen om een huis te kopen voor een redelijke prijs. Bijvoorbeeld mensen die voor de eerste keer een huis kopen of mensen die niet zoveel geld hebben.”

De Rotterdamse opkoopgrens is inmiddels 450.000 euro. In Amsterdam is deze 623.000 euro, in een stad als Nijmegen is het 396.000 euro. In Rotterdam daalde het aantal aankopen door beleggers in het eerste jaar drastisch en nam het aandeel eigenaar-bewoners in de wijken al met 1 procent toe, blijkt uit het onderzoek.