

Opkoopbescherming vergroot de kansen van jonge huizenkopers

Sinds begin dit jaar kunnen gemeenten prijsgrenzen stellen waaronder investeerders geen woningen mogen kopen. Het doel is om starters meer kansen te geven op de woningmarkt. In hoeverre bieden investeerders en starters op dezelfde woningen?

IN HET KORT

- Vooral investeerders met een beperkte woningportefeuille concurreren met 30-minners.
- Kleine investeerders hebben het afgelopen decennium steeds meer van de woningen van eigenaars-bewoners opgekocht.
- De verwachting is dat de Wet opkoopbescherming de kansen voor starters zal verbeteren.

PAUL DE VRIES

Woningmarkt-expert bij het Kadaster

LIANNE HANS

Onderzoeker bij het Kadaster

Terwijl het aantal woningaankopen sinds het herstel van de crisis in 2013 voor alle leeftijdsklassen gestegen is, bleven de aankopen van de jongste woningkopers achter (Hans et al., 2021). Jonge koopstarters blijven vaker aan de zijlijn staan omdat de prijzen van huizen flink gestegen zijn, terwijl de leencapaciteit van starters minder steeg. In grote delen van het land is nu nog maar minder dan tien procent van alle woningen die te koop staan bereikbaar voor mensen met een inkomen net boven de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (Hans et al., 2021). Dat is het sterkst het geval in de grote steden, waar jonge mensen juist naar woonruimte zoeken.

Terwijl jonge huishoudens minder makkelijk een eerste woning konden kopen, nam het aantal aankopen toe van investeerders (Conijn et al., 2019). Zij kochten met name in de grotere steden huizen van eigenaars-bewoners om te verhuren. Het rendement voor

deze investeerders is gestegen dankzij de sterk gestegen huurniveaus.

Per 1 januari 2022 biedt de Wet opkoopbescherming gemeenten de mogelijkheid om prijsgrenzen te stellen waaronder investeerders geen woningen mogen opkopen van eigenaars-bewoners als investering (*buy-to-let*). Het doel van deze opkoopbescherming is het vergroten van de toegankelijkheid van de koopwoningvoorraad voor lagere en middeninkomens en koopstarters.

Met het oog op het actuele schaarse aanbod van betaalbare woningen, lijkt dergelijk overheidsingrijpen verdedigbaar (Hans et al., 2021). Economisch gezien is het niet altijd verstandig om op een markt als overheid te interveniëren. De woningmarkt is echter een bijzondere markt, aangezien het een voorraadmarkt betreft van bestaande woningen en een grondmarkt met restrictief ruimtelijk beleid (Priemus, 1978). Daarbij is het de grondwettelijke taak van de Nederlandse overheid om in voldoende woningen te voorzien. Wat dan 'voldoende woningen' zijn, is uiteraard voor discussie vatbaar.

De vraag is wat het effect van de maatregel zal zijn. Het lokale beleid is effectief als investeerders daadwerkelijk minder woningen kopen in de marktsegmenten waarin ook de lagere en middeninkomens en koopstarters actief zijn. In dit artikel analyseren we in hoeverre investeerders en 30-minners de afgelopen jaren in concurrentie zijn, en of de Wet opkoopbescherming de kansen voor 30-minners op een koopwoning zal vergroten.

Gegevens

Onze analyse sluit aan bij de uitgangspunten van de Wet opkoopbescherming, en zijn daarom gebaseerd op alleen de woningverkoop van eigenaars-bewoners. Nadrukkelijk blijven in de nieuwe wet onderlinge transacties tussen verhuurders buiten de regeling, net zoals

de *keep-to-let*-woningen die ontstaan nadat de eigenaar uit zijn woning is verhuisd, maar deze wel aanhoudt als investering.

Een woningaankoop wordt in onze analyse als een investering gezien wanneer de nieuwe eigenaar niet in de woning gaat wonen, of als de woning wordt gekocht door een niet-natuurlijk persoon (met uitzondering van woningcorporaties).

Als proxy voor de lagere en middeninkomens en de koopstarters nemen we jonge kopers onder de dertig jaar. Dat is de leeftijdsgrens waaronder het merendeel van de kopers een koopstarter is, en een lager of middeninkomen heeft. De databron bestaat uit de registerbestanden van het Kadaster.

