

‘De opkoopbescherming’

Daniël van Til

9 januari 2024

MSRE

Voorwoord

Met deze scriptie rond ik de Master of Science in Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate af. In mijn werk als vastgoedfinancier bij een bank hebben we veel te maken met de invloed van regelgeving op de woningmarkt. Veel maatregelen hebben direct invloed op de investeringsbeslissingen van onze klanten. Zo ook de opkoopbescherming in Amsterdam die werd ingevoerd op het moment dat ik op zoek ging naar een onderzoeksonderwerp. Een mooie gelegenheid om hier als een van de eersten onderzoek naar te doen.

Het betreft een onderzoek naar de mate waarin de doelstellingen van de gemeente bij de invoering van de opkoopbescherming worden behaald. Tijdens het schrijven van de scriptie is er veel veranderd op de vastgoedmarkt. Hierdoor raakt het onderzoek niet alleen de opkoopbescherming zelf, maar ook andere regelgeving en marktontwikkelingen die van invloed zijn op de investeringsbeslissingen van vastgoedbeleggers, wat een interessant onderzoek oplevert.

Naast de vele uren die ik zelf in het onderzoek en de uitwerking heb gestoken, heb ik gelukkig ook de ondersteuning gehad van mijn begeleider Frans Schilder die mij met goede hulp enkele keren in de juiste richting heeft gestuurd. Daarnaast was de hulp van Arthur Marquard bij de STATA-onderzoeken zeer gewenst. Waarvoor beiden dank!

Met deze scriptie komt er nu dus ook een einde aan een hele leuke en leerzame periode op de ASRE. Naast de nodige kennis heb ik ook hele prettige samenwerkingen gehad met mijn medestudenten en alle vakdocenten en sluit ik de opleiding met een goed gevoel af.

Daniel van Til

Krommenie, 9 januari 2024

Managementsamenvatting

In de afgelopen jaren is het aandeel woningen in handen van beleggers voor de verhuur steeds groter geworden, ten koste van het aandeel op de markt van eigenaar-bewoners. Hierdoor is de schaarste aan woningen in met name het goedkope en middeldure segment voor kopers steeds groter geworden. Om deze trend tegen te gaan heeft de overheid per 1 januari 2022 een nieuw hoofdstuk aan de Huisvestingswet toegevoegd dat bekend staat als 'de opkoopbescherming'. Hiermee krijgen de gemeentes een wettelijke mogelijkheid om de verkoop van woningen aan beleggers tegen te gaan. Er kan naar eigen invulling een gebied en prijsklasse aangewezen worden waarin de woningen alleen aan eigenaar-bewoners verkocht mogen worden en niet aan beleggers.

De gemeente Amsterdam heeft deze mogelijkheid direct ingezet en lokale wetgeving gemaakt. Voor de hele gemeente geldt de opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde tot €533.000. Hiermee valt 60% van de woningen onder de regeling. Er is onderzoek gedaan binnen de gemeente of het met de introductie van de opkoopbescherming de achterliggende doelstellingen behaalt.

Hiervoor is allereerst onderzocht wat de wettelijke grond van de opkoopbescherming is en hoe de gemeente de wet in gaat zetten. Vervolgens zijn de achterliggende doelstellingen en de verwachtingen achterhaald. Door deze vervolgens te toetsen bij de woningbeleggers in Amsterdam is er een enquête gehouden onder deze groep om te achterhalen hoe zij over de opkoopbescherming denken in relatie tot de doelstellingen van de gemeente. Op die manier kan de probleemstelling van het onderzoek beantwoord worden in hoeverre de invoering van de opkoopbescherming in Amsterdam ervoor kan zorgen dat de onderliggende doelstellingen voor de invoering behaald worden.

De belangrijkste doelstelling van de gemeente is de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad te bestrijden waardoor mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen meer kans maken, waaronder starters. Volgens de woningbeleggers zal de invoering hier zeker toe bijdragen. Daarbij is de introductie wel enigszins achterhaald door de tijd want ondertussen worden de investeringsbeslissingen ook beïnvloed door de gestegen hypotheekrente, huurregulering, verhoogde belasting in Box 3 voor (vastgoed)beleggingen en de voorgenomen introductie middenhuur. Volgens de beleggers heeft dit ook veel meer impact op nieuwe aankopen dan de opkoopbescherming. Daarbij is het bouwen van meer woningen de meest effectieve manier om de schaarste tegen te gaan.

De doelstelling van de gemeente om met de opkoopbescherming de leefbaarheid te verbeteren wordt met de invoering van de opkoopbescherming niet tot nauwelijks behaald. Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid is volgens de beleggers de manier om die doelstelling te behalen.

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Managementsamenvatting	2
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Onderwerp	7
1.3 Afbakening	7
1.4 Centrale vraag en subvragen	8
1.5 Methodologie	8
1.6 Relevantie en generaliseerbaarheid	9
2. Theoretisch kader	10
2.1 De Nederlandse en Amsterdamse woningvoorraad	10
2.2 Reguleringen op de woningmarkten	11
2.2.1 Gegronde redenen	11
2.2.2 Vormen van regulering	11
2.2.2.1 Huurregulering	12
2.2.2.2 Verhoging overdrachtsbelasting	13
2.2.2.3 40-40-20 bij nieuwbouw	14
2.2.2.4 Conclusie	15
2.3 Overige beleidsmaatregelen	16
2.3.1 De (verdere) verhoging van de overdrachtsbelasting per 2023	16
2.3.2 Nieuw belastingtarief in Box 3 per 2023	16
2.3.3 Maximering geliberaliseerde huurwoningen	17
2.3.4 Regulering middenhuur per 2024	18
2.3.5 Verhuurverbod voor nieuwbouwwoningen	19
2.3.6 Stijgende hypotheekrente	19
2.3.7 Conclusie	20
2.4 De Huisvestingswet 2014	20
2.4.1 De ontstaansgeschiedenis	21
2.4.2 Toevoeging van de opkoopbescherming	23
2.4.3 Conclusie	25
3. Methodologie en onderzoek	26
3.1 Kwalitatief onderzoek	26

3.1.1	Onderzoeksmethode en dataverzamelmethode.....	26
3.1.2	Analysemethode.....	26
3.2	Kwantitatief onderzoek.....	26
3.2.1	Hypotheses.....	27
3.2.2	Steekproef.....	27
3.2.3	Enquête.....	27
3.2.4	Analysemethode.....	28
3.2.5	Conclusie.....	28
4.	Analyse: kwalitatieve verkenning van de opkoopbescherming in Amsterdam.....	29
4.1	Uitgangspunten opkoopbescherming Amsterdam.....	29
4.2	Schaarste.....	30
4.3	Goedkope en middeldure koopwoningen.....	32
4.4	Meer kansen voor kopers.....	34
4.5	Leefbaarheid.....	34
4.6	Welke markt wordt geraakt?.....	35
4.7	Bevindingen eerste jaar.....	36
4.8	Conclusie.....	37
5.	Hypotheses.....	39
6.	Analyse: kwantitatieve analyse van het onderzoek bij beleggers.....	41
6.1	Vragenlijsten & dataset.....	41
6.2	Analyse van de uitkomsten.....	41
6.2.1	Beginvragen.....	42
6.2.2	Hypothese 1.....	43
6.2.3	Hypothese 2.....	46
6.2.4	Hypothese 3.....	50
6.2.5	Hypothese 4.....	53
6.2.6	Open vraag.....	55
6.3	Beoordeling van de hypotheses.....	55
6.4	Conclusie.....	56
7.	Conclusie en aanbevelingen.....	58
7.1	Conclusie van het onderzoek.....	58
7.2	Aanbevelingen.....	59
7.3	Reflectie.....	60
7.4	Vervolgonderzoek.....	61
	Bibliografie.....	62
	Bijlage I: Interview met de gemeente Amsterdam.....	66

Bijlage II: Enquête opkoopbescherming in Amsterdam	78
Bijlage III: Dataset antwoorden enquête	81
Bijlage IV: Statistische toetsen	91

1. Inleiding

Woningnood is eigenlijk een constante factor in Nederland. Door de jaren heen zijn er altijd wel ergens in het land of in een bepaalde categorie te weinig woningen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn veel huizen verwoest en moest het land weer opgebouwd worden. In de jaren '60 kwamen vervolgens de babyboomers op de woningmarkt wat voor een vraagimpuls zorgt en in de jaren '70 en '80 worden leegstaande woningen gekraakt door mensen die woonruimte zoeken. De laatste jaren lijkt het aanbod de vraag ook niet meer aan te kunnen waarbij vooral starters op de woningmarkt geen passende en betaalbare woning kunnen vinden.

De overheid heeft zich altijd actief bemoeid met de woningnood door middel van stimulering, wetgeving en regulering. In dat kader is per 1 januari 2022 ook de 'opkoopbescherming' ingevoerd. Een wet met de intentie om aankoop van woningen door beleggers tegen te gaan en zo meer woningen beschikbaar te krijgen voor eigenaar-bewoners. Een vorm van regulering op de woningmarkt.

In dit onderzoek zal worden onderzocht wat de te verwachten effecten zijn van de invoering van deze opkoopbescherming. In dit eerste hoofdstuk staat de probleemstelling van het onderzoek centraal. Allereerst wordt ingegaan op de aanleiding en het onderwerp van het onderzoek. Door het onderzoek vervolgens goed af te bakenen kunnen de centrale vraag en subvragen geformuleerd worden. Daarna zal de onderzoeksmethode kort uiteengezet worden die in een volgend hoofdstuk veel uitgebreider besproken wordt. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de mate van relevantie van het onderzoek en de mate van generaliseerbaarheid van de uitkomsten.

1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn de (fiscale) spelregels rondom vastgoedaankopen- en financiering meerdere malen aangepast door de overheid. Zo is de fiscale aftrek van hypotheekrente aangepast via de Wet IB 2001¹, is de hoogte van de overdrachtsbelasting meerdere malen gewijzigd² en is het de intentie van de overheid om per 2026 nieuwe wetgeving in te voeren waarbij er in Box 3 belasting betaald wordt op basis van het werkelijke rendement, wat dan ook geldt voor verhuurd vastgoed³. Een overgangsregeling is hiervoor reeds ingevoerd per 2023. Dit alles om de woningmarkt te sturen en ongewenste effecten in de markt tegen te gaan.

Niet alle aanpassingen sorteren altijd het gewenste effect. De actoren op de markt passen zich aan en gaan op zoek naar mogelijkheden om de voor hen negatieve gevolgen te beperken en een oplossing te zoeken om toch hun gewenste voordeel te behalen. De intenties zijn vaak goed onderbouwd en de aanpassingen bedoeld om een goed werkbare woningmarkt te bewerkstelligen, maar de uitwerking is niet altijd hoe men het bedacht had. Er ontstaan onverwachte gevolgen en de markt verzint manieren om de regels te omzeilen of te pareren.

Per 1 januari 2022 is nu de opkoopbescherming in werking getreden waarmee gemeentes de mogelijkheid hebben om beleggers uit te sluiten voor de aankoop van bepaalde woningen in een wijk en/of prijsklasse. Feitelijk betreft de wet een toevoeging van een nieuw hoofdstuk aan de Huisvestingswet 2014⁴. Voor veel gemeentes is het al jaren een doorn in het oog dat met name woningen in het goedkope en middensegment worden opgekocht door beleggers die de woningen in de geliberaliseerde sector verhuren (RTL Nieuws, 2021). In het laatste kwartaal van 2020 kochten

¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0011353/2022-04-01>

² <https://wetten.overheid.nl/BWBR0002740/2022-08-01>

³ *Kamerstukken II 2022/2023*, 32 140, nr. 139

⁴ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2022-01-01>

particuliere investeerders zelfs een recordaantal woningen voor de verhuur. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag) was dat zelfs ruim 40% (Kadaster, 2021a). Ook Conijn, Schilder en Meertens (2019) komen in hun onderzoek tot de conclusie dat particulieren op grote schaal koopwoningen kopen voor de verhuur omdat de beleggingswaarde voor hen hoger is dan de prijs die eigenaar-bewoners willen en kunnen betalen. Deze woningen zijn hierdoor niet meer beschikbaar voor eigenaar-bewoners maar gaan de verhuur in. Om deze voor de overheid ongewenste gevolgen tegen te gaan is per 1 januari 2022 dus de Huisvestingswet aangepast waardoor gemeentes een nieuwe mogelijkheid in handen hebben om ongewenste verhuur van woningen tegen te gaan.

1.2 Onderwerp

De opkoopbescherming geeft gemeentes een wettelijk kader om, via hun lokale huisvestingsverordening, een opkoopbescherming in te voeren voor koopwoningen waardoor de woningen niet zonder voorwaarden door beleggers gekocht en verhuurd kunnen worden. De wet kan per gemeente verder ingevuld worden. De wet geeft de basis om een opkoopbescherming in te voeren en het is aan de gemeentes om die wet al dan niet toe te passen en daar een precieze invulling aan te geven. Zo kan bijvoorbeeld de keuze gemaakt worden om de opkoopbescherming alleen per buurt of in een bepaalde prijsklasse in te voeren.

Doordat het hier een recent geïntroduceerde wet betreft wordt onderzocht wat de intenties zijn van de gemeente bij het inzetten van de regeling, worden hun verwachtingen in kaart gebracht en worden op basis daarvan hypothesen geformuleerd die worden getoetst aan de verwachtingen van de vastgoedbeleggers. Vervolgens kan er een voorspelling gedaan worden over de effectiviteit van de ingevoerde wet en het behalen van de beoogde doelstellingen van de gemeente.

