

# Woningbeleggers weren gaat het tij niet keren

**E**en woning kopen wordt steeds moeilijker door de razendsnel toenemende prijzen. De overheid wil daarom op verschillende manieren ingrijpen, en richt zich zo onder andere op het weren van beleggers door bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting te verhogen of een opkoopbescherming in te voeren. Beleggers zijn echter niet de enige oorzaak van de krappe woningmarkt. Door enkel beleggers te weren, breng je starters nog niet dichterbij een eigen woning.

De koopmarkt ontwikkelt zich al jaren voorspelbaar. Het aanbod loopt terug, waardoor de prijzen stijgen. Sinds het vierde kwartaal van 2018 zijn de prijzen al met 29 procent gestegen, terwijl het aanbod daalde van 74.605 woningen naar 34.879 (tabel 1). Dat zijn dan ruim de helft minder huizen die er te koop staan. Het aantal transacties daalde in dezelfde periode met 19,4 procent. De belangrijkste oorzaken lijken hierbij de lage rente, de ruimere leennormen en te weinig nieuwbouw.

Op de huurwoningmarkt is de voorspelbaarheid de laatste jaren juist ver te zoeken. Huurwoningen werden in de eerdergenoemde periode 26,2 procent duurder, terwijl er 37,7 procent meer huurwoningen werden aangeboden. En het aantal huurtransacties steeg met 21,2 procent. Dus zowel de prijs als het aanbod nam de afgelopen jaren toe. Dat is een indicatie dat de vraag vele malen sneller gestegen is dan het aanbod.

Voor de grote vraag naar huurwoningen zijn er verschillende oorzaken. Ten eerste is het de laatste jaren lastiger geworden om een hypotheek te krijgen, doordat er sinds 2018 nog maar 100 procent van de koopsom geleend mag worden, waar dat voorheen 106 procent was. Er moet dus meer eigen geld moet worden meege-



**MADELINE BUIJS**

Hoofdeconoom van Colliers

nomen, waardoor minder Nederlanders een woning kunnen kopen – wat nog eens door de flink gestegen prijzen versterkt wordt. Uit onderzoek van Colliers (2021) bleek dat, waar men in 2015 met een inkomen van net boven de sociale huurgrens in slechts 13 gemeenten geen woning kon kopen, dit is in 2021 is opgelopen tot 188 gemeenten. Ten tweede komt deze groep kopers vaak niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, zodat ze op de vrije huursector zijn aangewezen.

Beleggers zijn op deze sterk toenemende vraag ingesprongen door woningen op te kopen voor de verhuur. Volgens het Kadaster (2021) werd de afgelopen tien jaar zes procent van de woningen door particu-

liere beleggers gekocht. Het gaat hier om een totaal van 75.000 woningen. Omdat er hierdoor in het koopsegment nog minder woningen beschikbaar zijn, kan dit de toeloop naar de huursector hebben versterkt. Maar dat dit niet de enige oorzaak is van de sterk gestegen prijzen, kan men afleiden uit het feit dat in bijna alle gemeenten de prijzen hard stijgen, terwijl de beleggers toch voornamelijk in de grote steden actief zijn.

Het weren van beleggers op de woningmarkt zal woningen dan ook niet opeens een stuk goedkoper maken, omdat de andere oorzaken van hoge prijzen – lage rente en ruime leennormen – onveranderd blijven. Het is mogelijk dat er wat meer koopwoningen beschikbaar komen, maar dat de toename van huurwoningen stagneert. En die zijn juist hard nodig op de Nederlandse woningmarkt.

En dan blijft natuurlijk de vraag wat een betere oplossing is om de woningmarkt toegankelijker te maken. Specifiek nieuwe huurwoningen bouwen is een begin. Dat vergroot het aanbod, waardoor de prijzen ook minder snel zullen toenemen. Ook zorgt dit voor meer beschikbare koopwoningen, omdat beleggers minder bestaande woningen zullen kopen om ze vervolgens te verhuren. Dan wordt de woningmarkt pas echt toegankelijk.

## Literatuur

Colliers (2021) *Woonbeleid vergroot kloof tussen sociale huur en woningbezit*. Rapport, oktober.  
Kadaster (2021) *Iets meer woningen vastgehouden als belegging*. Publicatie, juli.

**Ontwikkeling huur- en koopmarkt, 2018-2021<sup>1</sup>** TABEL 1

	Huur	Koop
Prijs	+26,2%	+29%
Aanbod	+37,7%	-53,2%
Transacties	+21,2%	-19,4%

<sup>1</sup>Vierde kwartaal

Data: NVM, Colliers | ESB