Investerders op de woningmarkt

Tussen januari 2019 en december 2021 werden 74.000 van de verkochte koopwoningen van eigenaars-bewoners aangekocht als een investering. Dat is twaalf procent van alle verkochte koopwoningen in die periode (618.000). Jonge mensen kochten in dezelfde periode bijna tweemaal zoveel woningen als investeerders deden. Doorstromers waren hierbij verreweg de grootste groep (400.000 woningaankopen).

Het zijn vooral de kleine investeerders met maximaal vier woningen die de woningen als investering kopen (figuur 1). De groep met maximaal vier woningen is, met 15.000 aankopen in 2021, de grootste groep. Investerders met grote portefeuilles kopen nauwelijks woningen van eigenaars-bewoners, en zullen daarom ook nauwelijks nadelige consequenties voelen door de introductie van de Wet opkoopbescherming.

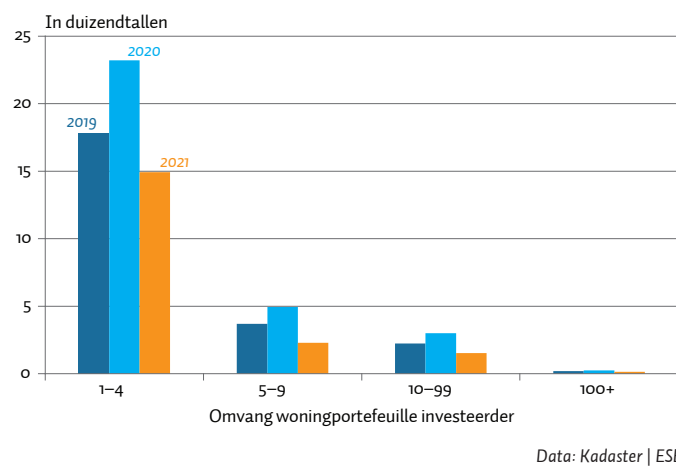
Binnen de groep kleine investeerders zit ook een beperkt deel van de aankopen van doorstromende eigenaars-bewoners. In hun eerste woning woont de eigenaar zelf, de tweede woning wordt soms een aantal maanden als investering (een tweede woning) gecategoriseerd. Het gaat dan vooral om de aankopen van de laatste maanden. Onze inschatting is dat deze vertekening het beeld van het aantal aankopen door investeerders nauwelijks beïnvloedt, door de geringe aantallen ten opzichte van alle aankopen van kleine investeerders. Als een eigenaar meer dan één jaar deze tweede woning bezit, dan kan er gevoeglijk aangenomen worden dat het om een investering gaat (De Vries et al., 2020).

Overlap met starters

In 2021 kochten investeerders 19.000 woningen. Als al deze woningen echter door starters zouden zijn

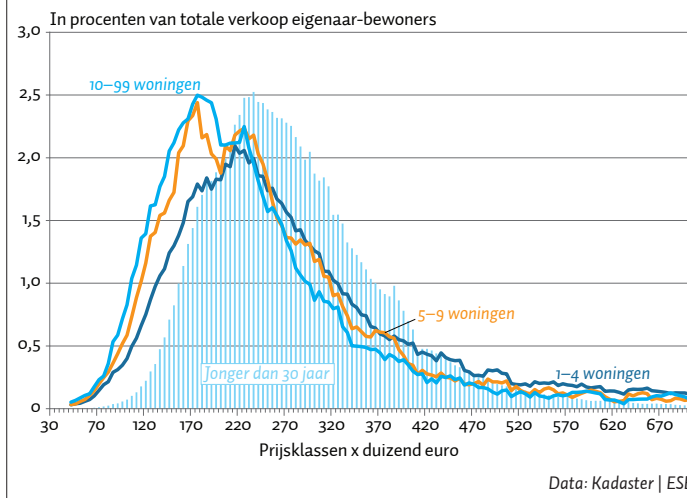
Aantal woningen verkocht aan investeerders door eigenaars-bewoners

FIGUUR 1



Aandeel woningen eigenaars-bewoners verkocht aan investeerders en starters, 2019–2021