1.3 Afbakening

Het onderzoek wordt uitgevoerd in de gemeente Amsterdam. Doordat iedere gemeente de wet op zijn eigen wijze mag invullen en iedere gemeente zich in een ander stadium van de introductie bevindt is een onderzoek op nationaal niveau lastig uit te voeren en te omvangrijk in het kader van dit onderzoek. De keuze voor de stad Amsterdam kent twee belangrijke redenen.

Ten eerste probeert de gemeente Amsterdam al jaren om de lastig toegankelijke woningmarkt te stimuleren en meer woningen in het goedkope en middeldure segment beschikbaar te krijgen. Dit wordt bijvoorbeeld bewerkstelligd via de lokale Woonagenda 2025 waarbij verplichtingen aan nieuwbouw zijn gesteld: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop (Gemeente Amsterdam, 2017). Door deze voorlopersrol van de gemeente Amsterdam zal er veel literatuur en expertise beschikbaar zijn inzake de probleemstelling en de bredere context van het onderwerp.

Ten tweede kent Amsterdam een grote investeringsmarkt in woningen door zowel lokale, nationale als internationale beleggers. Mede door die grote vraag en concurrentie is zowel de huur- als koopmarkt voor starters steeds lastiger toegankelijk geworden. Het internationale speelveld zal daarbij ook andere dimensies van het probleem met zich mee kunnen brengen.

Er lopen in de praktijk veel begrippen door elkaar, zoals particuliere verhuurders, buy-to-let beleggers, vastgoedbeleggers en woningbeleggers, die in de praktijk eigenlijk vaak naar dezelfde groep verwijzen. Omdat het onderzoek uitgevoerd wordt op de Nederlandse markt en het Kadaster veel onderzoek uitvoert naar de woningmarkt is dat een goed startpunt voor de begripsbepaling (Kadaster, 2021b):

- Alle particulieren (natuurlijke personen) die langer dan 1 jaar, 2 of meer woningen bezitten en niet in deze woning wonen.
- Alle bedrijven (niet-natuurlijke personen) die woningen bezitten.
- Woningcorporaties vallen niet onder de particuliere verhuurders

Dit wordt vervolgens iets compacter en duidelijker vormgegeven door Conijn et al. (2019): *de aankoop van een koopwoning door een belegger met het oogmerk rendement te realiseren via de verhuur van de aangekochte woning*. In het vervolg zal deze groep bedoeld worden als we het hebben over woningbeleggers. Dat kan dus zowel een particuliere belegger (persoon) zijn als een entiteit. Daar waar een onderzoek, verwijzing of literatuur een ander begrip gebruikt zal dat gelijkgesteld worden.

1.4 Centrale vraag en subvragen

Bovenstaande overwegingen hebben geleid tot de volgende probleemstelling:

In hoeverre kan de invoering van de opkoopbescherming in Amsterdam ervoor zorgen dat de onderliggende doelstellingen voor de invoering behaald worden?

Het betreft hier een samenhangonderzoeksvraag (Baarda, De Goede & Van Dijkum, 2010) en (Baarda et al., 2017). We onderzoeken of er samenhang is tussen de invoering van de opkoopbescherming en de beoogde doelstellingen van de gemeente. Door de uitkomsten deels te categoriseren op basis van het soort belegger en omvang van de portefeuille kan de onderzoeksvraag ook gedeeltelijk als verschilonderzoeksvraag beschouwd worden waarbij we kijken of er verschil in beantwoording bestaat tussen deze groepen.

Om de probleemstelling te kunnen beantwoorden zullen eerst de volgende subvragen beantwoord moeten gaan worden:

- 1) Wat houdt de wetswijziging in en wat is de achterliggende doelstelling?
- 2) Met welke doelstelling en in welke (deel)markt wil de gemeente Amsterdam de wet inzetten en wat zijn de verwachtingen?
- 3) Wat is de visie, mening en strategie van woningbeleggers inzake de wetswijziging en in hoeverre komen de verwachtingen van gemeente en woningbeleggers overeen?

1.5 Methodologie

De onderzoeksmethode is een verkennend onderzoek naar de te verwachten gevolgen van de introductie van de opkoopbescherming. Doordat de regeling pas vorig jaar is geïntroduceerd zijn de daadwerkelijke gevolgen nog niet goed cijfermatig te meten. Daarom worden de te verwachten gevolgen zo goed mogelijk verkend en in kaart gebracht. Er zal gebruik worden gemaakt van een 'mixed method' (Baarda et al., 2018) omdat er zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek wordt uitgevoerd. Vervolgens zal het onderzoek via de TPA-structuur verder worden opgezet en uitgewerkt (van Hoek-Gerritsen, 2018).

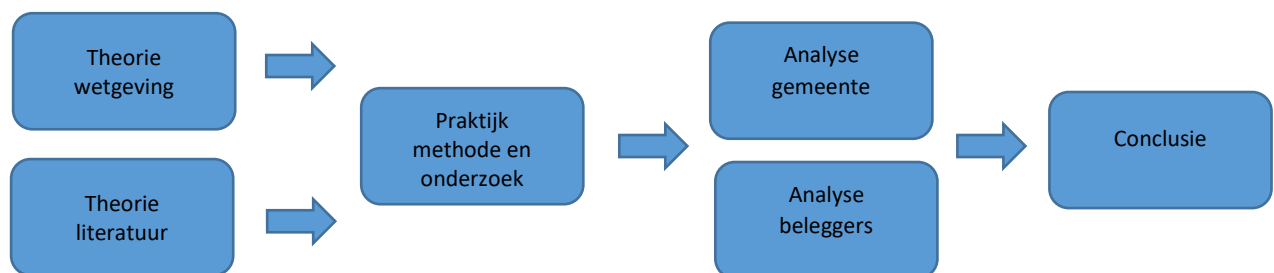
Binnen het kwalitatieve gedeelte zal met literatuuronderzoek (wetenschappelijke literatuur, raadsstukken, wetgeving en overige publicaties) de wetswijziging en de motivering voor invoering onderzocht worden. Dit wordt aangevuld met een interview met de gemeente Amsterdam wat hier nog dieper op in gaat. Op deze manier kunnen de doelstellingen helder in beeld worden gebracht. Dit leidt tot het opstellen van vier hypotheses van de verwachtingen.

Vervolgens worden die hypotheses in het kwantitatieve deel van het onderzoek getoetst door middel van een enquête onder woningbeleggers op de Amsterdamse vastgoedmarkt. Dat deze wet eraan zat

te komen was bekend dus de beleggers hebben zich erop voor kunnen bereiden. Zij hebben een inschatting gemaakt van de gevolgen maar ook van de mogelijkheden. Op welke manier gaat de wet het aankoopbeleid van de woningbeleggers daadwerkelijk beïnvloeden? Gaan ze inderdaad minder woningen aankopen? Of misschien juist wel meer? Hebben ze een oplossing voor de regelingen? Of verleggen ze hun visie naar andere delen van de stad of gaan ze zich richten op andere prijsklassen?

Aan de hand van dit onderzoek kunnen vervolgens de conclusies getrokken worden betreffende de verwachtingen over de invoering van de opkoopbescherming in de gemeente Amsterdam en kunnen de subvragen en onderzoeksvraag beantwoord worden.

Dit alles kan worden samengevat in het volgende onderzoekmodel:



Figuur 1: onderzoekmodel via TPA-structuur

1.6 Relevantie en generaliseerbaarheid

*‘Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid’*⁵. Dit artikel uit de Grondwet geeft al aan hoe belangrijk een goede huisvesting voor zijn inwoners is voor de overheid. De woningmarkt is echter al jaren lastig toegankelijk voor met name starters. Ze worden geconfronteerd met de alsmaar stijgende huizenprijzen welke in 2021 zelfs 19% stegen, waarmee Nederland in de top 5 staat binnen de Europese Unie (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2022). Daarbij daalt de nieuwbouw volgens onderzoek vanuit de ING steeds verder (van Sante, 2023). Hierdoor blijft het aanbod beperkt dat, zoals we eerder zagen, ook nog eens deels wordt gekocht door woningbeleggers die de woningen gaan verhuren. De invoering van een wet om deze opkoop door woningbeleggers tegen te kunnen gaan is dus zeer relevant aangezien het poogt een belangrijk maatschappelijk probleem aan te pakken: passende en betaalbare woonruimte voor iedereen. Het onderzoek is derhalve zeer relevant voor de maatschappij. Ook wetenschappelijk kan dit onderzoek bijdragen aangezien de opkoopbescherming recent is ingevoerd en er nog maar weinig onderzoek naar is gedaan.

Doordat iedere gemeente de keuze heeft om de wet uit te voeren en bij gebruik ook specifiek in te vullen, is een onderzoek naar meerdere gemeentes te omvangrijk. Doordat de woningbeleggers echter door het hele land actief zijn betreft het een landelijk probleem. De verwachting is dan ook dat de generaliseerbaarheid van het onderzoek groot is en de uitkomsten redelijk overeenkomstig zullen gelden voor andere gemeentes, en dan met name de gemeentes met een grote woningbeleggingsmarkt zoals in Amsterdam.

⁵ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0001840/2022-11-01>

2. Theoretisch kader

Om het onderzoek in de juiste context te kunnen plaatsen is het van belang om een kader te scheppen voor het onderzoek. Dit doen we door allereerst een overzicht te geven van de stand van zaken op de Nederlandse en Amsterdamse vastgoedmarkt. Daarna wordt het theoretische kader verder ingevuld door te onderzoeken wat de redenen zijn voor de overheid om regulering in te voeren op de woningmarkt en welke theorieën daarover bestaan. Dat zal met literatuur en wetenschappelijke onderzoeken onderbouwd worden waarbij we ook kijken naar de historie van overheidsingrijpen op de vastgoedmarkt, met welke redenen dat gebeurde en wat dat deed met de markt. Vervolgens bespreken we de mogelijkheden die de Nederlandse overheid momenteel heeft voor regulering om op die manier een volledig beeld te geven van de huidige marktsituatie en de plek van de opkoopbescherming daarin.

In het theoretisch kader zullen we de eerste subvraag dan uiteindelijk ook kunnen beantwoorden die theoretisch van aard is: *wat houdt de wetswijziging in en wat is de achterliggende doelstelling?*

2.1 De Nederlandse en Amsterdamse woningvoorraad

Om duidelijk te kunnen kaderen waar we het eigenlijk over hebben volgt eerst een overzicht van de woningvoorraad in Nederland en Amsterdam per januari 2022. Op deze manier krijgen we inzicht in de grootte van de markt.

	Totaal	Koop	Huur woningcorporatie	Overige verhuurders	Eigendom onbekend
Landelijk	8.045.580	4.598.058	2.300.050	1.134.405	13.067
	100%	57,2%	28,6%	14,1%	0,1%
Amsterdam	458.397	133.552	183.663	139.944	1.238
	100%	29,1%	40,1%	30,5%	0,3%

Tabel 1: woningvoorraad naar eigendom per 1 januari 2022. Bron: eigen bewerking data (CBS, 2023)

Wat hier direct opvalt is het grote verschil in verdeling tussen huur- en koopwoningen landelijk (57,7% koop) ten opzichte van Amsterdam (29,1% koop). Ook het aandeel van de overige verhuurders ten opzichte van het totaal aantal huurwoningen wijkt in Amsterdam sterk af van het landelijke aandeel: 43% ten opzichte van 33%. De Amsterdamse markt kent relatief dus een groot aandeel huurwoningen waarvan relatief ook weer een groot deel in handen is van woningbeleggers niet zijnde woningcorporaties. Het is dan ook niet verwonderlijk dat Amsterdam vooroploopt met regelgeving om het aandeel woningen in handen van deze beleggers in te perken.

Als we hier vervolgens verder op inzoomen in de tijd, zien we dat het aandeel woningen in handen van particuliere verhuurders ook enorm is toegenomen in de afgelopen 10 jaar:

aantallen	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2022
Koopwoningen	119.500	125.600	127.500	139.300	136.200	129.700	133.552
Corporatiewoningen	195.600	193.200	189.900	184.300	179.600	182.900	183.663
Particuliere huur	91.600	92.300	99.700	104.300	125.700	137.400	139.944
	406.676	411.087	417.096	427.858	441.468	449.982	458.397
percentages	2011	2013	2015	2017	2019	2021	2022
Koopwoningen	29,4	30,6	30,6	32,5	30,8	28,8	29,1
Corporatiewoningen	48,1	47,0	45,5	43,1	40,7	40,6	40,0
Particuliere huur	22,5	22,3	23,9	24,4	28,5	30,5	30,9
	100	100	100	100	100	100	100

Tabel 2: woningvoorraad naar eigendom in Amsterdam 2011-2022. Bron: eigen bewerking data (Gemeente Amsterdam, 2022)

We zien dat het aandeel woningen in handen van particuliere verhuurders in 10 jaar tijd is toegenomen van 22,5% naar 30,5% en dat is in absolute aantallen (45.800) zelfs meer dan het aantal woningen dat er op de Amsterdamse markt überhaupt is bijgekomen (43.306). En dat is met name ten koste gegaan van het aandeel corporatiewoningen waarmee het aantal goedkope huurwoningen is geslonken ten faveure van de vrije sector met ongelimiteerde huren. Een voor de gemeente Amsterdam ongewenste ontwikkeling. Deze huurwoningen in Amsterdam zijn in het bezit van 16.481 verschillende verhuurders. Dit aantal bestaat uit 59 verhuurders met meer dan 250 woningen en 16.422 verhuurders met minder dan 250 woningen (Kranenborg & Damen, 2021).

