

Ollongren ziet af van aanpak vastgoedbeleggers in steden

11-10-2019 13:56

Wat men al langer in de vastgoedsector wist, is nu ook door onderzoek gestaafd. Woningbeleggers drijven de huizenprijzen in grote steden maar heel beperkt op. Hen uitsluiten laat de prijzen echter niet direct dalen. Daarom is er geen reden om de activiteiten van beleggers aan banden te leggen, zegt minister Kajsa Ollongren.

Het gaat om [het onderzoek dat eerder dit jaar in opdracht van Ollongren is uitgevoerd door het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam](#). De vraag was of de toenemende beleggingen in woningen tot hogere huur- en koopprijzen leiden.

Geen maatregelen

Op basis van het donderdag gepresenteerde onderzoek ziet Ollongren geen reden tot maatregelen om de activiteiten van woningbeleggers aan banden te leggen. "Het generiek weren van beleggers acht ik daarom geen toekomstbestendige oplossing", aldus de minister in [een brief aan de Kamer](#).

Uit het onderzoek blijkt dat in de zes onderzochte gebieden (Utrecht, Rotterdam, Groningen, Eindhoven, Den Haag en Amsterdam) het aandeel van particuliere beleggers op de huizenmarkt rond 20% is. In heel Nederland is dat 15%.

De onderzoekers stelden vast dat particuliere beleggers in de onderzochte gebieden minder betalen voor eenzelfde woning dan starters en doorstromers. Het verschil in de prijs is de laatste jaren wel naar elkaar toe gegroeid, aldus het rapport.

Prijseffect

Uit het onderzoek blijkt verder dat sprake was van een prijseffect als in een buurt minimaal 10% van de woningen die in de verkoop stonden door beleggers zijn gekocht: woningen zijn dan ongeveer 3% duurder dan in buurten waar geen woningen door beleggers zijn gekocht. Als meer dan 25% wordt gekocht door beleggers, zijn de woningen ongeveer 11% duurder.

Het gemiddelde prijseffect voor de periode 2014-2018 bedraagt in Amsterdam, Utrecht, Groningen en Eindhoven circa 2%, voor Den Haag ruim 3% voor Rotterdam ruim 4%.

Aantrekkelijkheid buurt speelt rol

"Het prijseffect op buurtniveau hoeft overigens niet per se het gevolg te zijn van een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers. Ook de aantrekkelijkheid van een buurt kan ervoor zorgen dat de vraag naar woningen aantrekt en buurten daarom duurder worden. Het stoppen van aankopen door beleggers betekent derhalve niet dat de woningprijzen automatisch zullen dalen", aldus de onderzoekers.

Rogier Hentenaar