FIGUUR 2

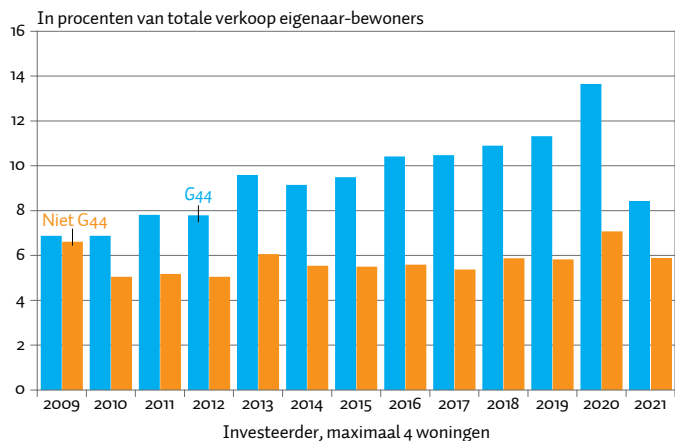


gekocht, dan zou het maximale effect van de opkoopbescherming een toename van 19.000 woningen kunnen zijn, bovenop de 53.000 woningen die de jonge kopers al kochten. Dit zou het aanbod voor jonge mensen met 38 procent vergroten. Het daadwerkelijke effect is echter kleiner, want zowel investeerders als 30-minners kopen ook duurdere koopwoningen. Hoeveel, hangt af van de overlap tussen beide groepen.

Figuur 2 laat zien dat met name de aankopen van de grote groep kleine investeerders overlappen met de

Aandeel woningen eigenaars-bewoners verkocht aan kleine investeerders

FIGUUR 3



Data: Kadaster | ESB

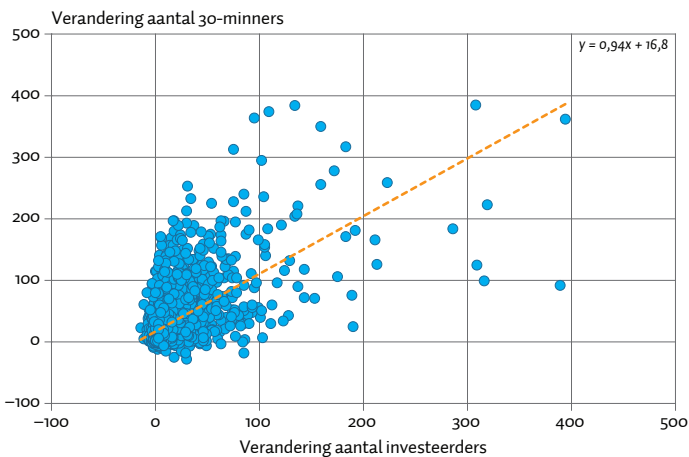
Vooraf in grote steden

In de grote steden (G44) groeit het aandeel investeerders sneller dan daarbuiten. Tegelijkertijd is ook het aandeel woningkopers onder de dertig jaar groot in de grote steden van Nederland (Wisman en De Vries, 2020). Investeerders zijn daarmee hun grootste concurrenten, omdat zij ook veelal in de goedkopere segmenten woningen kopen. Juist van de kleinere investeerders neemt in de G44 het marktaandeel toe: in deze steden verdubbelde het aandeel tussen 2009 en 2020, terwijl hun aandeel in de niet-grote steden min of meer stabiel bleef (figuur 3).

Dat de aandelen in 2021 lager liggen dan in 2020 komt door de verhoogde overdrachtsbelasting van twee naar acht procent voor investeringen op de woningmarkt. Het doel van deze verhoging is eveneens om het marktaandeel van investeerders terug te dringen. Vooralsnog lijkt de verhoogde overdrachtsbelasting het gewenste effect te bereiken.

Verandering aankopen per wijk, 2017–2021 ten opzichte van 2013–2016

FIGUUR 4



ESB

aankopen van de 30-minners. De aankopen van kleine investeerders concentreren zich rondom woningen van 245.000 euro, terwijl alle typen investeerders – en meer dan de koopstarters – de goedkopere koopwoningen aanschaffen. Omdat de investeerders met de kleinste portefeuilles de meeste woningen in dezelfde prijsklasse kopen, concurreren zij met de 30-minners. Het weg nemen van marktwerking onder een bepaalde prijsgrens, verhoogt dus de kansen van de 30-minners op de koopwoningmarkt.