2.2 Reguleringen op de woningmarkten

Voor een goede verdere onderbouwing van het onderzoek is het essentieel om binnen het theoretisch kader verder onderzoek te doen naar wat vanuit de theorie gerede gronden zijn om regulering in te zetten en wat de invloed van verschillende typen regulering op de woningmarkt is geweest. Om hier een goed beeld van te krijgen wordt er in deze paragraaf stilgestaan bij andere wetenschappelijke theorieën, onderzoeken en literatuur, zowel in Nederland als in het buitenland.

2.2.1 Gegeronde redenen

Ingrijpen op de woningmarkt, zoals het introduceren van de opkoopbescherming, doet de overheid niet zomaar. Daar heeft zij een reden voor. Al in 2006 deed Hof et al. (2006) hier uitgebreid onderzoek naar waarbij zij zich in de basis veelal baseren op eerder onderzoek (Teulings, Bovenberg & Van Dalen, 2003). In het onderhavige onderzoek wordt gesteld dat het optreden van de overheid in beginsel gericht is op het borgen van publieke belangen: zaken die niet automatisch door een vrije markt worden bereikt. In het rapport concludeert men dat er met name publieke belangen in het geding kunnen komen als er complexe externe effecten optreden. Er wordt in dat geval geen rekening gehouden met de nadelen of voordelen van eigen gedrag op anderen. Er zijn daarbij een hoop betrokkenen en er is sprake van marktfalen. Tordoir onderschrijft dat het ontstaan van dit soort externaliteiten een belangrijke reden is voor de overheid om in te mogen grijpen (Tordoir, 2014). De overheid heeft dus gegronde redenen nodig om in te mogen grijpen op de woningmarkt en vormen van regulering in te zetten. Al eerder zagen we dat in de Grondwet is vastgelegd dat de bevordering van voldoende woongelegenheid voorwerp van zorg der overheid is waarmee het publieke belang is aangetoond. Nu dat beginsel wordt aangetast en er sprake is van marktfalen is het ingrijpen van de overheid op deze markt gegrond. Indien er dus onvoldoende woongelegenheid ontstaat is het invoeren van regulering te billijken.

2.2.2 Vormen van regulering

Zodra de overheid gegronde redenen heeft om reguleringen toe te passen is het de vraag welke vorm ze kiest. Daarin zijn veel varianten mogelijk en iedere vorm kan weer net iets anders ingevuld worden per land of gemeente. We zullen ons in dit hoofdstuk verder richten op de internationaal meest voorkomende regulering (huurregulering, waarbij de hoogte van de huur op enige manier wordt beïnvloed door beperkende regels) en specifieke Nederlandse reguleringen om het theoretische kader verder vast te kunnen stellen. Omdat het onderzoek tracht te achterhalen hoe de doelstellingen van de gemeente Amsterdam behaald kunnen worden zal dit hoofdstuk ook dieper ingaan op recente onderzoeken die de effectiviteit hebben onderzocht van regulerende maatregelen. Op deze manier kunnen we achterhalen wat de beweegredenen waren van de overheid, hoe markten en marktpartijen reageerden op de maatregelen en wat eventueel de struikelblokken zijn geweest bij de invoering.

2.2.2.1 Huurregulering

Huurregulering is een veel gebruikt instrument in verschillende landen en daarom is het ook een onderwerp dat regelmatig onderzocht is. Naar het idee van onderzoekers Diamond et al. (2019) is er echter weinig goed empirisch bewijsmateriaal dat aantoont wat de effecten van huurregulering op de markt zijn. Ten eerste zijn gegevens op microniveau over huizenprijzen en huurprijzen vaak alleen beschikbaar van de laatste jaren en ten tweede zijn er verschillende manieren waarop huurregulering vorm kan worden gegeven waardoor het niet goed te vergelijken valt. Gibb et al (2022) geven zelfs aan in een onderzoek naar de Engelse reguleringsmarkt dat er geen geschikte onderzoeken zijn in Engeland die de gevolgen van huurregulering verklaren. En dat buitenlandse onderzoeken niet zomaar geschikt geacht mogen worden voor de Engelse markt vanwege de verschillen per land. Toch zijn er internationaal veel onderzoeken gedaan en is er veel literatuur beschikbaar.

Een vrij recent onderzoek naar deze vorm van regulering is uitgevoerd in Spanje. Daar is in Catalonië in 2020 een wet ingevoerd om de huren in bepaalde steden te maximeren omdat die te hard waren gestegen. Onlangs toonde een onderzoek van Monras & Montalvo (2022) echter aan dat deze maatregel juist een averechts effect had. Op de plekken waar de huur gemaximeerd was haalden de eigenaren de woningen uit de verhuur en werden die woningen verkocht aan eigenaar-bewoners omdat de verhuur nog onvoldoende opleverde. Hierdoor daalde het totale huuraanbod, waardoor de huurprijzen in het lagere huursegment en buiten de zone van de maatregelen juist zijn gestegen. Ook wijzen de onderzoekers op de negatieve bijeffecten uit verschillende onderzoeken. Huishoudens die een gereguleerde woning huren zijn geneigd daar langer te blijven zitten als de huurprijs beneden de marktprijs ligt en daardoor wordt de doorstroming tegengehouden en investeren eigenaren niet meer in deze gereguleerde, verhuurde woningen.

Deze conclusie was enkele jaren daarvoor ook al getrokken door het IMF bij een onderzoek naar de fundamentele, institutionele en structurele factoren die de lange-termijn trends in de huizenprijzen aansturen (Geng, 2018). Een van de conclusies uit dit onderzoek onder 20 Europese landen was dat strengere huurprijsregulering juist leidt tot stijgende prijzen van huurwoningen. Een goed voorbeeld hiervan is Zweden dat volgens het onderzoek de meest strenge huurprijsregulering voert. Op diezelfde lijst staat Nederland overigens vlak achter Zweden op de 3^e plek van de 20 landen. In Zweden is het gevolg van de strenge huurprijsregulering geweest dat een deel van de huurwoningen werd verkocht aan eigenaar-bewoners waardoor de prijzen van huurwoningen juist zijn gestegen. Ook in Duitsland was er sprake van te snel stijgende huren waardoor zij in 2015 huurprijsregulering heeft ingevoerd die regionaal mocht worden ingevuld. Breidenbach, Eilers & Fries hebben in hun onderzoek (2022) naar deze 'Mietpreisbremse' geconstateerd dat het gebrek aan handhaving en de regionaal verschillende uitwerking van de wet ervoor zorgden dat er veel onduidelijkheid was en verhuurders zich niet aan de wet hielden. In veel deelstaten werd deze vorm van regulering na twee jaar alweer afgeschaft omdat het geen remmend effect bleek te hebben op de stijging van de huurprijzen. Inmiddels zijn de regels en juridische implicaties weer verder aangescherpt om de regeling te doen slagen.

Ze recent heeft Van Sabben (2022) zijn scriptie gepubliceerd over de effecten van landelijke huurprijsregulering in de vrije huursector op de bedrijfsvoering van een particuliere Nederlandse woningbelegger en hoe hij daarop zal reageren. De huurprijsregulering houdt hier in dat huren onder een bepaalde huurgrens gereguleerd zijn door de overheid waarbij die grens wordt vastgesteld door een puntensysteem. Voor bepaalde kenmerken van de woning, zoals duurzaamheid, WOZ-waarde en oppervlakte worden punten toegekend. De overheid heeft de intentie uitgesproken om die grens te

verhogen van € 763 naar minimaal € 1.120 om op die manier meer betaalbare huurwoningen op de markt te krijgen (Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2022a).

De gegronde reden van de overheid is aanwezig om regulering in te voeren, om op die manier meer betaalbare huurwoningen op de markt te krijgen. Van Sabben concludeert echter dat de invoering op de korte termijn dan wel leidt tot meer betaalbare huurwoningen maar dat de beschikbaarheid hiervan op de lange termijn juist afneemt. Door de regeling zal het directe rendement van de belegger afnemen omdat de huren omlaag gaan wat tot gevolg zal hebben dat de waardering van het vastgoed omlaag zal gaan. Daardoor daalt het eigen vermogen van de beleggers en kunnen ze ook in de knel komen met hun bankconvenanten van de financiering. Ook zal het geringere eigen vermogen leiden tot minder investeringsruimte voor bijvoorbeeld duurzaamheid wat een negatief neveneffect oplevert. Dat alles kan verkoop c.q. uitponing van de panden tot gevolg hebben waarmee de woningen helemaal van de huurmarkt verdwijnen en naar de koopmarkt vloeien.

Van Sabben baseert zijn conclusie ook mede op een extern rapport (Brink Groep, 2021). Hierin komt duidelijk naar voren dat de maatregelen ook invloed kunnen hebben op de nieuwbouw van huurwoningen in de verruimde gereguleerde sector. Mede door de hard gestegen grond- en bouwrijzen kan een ontwikkelaar geen sluitende business case meer doorrekenen voor de ontwikkeling van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hoogleraar Francke (2023) spreekt hierbij van onbedoelde neveneffecten bij de invoering. Volgens hem bestaan projecten vaak uit een combinatie van woningen uit alle huursectoren. En als de ontwikkeling van de middenhuur om deze financiële redenen niet door kan gaan zal de rest van de huurwoningen ook vertraging oplopen. Hierdoor zal de groei van het aanbod nieuwe huurwoningen ook langzamer toenemen wat ook in strijd is met de intentie van de overheid bij de invoer van deze regulering.

Alhoewel de maatregelen nog definitief bekrachtigd moeten worden laten de onderzoeken zien met welke gevolgen rekening gehouden dient te worden. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van degenen die de panden in bezit hebben en nieuwe panden moeten ontwikkelen. Deze hebben veelal een financiële doelstelling met de verhuur die door de maatregelen beïnvloed wordt. Zij zullen mogelijk niet-renderende investeringen vermijden en op zoek gaan naar andere investeringsmogelijkheden. Men zal bij de introductie van een nieuwe vorm van regulering vooraf dus ook rekening moeten houden met de mogelijke neveneffecten.

2.2.2.2 Verhoging overdrachtsbelasting

Per 2021 is de overdrachtsbelasting voor koopstarters (kopers onder de 35 jaar) op de woningmarkt afgeschaft⁶. Daarbij bleef het tarief voor kopers boven de 35 jaar 2% als ze zelf in de woning gaan wonen en is het tarief voor woningbeleggers verhoogd naar 8%. Met deze maatregelen hoopte het kabinet de positie van starters en doorstromers (koop voor eigen bewoning) te verbeteren ten opzichte van de positie van de woningbeleggers, waarbij er meer aanbod voor de eerste groep zou komen tegen betere prijzen.

Het Kadaster (2021c) heeft vervolgens een onderzoek gepubliceerd naar de effecten van deze maatregel. De conclusie was dat de aanpassingen tijdelijk een sterk effect hadden op het koopgedrag van starters op de woningmarkt, maar dat de prijzen en de transacties binnen een paar maanden weer op het oude niveau waren. Op de lange termijn leek de maatregel niet gewerkt te hebben.

Van Hoorn (2021) heeft ook onderzoek gedaan naar de wijzigingen in de overdrachtsbelasting en bevestigt dit beeld in grote lijnen. Uit het literatuuronderzoek dat hij doet in het buitenland, waar vergelijkbare regelingen zijn ingevoerd, maakt hij op dat de doelgroepen anticiperen op de wijziging

⁶ Stb 2020, 545

en gebruik maken van het specifieke voordeel dat er nog is of gaat komen. Op de korte termijn hebben de maatregelen effect maar op de lange termijn niet waarbij de verhoudingen weer nivelleren. In het vervolg van zijn onderzoek kijkt hij ook naar de gevolgen op de Nederlandse markt waar hij ook constateert dat beleggers op de wijziging hebben geanticipeerd en eind 2020 nog veel woningen hebben gekocht en dat de koopstarters begin 2021 juist weer veel kochten. Vervolgens herstelde de vraag van beleggers en heeft de regeling uiteindelijk alleen invloed gehad op de prijs, die permanent is gestegen, maar niet op de vraag van beleggers.

In april 2022 deed het Kadaster opnieuw onderzoek en toen constateerden ze dat de maatregel wel effect gesorteerd had. Over het jaar 2021 kochten de beleggers namelijk minder woningen dan in de zes jaren ervoor. Het aantal gekochte woningen daalde significant van 88.000 naar 51.000. Daartegenover kochten starters juist meer woningen dan in het jaar ervoor (Kadaster, 2022a). De onderzoekers leggen hiermee dus een link tussen de maatregel en de veranderde aankoopverhouding tussen de groepen. Op het moment van het onderzoek was de vastgoedmarkt echter veranderd door onder andere de aangekondigde opkoopbescherming, verder dalende rendementen op woningbeleggingen en de gestegen financieringsrente waardoor het minder interessant werd om woningen te kopen voor de verhuur. Volgens het onderzoek lijkt de maatregel van de overdrachtsbelasting dus effect te hebben om de belegger in zijn kosten en rendement te raken maar omdat de invloed van de andere marktveranderingen niet mee zijn genomen in het onderzoek is het nog iets te voorbarig om de effecten geheel toe te rekenen aan de verhoogde overdrachtsbelasting.

