

‘Niet fair om beleggers de schuld te geven van hoge woningprijzen’

11-10-2019 11:58

Vastgoedbeleggers zijn de kop van jut in de publieke opinie als het gaat om het opkopen van koopwoningen om die als huurwoning om te zetten. Op die manier zorgen beleggers voor hoge koopprijzen waardoor startende kopers buiten de boot vallen. Belegger [Marcel van Hooijdonk](#) van Zuylendaete Vastgoed legt in VJ uit dat het een verkeerde en onjuiste gedachte is.

In steeds meer gemeentebesturen, die in Amsterdam voorop, leeft de hardnekkige gedachte dat de huidige hoge woningprijzen voor starters veroorzaakt wordt door beleggers die woningen opkopen om als huurwoning te gebruiken. Daarom zou bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting voor beleggers omhoog moeten.

Verkeerde gedachte

Dit is een verkeerde gedachte en is ook onjuist. Uit recente berekeningen – onder andere door vereniging Vastgoed Belang – blijkt dat het opkopen van starterswoningen door vastgoedbeleggers slechts een geringe rol speelt in de totale woningmarkt. Het gaat stevast om kleine aantallen, maar – daar is men wel over eens – dat deze acties het meest voorkomen in de grote steden, met de hoofdstad voorop. Daar zijn de prijzen ook het hoogst.

De werkelijkheid is helemaal niet dat beleggers massaal starterswoningen opkopen in Amsterdam. De echte werkelijkheid is dat de gemeente voorkomt dat er nieuwe starterswoningen bijkomen.

Ontmoedigingsbeleid

Het spitsen van woningen tot meerdere zelfstandige koopwoningen – en dus woningen voor starters - wordt in veel gemeenten ontmoedigd doordat aan splitsing veel eisen worden gesteld. Dit ontmoedigingsbeleid hangt samen met de huisvestingswet die gemeenten gebruiken om regels op te stellen voor de toewijzing van huurwoningen binnen de eigen gemeentegrenzen.

Het beleid van de gemeenten is dus omgekeerd evenredig met de wens naar meer starterswoningen. De overwegend linkse gemeentebesturen komen in mijn ogen dus helemaal niet op voor de starters, integendeel. Dit beleid is vandaag de dag nog steeds staande praktijk.

Het is zelfs zichtbaar aan de nieuwe regels voor nieuwbouw woningprojecten. In Amsterdam moeten die voldoen aan de 40-40-20 regel. Dat wil zeggen 40+40 = 80% huur en slechts 20% koopwoningen. De gemeente verbiedt dus juist de bouw van koopwoningen en wil daarentegen meer huurwoningen.

Hoge bouwkosten

Daar komt bij dat ontwikkelaars vanwege de hoge grondkosten in combinatie met duurdere (duurzame) bouwmaterialen en schaars personeel vrijwel alleen nog dure nieuwbouw koopwoningen realiseren die voor starters compleet onbereikbaar zijn. Goedkope starterswoningen met een prijs van maximaal €250.000 worden dus niet (meer) gebouwd.

Het is niet fair om vastgoedbeleggers de schuld te geven van stijgende woningprijzen doordat zij de ‘goedkopere’ woningen wegkapen van starters. De almaar klimmende woningprijzen zijn ook het gevolg van de lage rente en de schaarste aan geschikte woningen. Maar dat heet gewoon marktwerking.

Is daar wat aan te doen? Het enige wat erop zit is heel veel koopwoningen bijbouwen. Veel bijbouwen heeft

een prijsdrukkend effect: meer aanbod zorgt immers voor lagere prijzen op termijn.

Stikstofbesluit

Maar massale woningbouw is nu heel lastig. Zeker met het recente stikstofbesluit van de Raad van State in het achterhoofd waardoor veel woningprojecten niet van de grond komen. Denk aan bijvoorbeeld [Strandeiland op IJburg](#) waar 3000 woningen moeten komen, maar waar nu de realisatie onzeker is geworden. En wat te denken van grote ontwikkelaars die niet meer in de stad kunnen bouwen omdat het voor hen onrendabel is geworden?

Als gemeenten zich soepeler opstellen voor wat betreft woningsplitsing, dan kunnen veel meer koopwoningen voor de startersmarkt worden vrijgemaakt dan nu mogelijk is. De politiek wil dat we starters helpen. Vereenvoudiging van woningsplitsing helpt hierbij.

Marcel van Hooijdonk is eigenaar van [Zuylendaete Vastgoed BV](#).

Redactie