Concurrentie op wijkniveau

Opvallend is ook dat jonge kopers en investeerders in dezelfde wijken zijn geïnteresseerd. Figuur 4 toont het verschil in het aantal aankopen per wijk tussen 2013–2016 en in de afgelopen vijf jaar (2017–2021). De toename van het aantal 30-minners is nagenoeg gelijk aan de toename van het aantal aankopen van investeerders. De trendlijn heeft een richtingscoëfficiënt van 0,94. Investeerders en starters kopen dus in dezelfde wijken. Omdat de nieuwe Wet opkoopbescherming de toegang beperkt van investeerders tot het segment waarin er vooral veel jonge kopers actief zijn, verwachten we dat de wet meer kansen zal bieden aan lage en middeninkomens, koopstarters en ook jonge kopers.

Optimale prijsgrens

De Wet opkoopbescherming biedt gemeenten de mogelijkheid om een prijsgrens te stellen voor investeerders waaronder zij geen woningen mogen aankopen. De gemeente moet bij het stellen van die grens aannemelijk maken dat de kansen voor jonge kopers en huishoudens met lagere en middelbare inkomens erdoor toenemen op de koopwoningmarkt.

Gemeenten worstelen met waar de grens te leggen, mede omdat de lokale woningmarktsituatie per gemeente verschilt. De meeste gemeenten baseren de prijsgrenzen op de verdeling in de koopwoningvoorraad naar WOZ-waarden. Amsterdam kiest ervoor om de ‘goedkoopste’ zestig procent van alle woningen te

beschermen door een prijsgrens te stellen van 512.000 euro – de prijsgrens van het zesde deciel van de verdeling van de WOZ-waarden van koopwoningen. Utrecht kiest ook voor de zesde decielgrens, en komt uit op een grens van 440.000 euro. Rotterdam en Den Haag kiezen voor 355.000 euro, de NHG-grens die ook door vele andere gemeenten gebruikt wordt als zijnde de meest objectieve en gangbare definitie voor middeldure koopwoningen.

Om een beeld te geven van de eventuele grenzen die gemeenten kunnen stellen, nemen wij als proxy van de WOZ-waarden de aankooprijzen van koopwoningen in 2020 en 2021. Om zestig procent van de aankopen van eigenaars-bewoners te beschermen, zou voor de Amsterdamse situatie de grens op 600.000 euro liggen. De grenzen voor Utrecht, Rotterdam en Den Haag zijn respectievelijk 425.000, 400.000 en 445.000 euro. Voor het gros van de Nederlandse gemeenten ligt de zestig-procentsgrens rond de NHG-grens van 355.000 euro (figuur 5).

Conclusie

In veel buurten en wijken is het marktaandeel van investeerders het afgelopen decennium snel gestegen. Dat wil niet zeggen dat de lagere en middeninkomens en de jonge kopers er geen woning konden kopen. Ook zij kochten in 2021 meer woningen dan in de eerste jaren na 2013. Toch is er sprake van een historisch zeer krappe woningmarkt, waardoor een groot deel van de lagere en middeninkomens en de jonge kopers er geen woning meer kunnen kopen. Het zijn vooral investeerders met een woningportefeuille van maximaal vier woningen die concurreren met jonge kopers – en dat is vooral het geval in de grote steden. De verwachting is dus dat de Wet opkoopbescherming de kansen voor starters zal gaan verbeteren.

Literatuur

Conijn, J., F. Schilder en V. Meertens (2019) *Buy to let verdringt starter van de koopwoningmarkt*. Amsterdam School of Real Estate, 18 juli. Te lezen op www.asre.nl.

Hans, L., J. Lamberink, M. Plegt et al. (2021) *Crisis op de woningmarkt: wie slaagt en wie niet meer?* Kadaster 1 december.

Priemus, H. (1978) *Volkshuisvesting: begrippen, problemen, beleid*. Alphen aan den Rijn: Samsom.

Vries, P. de, G. van Daalen, M. Geerdinck et al. (2019) *Inspelen op de vraag naar huurwoningen*. Ruimte en Wonen, 6 april.

Wisman, H. en P. de Vries (2020) *Moeilijke tijden voor koopstarters op de woningmarkt*. Rapport Kadaster, mei.