2.2.2.3 40-40-20 bij nieuwbouw

Omdat het onderzoek binnen de gemeente Amsterdam wordt uitgevoerd kan het leerzaam zijn om de link te leggen met een andere specifieke beleidsmaatregel die de afgelopen jaren is ingevoerd in Amsterdam.

In 2017 heeft de gemeente de Woonagenda 2025 gepresenteerd (Gemeente Amsterdam, 2017). Belangrijke reden voor de introductie was het feit dat ze graag een gemengde stad wilde blijven. Voldoende, betaalbare en duurzame woningen is het algemene uitgangspunt van het beleid. Een belangrijk punt van de Woonagenda was de beleidsregel dat het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor woningbouwprogrammering bij nieuwbouw werd vastgesteld. Hierbij moest het woonprogramma bij nieuwbouw verplicht bestaan uit 40% gereguleerde huur, 40% middeldure huur en koop en 20% dure huur en koop. Middeldure huur wordt hier gespecificeerd naar mensen met middeninkomens tussen €39.055 en € 61.707.

Deze introductie heeft Van der Sluis (2021) ertoe bewogen vier jaar na de introductie, te onderzoeken in welke mate dit Amsterdamse 40-40-20 mengingsbeleid bijdraagt aan de 'gemengde stad'. Met andere woorden: haalt de gemeente Amsterdam zijn doelstellingen met het geïntroduceerde beleid? Een onderzoek dat aansluit bij de insteek van het onderhavige onderzoek naar de opkoopbescherming, in dezelfde stad en in dezelfde markt en derhalve zeer bruikbare inzichten kan opleveren. Het onderzoek is enkele jaren na introductie uitgevoerd waardoor er meer aantoonbare effecten zijn.

De conclusie van het onderzoek is dat de bijdrage van dit beleid aan de gemengde stad zeer beperkt is. De toegankelijkheid neemt wel toe maar is beperkt door de verhoudingsgewijs geringe toevoeging die via nieuwbouw te realiseren valt. Als we dat vertalen naar de huidige wens van Amsterdam om jaarlijks 7.500 nieuwe woningen te bouwen is dat slechts een toevoeging van 1,63% op de huidige voorraad van 458.397, waarbij aangetekend dat van die 7.500 woningen dus ook nog een belangrijk

deel (60%) als middeldure en dure huur/koop mag worden gebouwd waardoor er nog een toevoeging van 0,65% aan gereguleerde huurwoningen overblijft.

Van der Sluis betoogt ook dat de invoering gevormd is door een politiek compromis en het besluit mede-verbonden is aan het dossier eeuwigdurende erfpacht. Het toont volgens Van der Sluis ook aan dat het beleid onvoldoende doordacht is en de ideeën op een hoog abstractieniveau geformuleerd zijn. Ook de opkoopbescherming is in samenspraak met meerdere politieke partijen opgesteld waardoor deze maatregel wellicht ook efficiëntie kan verliezen doordat er sprake is van een politiek compromis.

Een andere bevinding uit het rapport is het neveneffect van de grondopbrengsten. Doordat de ontwikkelaar een lagere opbrengst zal halen uit de ontwikkeling zal deze ook een lagere prijs willen en kunnen betalen voor de grond. Dat houdt dus in dat de gemeente Amsterdam de grondopbrengsten zal zien dalen en daardoor ergens anders in de financiële huishouding zal moeten compenseren. Ook hier zien we de neveneffecten weer terug die de introductie van een maatregel met zich mee kan brengen.

2.2.2.4 Conclusie

Als voldoende woongelegenheden in het geding komt worden de publieke belangen geschaad en heeft de overheid gegronde redenen om op te treden en vormen van regulering in te voeren op de woningmarkt. Uit de literatuur en onderzoeken blijkt te hoge huren de hoofdreden te zijn om regulering in te zetten. Het belangrijkste en meest gangbare instrument hierbij is in veel landen een vorm van huurregulering. Deze invoering sorteert echter niet altijd het beoogde effect en kan zelfs averechts werken zoals onderzoek heeft aangetoond. Prijzen stegen juist, niet-renderende huurwoningen werden verkocht en de doorstroming wordt geremd door mensen die te lang in een goedkope huurwoning blijven zitten. Regionale invulling van regulering leidt tot onduidelijkheid bij huurders en daarmee tot het lastiger naleven van de wet. Dit is, in relatie tot de eveneens regionaal in te vullen opkoopbescherming, een interessante constatering. Daarnaast blijkt een strakke handhaving belangrijk voor de werking van regulering.

De invoering van de 40-40-20 regeling laat zien dat de werking van een regeling beperkt wordt door de markt die ermee geraakt wordt. Doordat de nieuwbouw maar een geringe toevoeging geeft ten opzichte van de bestaande woningmarkt heeft deze regeling maar een beperkte invloed op de totale woningmarkt. In relatie met de opkoopbescherming is het dus ook de vraag welk deel van de markt geraakt wordt en of dat voldoende is om de doelstellingen te halen.

De verhoging van de overdrachtsbelasting toont aan dat de actoren op de markt anticiperen en hun gedrag aanpassen waardoor er een risico is dat de regeling alleen op de korte termijn werkt. Ook het onderzoek naar de huurprijsregulering trekt een soortgelijke conclusie. Op de korte termijn heeft de invoering het gewenste effect maar de markt past zich aan waardoor het op de lange termijn averechts werkt en woningbeleggers juist meer woningen gaan uitpanden. Als de gemeente lange-termijn doelstellingen heeft met de introductie van de opkoopbescherming zullen ze moeten onderzoeken of die ook gehaald worden en de regeling niet alleen op de korte termijn effect sorteert.

De onderzoeken tonen ook aan dat er negatieve neveneffecten kunnen optreden. Zo zijn de grondopbrengsten voor de gemeente lager bij de 40-40-20 regeling, heeft de verhoging van de overdrachtsbelasting juist voor stijgende prijzen gezorgd en is het gevolg van de huurprijsregulering dat beleggers minder in duurzaamheid kunnen investeren.

2.3 Overige beleidsmaatregelen

De overheid heeft meerdere mogelijkheden om met (fiscale) wetgeving de woningmarkt de gewenste richting op te sturen. Omdat die regelingen weer van invloed kunnen zijn op (de efficiëntie van) de opkoopbescherming is het van belang om hier eerst een duidelijk beeld van te schetsen. Het gaat dan om regelingen en wetten die van invloed zijn op de landelijke woningmarkt en meer specifiek de Amsterdamse. In de volgende paragrafen worden de belangrijkste besproken zodat we de mogelijkheid van de invoering van de opkoopbescherming een plek kunnen geven in het hele kader van wetten en regels.

2.3.1 De (verdere) verhoging van de overdrachtsbelasting per 2023

We zagen al eerder dat de overdrachtsbelasting in 2021 enkele behoorlijke wijzigingen heeft ondergaan. Om de koopwoningmarkt verder te verbeteren heeft het kabinet besloten om hier ook weer verdere stappen in te zetten en de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 verder te verhogen⁷. Het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting is per die datum omhoog van 8% naar 10,4%. Starters onder de 35 jaar hoeven nog steeds geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning en kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen blijven 2% overdrachtsbelasting betalen.

Zoals we eerder zagen bij het onderzoek van het Kadaster heeft de vorige verhoging al effect gesorteerd, echter zonder rekening te houden met de overige veranderde factoren op de markt. Bij een verdere verhoging van de overdrachtsbelasting wordt de woningbelegger ook weer verder geraakt in zijn rendement en zal ook deze verdere verhoging invloed kunnen hebben op de aantrekkelijkheid van woningbeleggingen.

2.3.2 Nieuw belastingtarief in Box 3 per 2023

Per 2023 verandert de wijze van belastingheffing voor (vastgoed)beleggingen in privé (Box 3) wat ook invloed kan hebben op de investeringsbeslissingen van woningbeleggers. Daarbij toetsen we in het onderzoek ook of er verschil bestaat tussen de effectiviteit van de opkoopbescherming en de verschillende soorten woningbeleggers. Mede daarom is het van belang om het verschil in belastingheffing tussen een woningbelegging in privé (Box 3) en een belastingplichtige entiteit, zoals een BV, vast te stellen.

Wanneer het verhuurde vastgoed in een BV wordt gehouden zijn de huurinkomsten en verkoopwinsten belast met Vennootschapsbelasting (19% - 25,8%)⁸. De kosten voor bijvoorbeeld onderhoud zijn aftrekbaar en de winst na belasting kan eventueel uitgekeerd worden naar de aandeelhouder tegen 26,9% dividendbelasting. Indien het vastgoed in Box 3 wordt aangehouden zijn de huurinkomsten onbelast, mogen de kosten niet in aftrek worden genomen en wordt belasting geheven (in 2023 is dat 32%) over een fictief rendement over de waarde van het vastgoed minus de schulden die erop rusten. Het gevolg is doorgaans een veel lagere belastingdruk in Box 3 dan wanneer het vastgoed in een belastingplichtige entiteit zit. De belangrijkste voorwaarde om het vastgoed in Box 3 aan te houden is dat de verhuur normaal vermogensbeheer niet te boven gaat, waarmee het eigenlijk te vergelijken moet zijn met het beheer van je aandelenportefeuille.

De laatste jaren hebben verschillende rechtszaken over de belastingheffing in Box 3 geleid tot de 'Kerstarresten' van de Hoge Raad⁹ eind 2021 die een eind maken aan de mogelijkheid om over fictieve rendementen belasting te heffen omdat dat in strijd is met verschillende bepalingen uit het

⁷ Stb. 2022, 532

⁸ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0002672/2023-01-01>

⁹ HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963

Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Hierdoor is de Belastingdienst gedwongen om toe te gaan naar een nieuwe manier van het berekenen van de belasting in Box 3 op vermogen, waaronder dus verhuurd vastgoed. Dat nieuwe stelsel wil men gaan invoeren per 2026 waarbij vermogen belast zal moeten gaan worden over het daadwerkelijk behaalde rendement. Tot die tijd geldt er vanaf 2023 een overbruggingsregeling. Aad Rozendal (2022) rekt een relatief gangbare situatie voor van een vastgoedbelegging met een waarde van €1.000.000 en een banklening van €500.000. In 2022 zou dat de woningbelegger €8.746 aan belasting kosten en in 2023 stijgt dat naar €13.949. In de casus gaat de belastingdruk omhoog van 17,5% naar 28%. Dat lijkt in eerste instantie nog laag vergeleken met de belastingdruk in de BV maar daar wordt de belasting geheven over het nettoresultaat. Ter illustratie een eenvoudige vergelijking tussen de twee mogelijkheden waarbij we hebben gekozen voor een relatief lage Loan-to-Value waardoor de belegger geen aflossing hoeft te betalen:

Uitgangspunten			
Waarde vastgoedbelegging	1.000.000		
Huuropbrengst	50.000		
Banklening	500.000		
Rente	5%		
Exploitatiekosten	7.500		
Belastingberekening BV		Belastingberekening Box 3	
Inkomen	50.000	Inkomen	50.000
Kosten	7.500	Kosten	7.500
Rente	25.000	Rente	25.000
Resultaat	17.500	Resultaat	17.500
Belasting (VpB 19%)	3.325	Belasting (Box 3)	13.949
Resultaat na belasting	14.175	Resultaat na belasting	3.551
Dividendbelasting (26,9%)	3.813		
Netto in privé	10.362	Netto in privé	3.551
Totaal betaalde belasting	7.138	Totaal betaalde belasting	13.949
	14,2%		27,9%

Figuur 2: vergelijking belastingheffing 2023 tussen een vastgoedbelegging in de BV en in Box 3. Bron: eigen berekening

Als er vervolgens nog afgelost moet worden op de lening kan de belegger in de BV dat betalen vanuit de resterende cashflow maar voor de belegger in Box 3 is de huuropbrengst onvoldoende om die aflossing te betalen. Voor de belegger een belegging met een negatieve cashflow en voor veel banken een niet-financierbare constructie.

Omdat de nieuwe belasting pas in 2023 ingegaan is zal de tijd uit moeten wijzen hoe de vastgoedbeleggers hierop gaan acteren, hoe dit staat ten opzichte van de opkoopbescherming en of dit ook gaat leiden tot meer betaalbare woningen in de markt omdat woningbeleggers wellicht panden gaan verkopen, alhoewel de wetgeving niet om die reden is aangepast maar wat wel een neveneffect kan zijn.

