

## WIE ZIJN EIGENLIJK DIE HUIZENKOPERS? \*

“spectaculaire groei woningmarkt”! Londense toestanden in Amsterdam!” Dat zijn koppen van het nieuws gisteren. De berichten komen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) die de cijfers over het laatste kwartaal van 2015 bekend maakte. De koopwoningmarkt heeft de wind goed in de rug zei Ger Hukker, voorzitter van deze vereniging. Transactieaantallen overtreffen alle verwachtingen, tot vreugde van de makelaars want veel woningen verkopen is hun verdienmodel. Maar weten we nu wat er aan de hand is op de koopwoningmarkt? De NVM overspoelt de media met data over wat er is verkocht, waar en voor welke gemiddelde prijzen. Helaas houdt men niet bij wie de kopers zijn.

En juist daar is er veel veranderd, met grote gevolgen voor de koopwoningmarkt. Er is namelijk een belangrijke nieuwe concurrent bij gekomen, de particuliere belegger (niet te verwarren met de institutionele belegger). Mijn stelling is: niet de koopwoningmarkt maar de particuliere verhuursector (*buy-to-let*) is momenteel *booming*. Dat geldt met name voor Amsterdam (vooral binnen de ring) en in mindere mate voor de andere universiteitssteden. Maar ook in andere Nederlandse steden zien we vaker particulieren die woningen kopen voor verhuur aan de groeiende groep huishoudens die niet kunnen of willen kopen.

De oorzaak van deze herleving van de particuliere huursector ligt bij de extreem lage rente die vermogende personen ertoe doet besluiten geld van spaar- en beleggingsrekeningen te halen en te investeren in het veel beter renderende vastgoed. Daarbij groeit de vraag naar huurwoningen gestaag, vooral in de universiteitssteden. Uit verkoopdata van NVM of CBS/Kadaster is deze toename van de particuliere huursector helaas niet af te leiden. Dit kan wel uit WOZ data - die maken namelijk een onderscheid tussen adres van eigendom en eigenaar- maar lopen te ver achter om deze recente omslag in kaart te brengen.

De gevolgen van de nieuwe concurrentie op de koopwoningmarkt zijn nog moeilijk te voorspellen omdat nu andere markt wetten mede een rol gaan spelen dan wanneer het enkel om de traditionele koopwoningen voor eigen gebruik gaat. Particulieren willen investeren in koopwoningen omdat deze leeg staan en zij vrij zijn de huurprijzen te bepalen. Appartement splitsing, kamergewijze verhuur, verhuur aan *expats* en toeristen (airbnb), de mogelijkheden zijn legio en de opbrengsten vaak aanzienlijk. Huizenkopers voor eigen gebruik kunnen meestal niet concurreren met deze particuliere beleggers. Zeker niet als zij forse hypotheek moeten afsluiten terwijl beleggers voornamelijk met eigen geld financieren.

Een gevolg van deze nieuwe concurrentie is een snel dalend woningaanbod, waardoor huizenprijzen blijven stijgen, ook de huurprijzen weer omhoog gaan, hetgeen weer huizenprijzen opstuwt en zo voort. Een nieuwe bubbel in de dop, maar ditmaal aangejaagd door de particuliere verhuurders. Deze invloed lees je echter niet af aan het aantal

transacties. Zelfs in Londen, waar de *buy-to-let* sector al veel langere tijd van grote invloed is op de prijsontwikkeling in de koopsector, betreft het hooguit 20% van de transacties.

Het gevolg is echter wel dat vooral (zeer) koopkrachtige eigenaar bewoners kunnen meedingen in deze koopwoningmarkt. In Amsterdam lijkt daarvan een steeds grotere groep uit het buitenland te komen. Voor de goed verdienende *expat* is, dankzij onze riantere hypotheekrenteaftrek, kopen aanzienlijk goedkoper dan het steeds duurdere huren. Het overgrote deel van degenen die een woning willen kopen of huren zien zich vaker gedwongen om op grotere afstand van stedelijke centra te gaan zoeken. Of zelfs nog veel verder: zo gaan steeds meer jonge Amsterdammers in Rotterdam op zoek naar een huis!

Maartje Martens \_ woningmarktanalist

\*Dit is de oorspronkelijke versie van: [Belegger drijft huizenprijs op](#)