2.3.3 Maximering geliberaliseerde huurwoningen

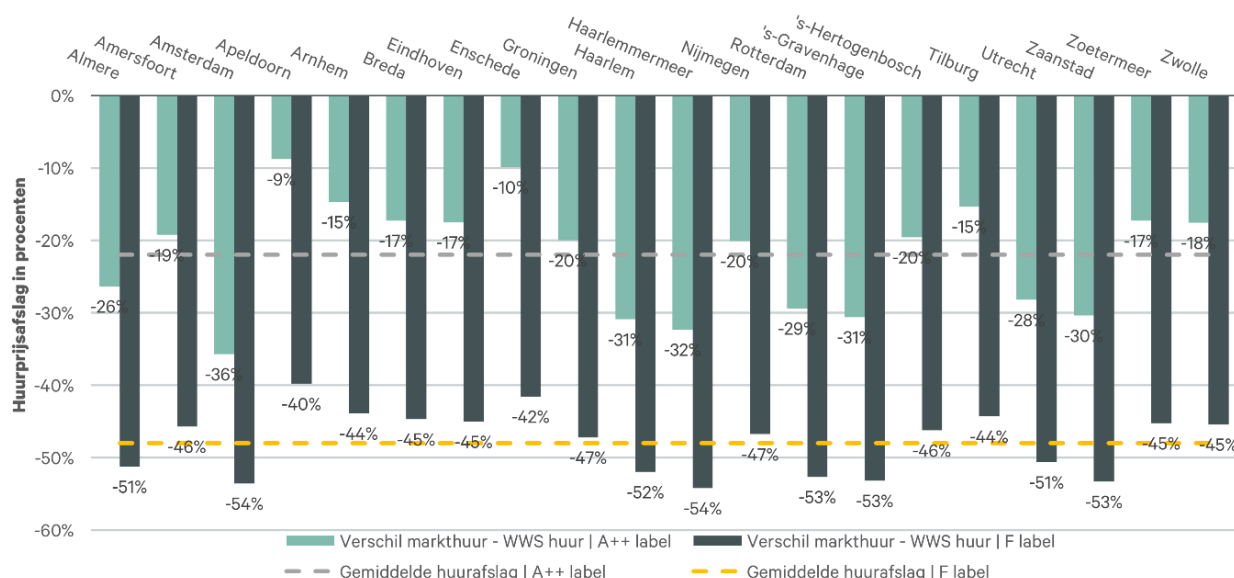
Om huurders in de vrije sector (2023: huurprijs > €808) beter te beschermen tegen extreme huurverhogingen geldt vanaf 1 mei 2021 de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten¹⁰. Deze wet zorgt ervoor dat de huren van woningen in de vrije sector jaarlijks met een maximaal percentage mogen stijgen (inflatie + 1%). Na de introductie begon de inflatie echter naar onverwachte hoogte te stijgen waardoor er alsnog een flinke huurverhoging doorgerekend kon gaan worden. Terwijl lang niet alle lonen in dezelfde mate meestegen. Daar wilde het kabinet wat aan doen en daarom hebben ze via een wetswijziging de eerdergenoemde wet aangepast en besloten om de huurprijsverhoging per 2023 te koppelen aan de CAO-loonontwikkeling

¹⁰ Stb. 2021, 194

indien die lager is dan de inflatie¹¹ waardoor de huurprijs betaalbaar bleef. Het gevolg van deze wijziging is dat het rendement van een woningbelegger in de vrije sector minder hard zal stijgen dan de inflatie terwijl bijvoorbeeld (onderhouds)kosten wel inflatiegevoelig zijn waardoor het nettorendement lager wordt.

2.3.4 Regulering middenhuur per 2024

Op 9 december 2022 presenteerde minister Hugo de Jonge zijn nieuwe plannen voor de regulering van de middenhuur¹². Hij noemt vier pijlers waarop hij het beleid baseert: bescherming van de huurder, voldoende betaalbare woningen, investeringsbereidheid van verhuurders en stimulering van verduurzaming. De kern van de regeling is dat de liberalisatiegrens van €763 in 2022, opschuift naar €1.123 bij introductie in 2024. Deze grens wordt bepaald door het aantal punten dat een woning scoort in het woningwaarderingstelsel (WWS) en wordt gesteld op 187 punten. Een woning kan op verschillende onderdelen punten scoren waarbij de oppervlakte, WOZ-waarde en het energielabel de belangrijkste determinanten zijn. Het gevolg van deze regeling is dat er ongeveer 327.500 woningen terug zullen vallen van de vrije sector naar de gereguleerde sector, wat overeenkomt met 4,1% van het totaal aantal woningen (CBRE, 2023). De gevolgen voor de maximaal te vragen huur voor die woningen daalt gemiddeld met 22% waarbij er een groot verschil zit tussen woningen met verschillende energie labels zoals onderstaande tabel laat zien.



Figuur 3: huurprijzafslag bij verschillende energie labels, woning van 60m². Bron: (CBRE, 2023)

CBRE constateert ook dat de grenswaarde van de gebruiksoppervlakte gemiddeld op 64m² ligt binnen de 20 grootste gemeentes. Daarboven valt de woning waarschijnlijk in de vrije sector. Een zittende huurder kan geen aanspraak maken op de lagere huur en het geldt alleen voor nieuw af te sluiten huurcontracten. Zodra de huurder vertrekt zal de woningbelegger een heroverweging maken van zijn strategie. Hij kan eventueel een lagere huurprijs accepteren maar een lagere markthuurprijs zorgt ook voor een lagere taxatiewaarde wat weer invloed heeft op de financieringsmogelijkheden en op het eigen vermogen. Voor de woningen die in de middenhuur zullen gaan vallen is het een mogelijkheid om de woning te verduurzamen om op die manier voldoende WWS-punten te scoren waarmee de woning in de vrije sector verhuurd kan worden. Deze woningen zijn echter veelal in

¹¹ Stb. 2022, 527

¹² Kamerstukken II, 2022-0000675006

handen van particuliere woningbeleggers die niet altijd de middelen hebben om te verduurzamen. CBRE verwacht dan ook dat veel van deze beleggers er voor kiezen om deze woningen te verkopen.

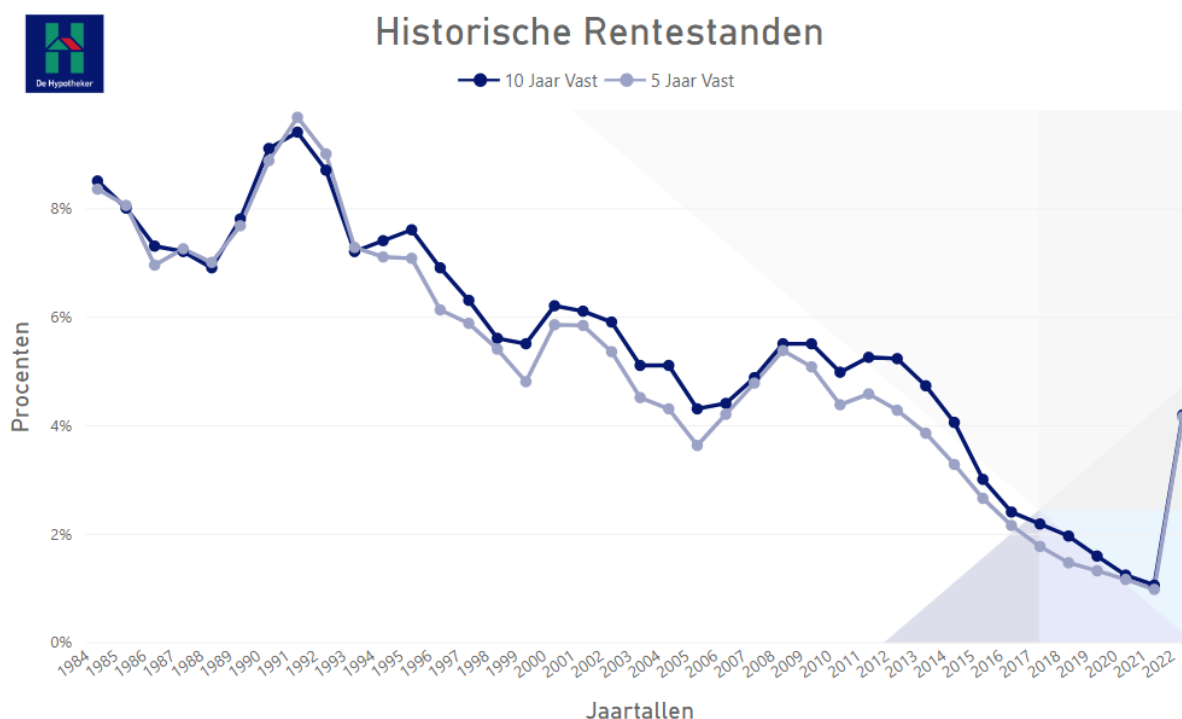
Gezien de grote aantallen woningen die verschuiven naar de middenhuur en de impact die het heeft op de markthuur van die woningen en de marktwaarde, zal de middenhuur een belangrijke heroverweging worden voor veel woningbeleggers.

2.3.5 Verhuurverbod voor nieuwbouwwoningen

De gemeente Amsterdam heeft per 8 juli 2020 een verhuurverbod voor nieuwbouw-koopwoningen ingesteld die gerealiseerd worden op in erfpacht uitgegeven grond¹³. Daar geldt dus in eerste instantie een zelfbewoningsplicht. Is de maximale huurprijs echter €1.175 dan mag de woning wel verhuurd worden. Hierdoor wordt de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen in de dure sector niet meer mogelijk. Het verbod wordt opgenomen in de erfpachtvoorwaarden en geldt voor onbepaalde tijd. De gemeente heeft de bevoegdheid om project-specifieke afwijkingen toe te staan, bijvoorbeeld als er in een bepaald gebied wel behoefte is aan duurdere huurwoningen of wanneer het bijvoorbeeld maar om een (klein) deel van een nieuw project gaat. Met dit verhuurverbod is de gemeente in staat om in ieder geval een deel van de nieuwbouw te sturen waarmee dat een aanvulling is op de 40-40-20 regel bij nieuwbouw. Hiermee heeft de gemeente meer mogelijkheden om met nieuwbouw in de juiste richting te sturen.

2.3.6 Stijgende hypotheekrente

Alhoewel de hypotheekrente niet direct als beleidsmaatregel gezien kan worden nemen we dit toch mee in het onderzoek. Want de (hypotheek)rente is een belangrijke variabele in beleggingsbeslissingen van woningkopers en -beleggers. Onderstaande tabel laat goed zien hoe hard de (gemiddelde) hypotheekrente gestegen is.



Figuur 4: ontwikkeling gemiddelde hypotheekrente 1984-2023. Bron: (De Hypotheker, 2023)

¹³ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>

Bovenstaande tabel betreft de hypotheekrente voor woningen voor eigen gebruik. Doorgaans liggen de tarieven voor woningen die verhuurd worden nog iets hoger. Maar waar zowel woningeigenaren als woningbeleggers de afgelopen jaren relatief goedkoop geld konden lenen is die rentecomponent bijna verdrievoudigd binnen een jaar wat de markt heeft beïnvloed. Onderzoek (Conijn et al., 2019) toonde al eerder aan dat de lage hypotheekrente een behoorlijke stimulans heeft gehad op de aankopen door woningbeleggers de afgelopen jaren omdat de financiering relatief goedkoop was. Nu de rente de omgekeerde weg bewandelt zal dat dus voor een negatieve stimulans zorgen. Als je een woning met een waarde van €300.000 verhuurt tegen een huur van €15.000 en die woning financiert voor €180.000 (60% Loan to Value) was de rente vorig jaar €3.600 (2%) en zou die momenteel €10.800 (6%) bedragen. In de nieuwe situatie gaat 72% van de huur al op aan rente waardoor er nauwelijks geld overblijft voor onderhoud of aflossing. De cashflow van een woningbelegging zal al snel negatief zijn. Zeker in combinatie met bijvoorbeeld de gestegen belasting op de woningbelegging in Box 3. De impact van de gestegen hypotheekrente is daardoor niet te onderschatten en vormt eveneens een belangrijke overweging voor een woningbelegger om wel of geen aankoop te doen.

2.3.7 Conclusie

De meeste maatregelen die besproken zijn hebben een direct effect op het rendement van de woningbelegger. De verdere verhoging van de overdrachtsbelasting, de maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, de aangekondigde regulering middenhuur en de gestegen hypotheekrente treffen alle woningbeleggers. De verhoogde belastingheffing over vermogen treft alleen de beleggers met hun vastgoedbeleggingen in Box 3. De regeling voor verhuur van nieuwbouw raakt in eerste instantie de ontwikkelaars en de investeerders in nieuwbouwappartementen en zorgt ervoor dat investeren in nieuwbouw onaantrekkelijker kan worden. De andere regelingen raken de belegger allemaal in het rendement omdat de kosten hoger worden of de opbrengsten beperkt worden.

Het zijn momenteel meerdere regelingen, wetten en voorgenomen wetten die samen met de opkoopbescherming de vastgoedbelegger raken. De vraagstelling van het onderzoek richt zich specifiek op de doelstellingen en effecten van de opkoopbescherming. Echter kan dat niet los gezien worden van deze beperkende maatregelen voor dezelfde doelgroep. Daarom wordt dit meegenomen in de hypotheses en vraagstelling aan de woningbeleggers en zal er getoetst gaan worden wat de relatie en samenhang is met de introductie van de opkoopbescherming.

2.4 De Huisvestingswet 2014

Nu we gezien hebben welke maatregelen er de afgelopen jaren al zijn getroffen en hoe dat uitwerkt kunnen we ons verder verdiepen in 'de opkoopbescherming': de toevoeging van een nieuw hoofdstuk aan de Huisvestingswet 2014¹⁴. Om de wet en zijn werking goed te kunnen doorgronden zullen we eerst terug in de tijd moeten om het ontstaan van de wet, de wijzigingen en de uiteindelijke toevoeging van de opkoopbescherming te kunnen begrijpen. Hiermee moeten we dan in staat zijn om de eerste subvraag van het onderzoek te beantwoorden: *wat houdt de wetswijziging in en wat is de achterliggende doelstelling?*

De Nederlandse Vereniging van Nederlandse Gemeenten vat de Huisvestingswet en toevoeging van de opkoopbescherming eigenlijk heel goed samen (2023): *de Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het*

¹⁴ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2022-01-01>

onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot verhuur per kamer of het splitsen van woonruimte. De Huisvestingswet maakt het per 1 januari 2022 mogelijk om in een gebied een opkoopbescherming in te voeren, zodat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen hierop meer kans maken.

2.4.1 De ontstaansgeschiedenis

Op 1 juli 1993 is de Huisvestingswet in werking getreden¹⁵. De wet geeft de mogelijkheid aan gemeentes om in situaties van schaarste of dreigende schaarste van woonruimte in te grijpen op de woningmarkt en deze deels te reguleren om op die manier de groep woningzoekenden met een zwakke positie op die markt te helpen. Dit zijn dan met name de huishoudens met een laag inkomen waarbij de specifieke groep moet worden vastgelegd in het Huisvestingsbeleid. Een belangrijk uitgangspunt van de wet is dat er zo min mogelijk inbreuk mag worden gemaakt op de vrijheid van vestiging. Zowel de koopmarkt als de huurmarkt kan hiermee beïnvloed worden. Voor huurwoningen kan de gemeente regels opstellen voor de verdeling en voor wijziging van de voorraad en voor koopwoningen kunnen ze slechts regels stellen voor de wijziging van de voorraad. Op grond van de Huisvestingswet hebben de gemeenten dan de verantwoordelijkheid om te voorzien in passende huisvesting voor deze doelgroep. De Gemeenten kunnen vervolgens een huisvestingsverordening opstellen waarin ze via een vergunningstelsel vastleggen hoe de betreffende woningen met een lage prijs zoveel mogelijk bij de mensen terecht komen met een daarbij passend inkomen. Ze kunnen er ook voor kiezen om rechtstreeks met sociale verhuurders overeenkomsten op te stellen met specifieke afspraken. De wet voorziet in mogelijkheden om bijvoorbeeld huurders voor te dragen bij verhuurders, toelatingscriteria op te stellen voor koop- en huurwoningen (bijvoorbeeld maatschappelijke en/of economische gebondenheid met de gemeente) en regels op te stellen omtrent onttrekking en splitsing van woningen.

In de jaren erna worden er nog enkele aanpassingen doorgevoerd in de wet maar de grote veranderingen worden in 2003 in gang gezet wanneer er een verslag gepubliceerd wordt naar aanleiding van een uitgebreide evaluatie van de Huisvestingswet (Directoraat-Generaal Wonen, 2003). Het onderzoek is een 5-jarige verplichting die in de Huisvestingswet is opgenomen en wordt uitgevoerd onder alle gemeenten (respons 53%) en provincies (respons 100%). Uit die evaluatie blijken gemeenten en provincies enkele suggesties te geven voor verdere verbetering van de Huisvestingswet. De helft van de gemeenten is tevreden met de werking van de wet maar de andere helft vindt de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt ontoereikend. Zij vinden dat er te weinig beleidsruimte is om in te spelen op de lokale situatie en behoeften en eigen inwoners onvoldoende huisvestingsmogelijkheden krijgen door het moeten toepassen van vrije vestiging. Een groot deel geeft aan dat ze meer vrijheid moeten krijgen bij het bepalen van toewijzingsregels en het stellen van bindingseisen. Veel argumenten komen eigenlijk terug op het feit dat gemeenten hun eigen inwoners meer voorrang willen kunnen geven en de leefbaarheid in stand willen houden. Gemeenten moeten de provincie om toestemming vragen voor het opstellen van bindingseisen en volgens 47% van de gemeenten kijkt de provincie bij de beoordeling te weinig naar de lokale situatie. De provincies erkennen dat laatste probleem ook. Zij willen het ook eenvoudiger maken om lokale afstemming te kunnen bieden betreffende de bindingseisen en ze zouden meer ruimte willen krijgen om dat lokaal af te kunnen stemmen. Zij vinden de huidige wet te knellend en vinden dat de wet onvoldoende aansluit op de praktijk.

¹⁵ Stb. 1992, 548

Met dit rapport in de hand gaat de politiek aan de slag. Op 23 december 2009 wordt het eerste voorstel voor een nieuwe Huisvestingswet ingediend¹⁶. Deze wet zal de bestaande Huisvestingswet moeten vervangen. Het voorstel gaat gepaard met een advies van de Raad van State die stelt dat deze nieuwe wet het voor gemeenten eenvoudiger moet maken om invloed uit te oefenen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden en kan de leefbaarheid bevorderd worden¹⁷. Hiermee komt men grotendeels tegemoet aan de wensen van de gemeenten en provincies. In deze redenering zien we ook terug dat de publieke belangen in het geding zijn en er gegronde redenen nodig zijn om in te grijpen na marktfalen omdat er onbedoelde externe effecten optreden. Zie ook Hof et al. (2006), Teulings, Bovenberg & Van Dalen (2003) en Tordoir (2014).

Uiteindelijk duurt het nog ruim vier jaar totdat de nieuwe wet definitief wordt ingevoerd. Doordat woonruimte een belangrijk punt is bij alle politieke partijen zijn er veel verschillende standpunten, meningen, voorstellen en wijzigingen. De politieke partijen geven in eerste instantie hun eerste korte zienswijze op het voorstel¹⁸. De VVD acht het een goede zaak dat het uitgangspunt van de wet 'vrijheid van vestiging' is en dat het eigendomsrecht beschermd moet worden. Dit wordt onderschreven door de CDA, ChristenUnie en SGP. Verder vindt de VVD het positief dat gemeenten alleen nog via een huisvestingsverordening kunnen sturen (en dus niet meer via individuele overeenkomsten) maar dat er wel een vaste prijsgrens moet komen omdat gemeenten anders de mogelijkheid hebben om de complete lokale woningmarkt te reguleren en het uitgangspunt van vrije vestiging en het eigendomsrecht ernstig wordt beperkt. De PvdA legt de nadruk juist meer op de overheid die de woningmarkt moet blijven sturen en de SP vindt dat de overheid zich meer moet richten op het bestrijden van de schaarste aan woningen. D66 sluit daar deels bij aan en is van mening dat er veel meer naar de oorzaak gekeken moet worden en dit slechts een kortetermijnoplossing is. Daarbij zijn er vanuit alle partijen veel vragen over hoe de begrippen schaarste en leefbaarheid exact gedefinieerd moeten gaan worden. Samengevat zijn alle politieke partijen positief over de ontwikkeling van de Huisvestingswet maar moet de exacte inhoud verder bepaald gaan worden.

Dat leidt dan ook nog tot nieuwe adviezen, nota's van wijziging en meerdere amendementen, wat na stemming leidt tot een gewijzigd wetsvoorstel op 11 maart 2014. Deze leidt vervolgens uiteindelijk naar de publicatie van de Huisvestingswet 2014 op 4 juli 2014¹⁹ met als ingangsdatum 1 januari 2015. De belangrijkste eisen van de politieke partijen, gemeenten en provincies komen hierin samen, waarbij de gemeentes vooral veel meer vrijheid krijgen in de uitvoering. De belangrijkste punten zijn:

- Er kan alleen gebruik worden gemaakt van de wet als de regels worden vastgelegd in een lokale huisvestingsverordening en geldt alleen voor huurwoningen waarbij geen eisen gesteld mogen worden aan een minimum inkomen
- Er is vastgelegd dat de gemeente alleen gebruik maakt van de wet indien dat noodzakelijk is in relatie tot schaarste voor bepaalde groepen, maar dat het ook kan als de gemeente duidelijk kan maken dat er een bepaalde groep urgente woningzoekenden is. De gemeente kan op basis van de wet lokaal vrijheid toe-eigenen met betrekking tot de toewijzing.
- Er wordt geen prijsgrens opgenomen zodat gemeenten daar naar lokale behoefte op kunnen sturen

¹⁶ *Kamerstukken II*, 32 271, nr. 2

¹⁷ *Kamerstukken II*, 32 271, nr. 4

¹⁸ *Kamerstukken II*, 32 271, nr. 5

¹⁹ Stb. 2014, 248

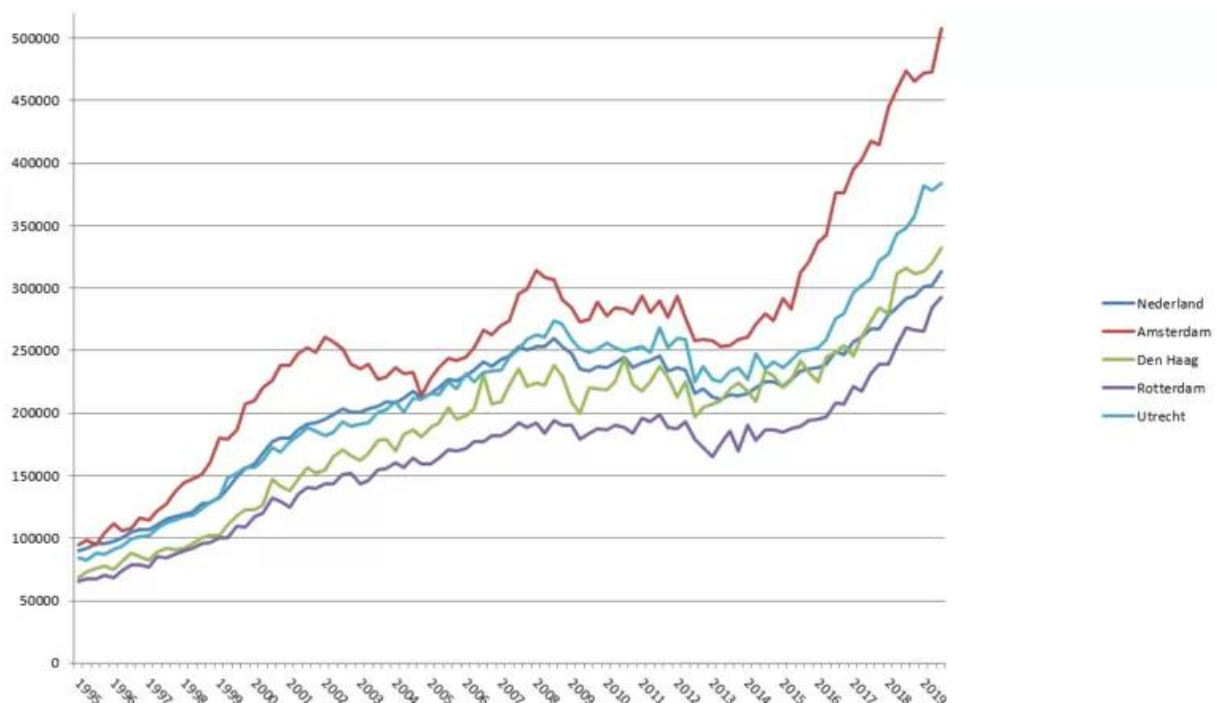
- Het begrip 'leefbaarheid' haalt het uiteindelijk niet, daar mag niet op gestuurd worden in het kader van discriminatie. Als er problemen zijn qua leefbaarheid in een wijk zijn daar andere wetten en regelingen voor om dat tegen te gaan

En hiermee komt er een eind aan een lang traject dat in gang is gezet in 2003 met de publicatie van de evaluatie van de Huisvestingswet.

2.4.2 Toevoeging van de opkoopbescherming

Zo leidt een evaluatie uit 2003 dus tot nieuwe wetgeving die pas in 2015 ingaat. Een lang traject waarbij in de tussentijd van alles is gebeurd op de woningmarkt waardoor andere wet- en regelgeving wellicht weer nodig kan zijn.

Onderstaande grafiek laat de trend van de huizenprijzen zien met een piek in 2009, gevolg door een daling (als gevolg van de financiële crisis) waarbij de huizenprijzen pas rond 2016/2017 weer op het niveau van 2009 kwamen. Daarna gingen de prijzen echter weer heel hard omhoog met als absolute uitschieter Amsterdam.



Figuur 5: ontwikkeling huizenprijzen Nederland en de vier grote steden. Bron: (Het Parool, 2020)

Daarbij steeg het aandeel woningen in handen van particuliere beleggers significant zoals we eerder gezien hebben en werd het voor met name starters op de woningmarkt steeds lastiger om een geschikte woning te vinden.

Ondertussen werden er twee evaluaties van de herziene Woningwet gepubliceerd. De Woningwet richt zich primair op de volkshuisvesting en bevat regels over woningbouw, woningcorporaties en volkshuisvesting in het algemeen. De eerste evaluatie is in opdracht van Aedes, de vereniging van woningcorporaties (Commissie-Van Bochove, 2018) en de tweede is uit hoofde van een evaluatie vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken (2019). Uit deze rapporten volgen aanbevelingen voor aanpassing van de wet wat weer leidt tot een wetsvoorstel, amendementen en aanpassingen. In eerste instantie lijkt de Woningwet de Huisvestingwet niet direct te raken maar onder de amendementen zit ook een interessante van Dik-Faber CS die op 8 februari 2021 wordt ingediend en

juist een aanpassing van de Huisvestingswet 2014 impliceert²⁰. Zij betogen dat het aandeel woningen dat opgekocht wordt door beleggers te hard gegroeid is: van 2% naar 6% tussen 2009 en 2017 waarbij de percentages in de studentensteden nog hoger zijn. Hierdoor ontstaat er in bepaalde buurten regelmatig een schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat vervolgens leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie en leefbaarheidsproblemen. Iets wat de Huisvestingswet juist tegen zou moeten gaan. Die betreffende woningen zijn niet meer beschikbaar voor starters op de koopmarkt en door de hoge huurprijzen die de particuliere verhuurders vragen is een betaalbare huurwoning voor deze groep ook nauwelijks beschikbaar. De publieke belangen (schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen c.q. voldoende betaalbare woonruimte) zijn dus weer in het geding en er zijn dus gegronde redenen om als overheid in te grijpen op de markt. De indieners willen dat starters op de woningmarkt eenvoudiger een woning kunnen vinden. Om die reden wil Dik-Faber CS de gemeenten de mogelijkheid bieden om opkoopbescherming in te voeren in bepaalde wijken om die effecten gebiedsgericht tegen te kunnen gaan. Het kan goed zijn dat er in de ene wijk veel woningen door beleggers worden gekocht en in andere wijken juist weer niet. Zij stellen voor om de gemeenten de mogelijkheid te bieden dit via de huisvestingsverordening te kunnen regelen. Ook stellen ze voor dat verhuur aan familie in de eerste en tweede graad wel mogelijk moet zijn.

Ook wordt nog de link gelegd met een eventuele inperking van het eigendomsrecht²¹ maar ze komen tot de conclusie dat daar geen sprake van is. De maatregel is bij wet voorzien, in het algemeen belang en in balans met de inperking van het eigendomsrecht en er bestaan toereikende procedurele waarborgen voor de eigenaren. Ook de rechtspraak lijkt dat te onderbouwen met verschillende uitspraken waarin de toepassing van wetten akkoord wordt bevonden die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van het eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang²². Ook oordeelt de Raad van State dat de vergunningplicht geen buitensporige last met zich meebrengt omdat de woning (die in casu gebruikt wordt voor toeristische verhuur zonder vergunning) nog altijd kan worden gebruikt en verkocht voor bewoning. Zo heeft de rechtbank op goede gronden overwogen.

Het amendement wordt een maand later nog eenmaal gewijzigd ingediend²³. Dit gewijzigde amendement wordt vervolgens bijna unaniem aangenomen in de Tweede Kamer waarbij alleen de FVD tegen stemt. Vervolgens loopt het voorstel ook soepel door de Eerste Kamer, zodat de aanpassing van de Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2022 al ingaat²⁴. Hoofdstuk 7 met de titel 'tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming' wordt toegevoegd aan de wet waarmee gemeentes hun huisvestingsverordening aan kunnen passen om opkoop door beleggers van woningen tegen te kunnen gaan.

De belangrijkste uitgangspunten uit de wet zijn:

- De gemeente kan, indien noodzakelijk voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of behoud van leefbaarheid, opkoop van woningen door beleggers beperken, door voor bepaalde wijken in een nader te bepalen prijssegment een vergunningplicht in het leven te roepen. Waar het begrip leefbaarheid het niet haalde in de Huisvestingswet 2014 is dat wel toegevoegd aan de opkoopbescherming.

²⁰ *Kamerstukken II 2020/2021*, 35 517, nr.28

²¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBV0001001/1998-11-01>

²² Raad van State 20 april 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BQ1887 & Raad van State 29 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2833

²³ *Kamerstukken II 2020/2021*, 35 517, nr.53

²⁴ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2022-01-01>

- De vergunning moet verplicht afgegeven worden bij verhuur aan familie in de eerste en tweede graad, wanneer de woning onderdeel is van een winkel, kantoor of bedrijfspand of indien het tijdelijke verhuur van maximaal een jaar is en de verhuurder minimaal een jaar zelf in de woning heeft gewoond
- In andere gevallen zal de gemeente hoogstwaarschijnlijk geen vergunning verlenen en is verhuur dus niet mogelijk
- Het verbod tot verhuur geldt tot maximaal 4 jaar na aankoop
- De wet wordt iedere vijf jaar geëvalueerd en als de noodzaak van de wet niet meer blijkt wordt de opkoopbescherming, die als tijdelijke regeling is opgenomen, weer afgeschaft

Dat de nieuwe regeling populair is onder gemeenten blijkt direct uit een enquête van de Volkskrant. Daaruit blijkt dat maar liefst 60% van de ondervraagde gemeenten al stappen heeft gezet om de opkoopbescherming in te gaan voeren, waarbij Amsterdam de eerste gemeente was die aankondigde de opkoopbescherming zo snel mogelijk in te gaan voeren (De Volkskrant, 2021).

2.4.3 Conclusie

We zijn nu in staat om de eerste subvraag te beantwoorden: *wat houdt de wetswijziging in en wat is de achterliggende doelstelling?*

Veel gemeentes zijn van mening dat er te veel woningen worden gekocht door beleggers voor de verhuur. Daardoor is er in bepaalde steden en buurten schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat vervolgens leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie en leefbaarheidsproblemen. Doordat die woningen niet meer beschikbaar zijn voor starters op de koopmarkt kan deze groep lastig een woning vinden. Hiermee komen de publieke belangen in het geding en is er sprake van marktfalen waarmee er gegronde redenen zijn voor de overheid om in te grijpen op de woningmarkt. Door aan de Huisvestingswet 2014 een extra hoofdstuk toe te voegen, de opkoopbescherming, wil men dit probleem tegengaan. Gemeentes kunnen de opkoopbescherming lokaal inzetten indien noodzakelijk voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of behoud van leefbaarheid. Zij kunnen de opkoop van woningen door beleggers beperken, door voor bepaalde wijken in een nader te bepalen prijssegment een vergunningplicht in het leven te roepen.

3. Methodologie en onderzoek

Nu we het theoretisch kader hebben neergezet en de eerste subvraag hebben beantwoord bepalen we de onderzoeksmethode en dataverzamelmethode.

Het onderzoek valt uiteen in twee delen. Allereerst voeren we een kwalitatief onderzoek uit naar de opkoopbescherming in Amsterdam. Op basis daarvan worden vier hypothesen opgesteld die vervolgens door middel van een kwantitatief onderzoek bij beleggers worden getoetst.

3.1 Kwalitatief onderzoek

We voeren eerst een kwalitatief onderzoek uit (Baarda et al., 2018) naar de opkoopbescherming in Amsterdam. Dit zal nog deels theoretisch van aard zijn door de analyse van beleidsstukken en lokale wetgeving over de opkoopbescherming. Deze bevindingen zullen worden aangevuld door middel van een verdiepend interview met de gemeente. Dit kan niet los van elkaar gezien worden en wordt daarom gecombineerd binnen het kwalitatieve onderzoek. Na de afronding van het kwalitatieve onderzoek kunnen we subvraag 2 beantwoorden: *met welke doelstelling en in welke (deel)markt wil de gemeente Amsterdam de wet inzetten en wat zijn de verwachtingen?*

3.1.1 Onderzoeksmethode en dataverzamelmethode

Als onderzoeksmethode kiezen we voor een combinatie van literatuuronderzoek en een (diepte-) interview met de gemeente. Op basis van het theoretische gedeelte is het onderzoekskader inmiddels vastgesteld. Daarin is ook de wijziging van de Huisvestingswet en toevoeging van de opkoopbescherming besproken. Omdat we willen achterhalen wat de beweegredenen zijn van specifiek de gemeente Amsterdam om deze opkoopbescherming in te zetten en op welke manier, is verder kwalitatief onderzoek nodig om de doelstelling van de invoering van de opkoopbescherming vast te stellen. Hiervoor is gestart met een onderzoek naar de lokale wetgeving, beleidsstukken, toelichtingen en opinies. Daaruit kan al een voorlopige conclusie getrokken worden. We hebben ervoor gekozen om die bevindingen aan te vullen en te verdiepen door middel van een aanvullend interview met de gemeente Amsterdam in maart 2023 (Bijlage I). We kiezen hier voor een semigestructureerd interview (Baarda et al., 2017). Vooraf is de vragenlijst samengesteld op basis van de bevindingen uit het literatuuronderzoek maar tijdens het interview is er alle ruimte nodig om af te wijken van de vragen en door te kunnen vragen op bepaalde antwoorden. Dit is een geschikte manier om binnen het kwalitatieve onderzoek zo diep mogelijk in te gaan op de materie.

3.1.2 Analysemethode

Voor de analyse gebruiken we het model van Baarda (Baarda et al., 2018). We verzamelen het materiaal (waarnemen), analyseren dat en reflecteren continue bij alle waarnemingen. Door dit steeds af te wisselen komen we steeds beter tot een antwoord op de subvraag. Door te starten met het onderzoek naar bestaande wetgeving, toelichtingen daarop en overige beleidsstukken is het al mogelijk om tijdens dit proces te starten met de analyse en reflectie. Uiteindelijk is het interview gebruikt om een eindconclusie te kunnen trekken en de eerdere waarnemingen en voorlopige conclusies te kunnen toetsen.

3.2 Kwantitatief onderzoek

Nadat het kwalitatieve onderzoek is afgerond en we de doelstellingen van de gemeente kunnen vaststellen, stellen we vier hypothesen op. Deze hypothesen worden vervolgens in een kwantitatief onderzoek onder woningbeleggers in Amsterdam getoetst. Door middel van deze enquête kan subvraag 3 dan beantwoord worden: *wat is de visie, mening en strategie van beleggers inzake de wetswijziging en hoe acteren ze hier op?*

3.2.1 Hypotheses

Aan de hand van het kwalitatieve onderzoek worden er vier hypotheses opgesteld. Hierin worden verwachtingen uitgesproken naar aanleiding van het onderzoek tot dan toe. Deze hypotheses worden in hoofdstuk 5 beschreven en toegelicht. Vervolgens zullen deze geverifieerd (bevestigd) worden als de verwachting juist is of gefalsificeerd (verworpen) worden als de verwachting niet uitkomt (Baarda et al., 2017).

3.2.2 Steekproef

We willen toetsen of de doelstellingen van de gemeente Amsterdam bij de invoering van de opkoopbescherming behaald kunnen worden. Dit gaat getoetst worden bij woningbeleggers die beleggen in verhuurde woningen in Amsterdam, de onderzoekspopulatie. We hebben al gezien dat deze populatie uit 16.481 Amsterdamse woningbeleggers bestaat. Doordat niet bekend is wie dit allemaal zijn, ze daardoor niet allemaal te benaderen zijn en niet allemaal een gelijke kans hebben om in het onderzoek betrokken te worden voeren we een selecte steekproef uit. Om de externe validiteit te kunnen waarborgen is het wel belangrijk om een zo'n groot mogelijk deel van de populatie te bereiken. We kiezen voor een combinatie van een doelgerichte steekproef en een gelegenheidssteekproef. Daarvoor zijn de volgende manieren gebruikt om de populatie te bereiken:

- Een deel van de woningbeleggers in Amsterdam is klant bij Handelsbanken. Deze beleggers zijn rechtstreeks benaderd door de medewerkers van de Amsterdamse kantoren en daarbuiten. Handelsbanken heeft klanten van verschillende grootte en achtergrond (particuliere belegger, via entiteiten, grootzakelijke beleggers en woningcorporaties).
- Via LinkedIn is er een oproep gedaan aan woningbeleggers om de enquête in te vullen.
- Via LinkedIn is ook het verzoek gedaan het bericht met de enquête verder te delen en te verspreiden in het eigen (vastgoed)netwerk.
- Aan verschillende makelaars in Amsterdam is gevraagd hun klanten die in Amsterdamse woningen beleggen te benaderen voor de enquête.
- Aan verschillende tussenpersonen die in vastgoedfinancieringen bemiddelen is gevraagd hun klanten die in Amsterdamse woningen beleggen te benaderen voor de enquête.
- De Makelaarsvereniging Amsterdam heeft de enquête opgenomen in hun nieuwbrief voor leden.

Op basis van deze steekproef trachten we een uitspraak te doen over de gehele populatie.

3.2.3 Enquête

Doordat er voorafgaand aan het uitsturen van de enquête een gedegen vooronderzoek is gedaan leent een vragenlijst met gesloten vragen zich het best voor het kwantitatieve onderzoek. De vragenlijst (Bijlage II) bestaat uit 10 gesloten vragen met meerdere antwoordmogelijkheden waardoor we een goede kwantitatieve toetsing kunnen uitvoeren. Enkele vragen hebben naast de voorgeselecteerde antwoorden de mogelijkheid om voor 'anders' te kiezen en daarbij een ander antwoord te geven. Daarnaast is er 1 open vraag en is er de mogelijkheid om aan het einde van de enquête opmerkingen/aanvullingen te geven. Dat kan vooral inzicht geven of de vragen en antwoorden duidelijk geformuleerd waren en er daardoor betrouwbare antwoorden gegeven konden worden.

Om er zeker van te zijn dat de vragenlijst alleen door respondenten uit de populatie wordt ingevuld en om de betrouwbaarheid van de enquête te vergroten, start de enquête met een belangrijke controlevraag. Bij antwoord 'nee' zal de vragenlijst direct afgesloten moeten worden: *belegt u voor eigen rekening en risico of voor een werkgever in woningen voor de verhuur in Amsterdam?*

3.2.4 Analysemethode

Uit deze enquête volgt de dataset die we verder gaan analyseren en gaan gebruiken om de hypothesen te toetsen en subvraag 3 te beantwoorden. De vragen die kwantificeerbaar zijn worden eerst onderverdeeld in een cirkel- of staafdiagram om de eerste analyse van de antwoorden te kunnen maken. Uit deze diagrammen is goed op te maken waar het zwaartepunt van de antwoorden ligt. Vervolgens gebruiken we het programma STATA voor een verdere statistische analyse waarmee we in staat zijn om te onderzoeken of de antwoorden significant afwijken op basis van de hoedanigheid van de belegger (privé, Box 2 of in dienst van een werkgever) en op basis van de omvang van de belegger, gemeten naar het aantal woningen die men bezit.

3.2.5 Conclusie

Nadat we de laatste subvraag hebben beantwoord kunnen we het onderzoek afsluiten met de conclusie en de beantwoording van de probleemstelling van het onderzoek.

4. Analyse: kwalitatieve verkenning van de opkoopbescherming in Amsterdam

In dit hoofdstuk gaan we op zoek naar het antwoord op subvraag 2: *met welke doelstelling en in welke (deel)markt wil de gemeente Amsterdam de wet inzetten en wat zijn de verwachtingen?*

Met de achterliggende analyse van de geschiedenis van de Huisvestingswet en opkoopbescherming, is er een goede en duidelijke basis gelegd voor het verdere onderzoek. Deze nieuwe wetgeving moet de doelstellingen van het College kunnen waarmaken. Bij de introductie van een nieuwe wet is het altijd de vraag op die standhoudt. Het kan zijn dat er rechtmatige bezwaren worden ingediend waardoor de wet weer wordt verworpen, het kan dat de wet niet uitpakt zoals gewenst en er onbedoelde neveneffecten optreden of het kan zijn dat de wet de achterliggende doelstellingen niet behaalt. In het onderzoek staan juist die doelstellingen centraal omdat we onderzoeken in hoeverre de invoering van de opkoopbescherming in Amsterdam ervoor kan zorgen dat de onderliggende doelstellingen behaald worden.

Het is dus van belang om de onderliggende doelstellingen van de gemeente Amsterdam te achterhalen achter de introductie van de opkoopbescherming. Die doelstellingen volgen niet altijd direct uit de wet zelf. Uiteraard kunnen we daar wel lezen wat de strekking van de nieuwe wet is, maar niet waarom die regels zo zijn opgesteld, wat de regels beogen te bereiken en wat de exacte doelstelling is geweest voor het inzetten van de wet. Om dat te achterhalen moeten we verder kijken dan alleen de tekst van de wet. Om de doelstellingen te achterhalen moeten we ook stukken zoals het beleidsvoorstel, toelichtingen op de wet, de inspraakprocedure en de beantwoording van de vragen aan de gemeente betrekken. Daarnaast is er in het onderzoek voor gekozen om een aanvullend interview met mevrouw I. Grundeman en de heer W. Sobral van de gemeente Amsterdam te houden om nog dieper op de achterliggende doelstellingen en verwachtingen in te kunnen gaan (zie bijlage I). In de volgende paragrafen gaan we stap voor stap door de regeling heen zodat daarna de doelstellingen en verwachtingen geformuleerd kunnen worden.

4.1 Uitgangspunten opkoopbescherming Amsterdam

Bij de gemeente Amsterdam is, op het moment van de goedkeuring van de definitieve wetgeving van de opkoopbescherming in 2021, al alles voorbereid om gebruik te gaan maken van de mogelijkheid tot invoering. Zij kondigt in november 2021 dan ook direct via een beleidsvoorstel een wijziging van de lokale Huisvestingsverordening aan. Deze ligt vanaf dat moment ter inzage waarop een inspraakprocedure start (gemeente Amsterdam, 2021). Naast alle stadsdeeladviezen ontvangt de gemeente 242 inspraakreacties van individuele burgers, bedrijven, advocatenkantoren en belangenverenigingen. Het was duidelijk dat deze wetswijziging niet onopgemerkt voorbijging aan de Amsterdamse vastgoedwereld. Op basis van die procedure worden er nog enkele wijzigingen aangebracht²⁵ wat uiteindelijk leidt tot de publicatie van de aangepaste Huisvestingsverordening per 1 april 2022 waarin de opkoopbescherming is opgenomen door een nieuwe afdeling toe te voegen aan hoofdstuk 3²⁶. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het verbod tot verhuur geldt tot vier jaar na levering van de woning
- Alle woningen met een WOZ-waarde tot EUR 512.000 vallen onder de opkoopbescherming
- Alle stadsdelen vallen onder de opkoopbescherming
- Het gaat alleen om woningen die op het moment van levering niet verhuurd zijn, of verhuurd zijn voor minder dan zes maanden of verhuurd zijn met een ontheffing

²⁵ Nota van beantwoording *Opkoopbescherming*, 1 februari 2022

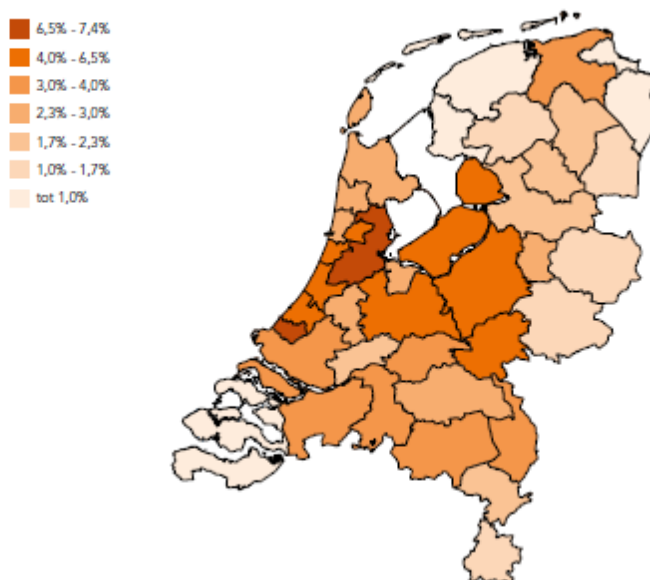
²⁶ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR637053/7>

- Woningen die nieuw worden opgeleverd en waarover afspraken zijn gemaakt met de gemeente over verhuur vallen buiten de opkoopbescherming. Ook de woningen waar al een verhuurverbod voor geldt op basis van de erfpachtvoorwaarden vallen erbuiten.
- Een woning die wordt verkocht binnen een cluster van minimaal 10 woningen in een pand en gelijktijdig worden overgedragen aan een nieuwe eigenaar vallen buiten de opkoopbescherming
- De gemeente heeft de mogelijkheid om in bepaalde situaties een ontheffing te verlenen, bijvoorbeeld bij zwaarwegende maatschappelijke of sociale belangen voor verhuur of bij verkoop van vier tot negen woningen in een cluster

4.2 Schaarste

De Huisvestingswet geeft, zoals we eerder zagen, duidelijk aan dat deze alleen ingezet kan worden om schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen te bestrijden, of (voor sommige artikelen, maar niet de opkoopbescherming) voor het behoud van leefbaarheid.

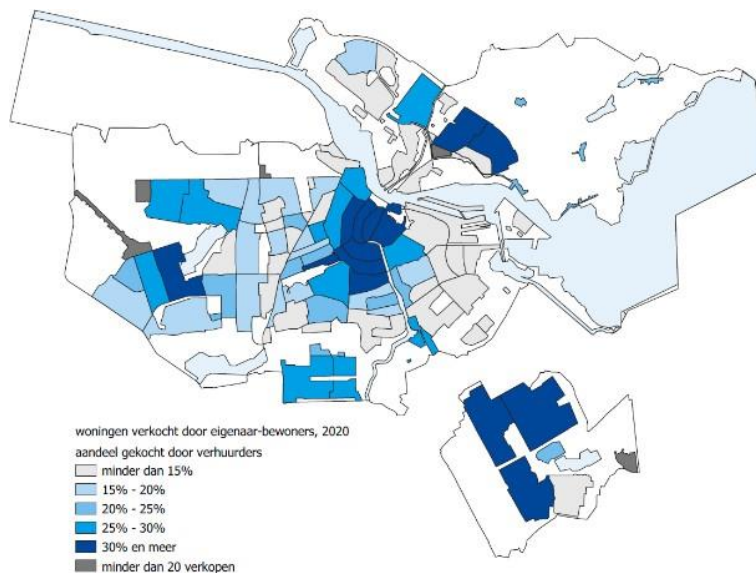
Om de opkoopbescherming dus in te kunnen zetten moet allereerst aangetoond worden dat er schaarste is op de woningmarkt. Dit betreft een belangrijke randvoorwaarde. In het beleidsvoorstel wordt daarvoor verwezen naar een rapport op basis van een onderzoek dat de gemeente heeft uitgevoerd naar de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt (Gemeente Amsterdam, 2019). De schaarste wordt uitgedrukt in een percentage waarbij iedere procent betekent dat er voor iedere 100 benodigde woningen 1 te weinig is. Het percentage voor Metropoolregio Amsterdam ligt op 5,4% terwijl het landelijk gemiddelde op minder dan de helft ligt (2,6%). Ook ligt het percentage ver boven de 2% die de rijksoverheid maximaal wenselijk acht. Daarnaast wordt er een voorspelling gedaan over het percentage in 2030 dat ingeschat wordt op 4,2%. De belangrijkste conclusie uit het rapport is dan ook dat het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) groot is en langdurig zal aanhouden. Hiermee lijkt de noodzakelijke schaarste dus aangetoond.



Figuur 6: woningtekort naar Corop-regio, 2019. Bron: (Gemeente Amsterdam, 2019)

Naast het aantonen van schaarste is het ook noodzakelijk om de negatieve invloed op die schaarste door beleggers aan te tonen als de gemeente maatregelen wil treffen tegen deze groep (causaal verband). In hetzelfde beleidsvoorstel wordt hiervoor verwezen naar onderzoek van Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS). Het onderzoek wijst uit dat er in alle buurten in Amsterdam woningen

van eigenaar-bewoners door beleggers worden gekocht waarbij er zelfs wijken zijn waarin dat aandeel boven de 30% ligt. En dat is meer dan het dubbele van het landelijk gemiddelde zoals we eerder in het onderzoek zagen bij de cijfers van het CBS. Dat de beleggers daarmee dus een groot deel van de markt in handen hebben en een significante invloed hebben op de markt is duidelijk.



Figuur 7: woningen gekocht door particuliere verhuurders van het totaal aan woningen verkocht door eigenaar-bewoners.
Bron: (Gemeente Amsterdam, Beleidsvoorstel Opkoopbescherming 2021)

De Huisvestingswet spreekt echter duidelijk over ‘bepaalde wijken’ en ‘dat die keuze voor die delen goed onderbouwd moet zijn’. De gemeente geeft in de toelichting voor de keuze van de hele stad de redenering dat als ze het alleen invoeren voor de wijken waar de percentages aankopen door beleggers relatief het hoogst liggen, het waterbedeffect optreedt en beleggers naar de wijken uitwijken waar de opkoopbescherming niet wordt ingevoerd waardoor hetzelfde probleem daar ook ontstaat. Een aannemelijke gedachte maar wellicht een te beperkte onderbouwing om de schaarste in alle delen van de stad aan te tonen. Omdat de opkoopbescherming pas recent geïntroduceerd is zijn er op dit moment nog geen bekende uitspraken op bezwaren en is de schaarste onderbouwing nog niet getoetst. Daarom is het interessant om de link te leggen naar uitspraken met betrekking tot de onderbouwing van schaarste voor andere punten in de Huisvestingswet.

De vastgoedafdeling van Stibbe legt voor het aantonen van schaarste de link met het woonruimtevergunningstelsel van artikel 21 Huisvestingswet dat ook een schaarste onderbouwing vergt (Barkhuysen et al., 2021). Zij komen tot de conclusie dat, na bestudering van jurisprudentie, de bestuursrechter deze toets nog niet heel indringend maakt, wat in het voordeel spreekt van de gemeente Amsterdam. Wel maken zij de kanttekening dat het goed zou kunnen dat de toets indringender zal worden uitgevoerd wanneer meer woningeigenaren geconfronteerd worden met de ingrijpende gevolgen. De gemeente zal de schaarste om deze reden zeer goed moeten onderbouwen.

In een artikel van Vastgoedjournaal (Knol & Holsbrink, 2023) wordt de link echter gelegd naar de vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. De auteurs verwijzen daarbij naar een recente uitspraak waarin de gemeente Rotterdam juist wel op

de vingers is getikt vanwege de beperkte schaarste onderbouwing²⁷. Volgens de rechtbank kon niet worden volstaan met de vaststelling dat in de hele gemeente Rotterdam sprake is van schaarste maar moet dat per wijk aangetoond worden. Het gevolg was zelfs dat de rechtbank dit deel van de Huisvestingsverordening buiten toepassing verklaarde omdat de schaarste niet per wijk werd toegelicht. Omdat deze uitspraak pas kwam na introductie van de opkoopbescherming is deze voorgelegd aan de gemeente Amsterdam in het interview. Deze uitspraak bleek bekend te zijn maar de gemeente is van mening dat dit geen invloed gaat hebben op de opkoopbescherming in Amsterdam doordat de Raad van State de schaarste onderbouwing van de gemeente Amsterdam voor de hele stad heeft geaccepteerd. De gemeente meent dit punt hiermee dus deugdelijk gepareerd te hebben. Wel geeft ze in de eerdergenoemde nota van beantwoording opkoopbescherming aan dat ze er vanuit gaan dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden over de opkoopbescherming, wat bevestigd wordt in het interview met de gemeente.

Knol en Holsbrink concluderen verder in het artikel, ook na bestudering van twee andere soortgelijke cases, dat deze uitspraken dan wel geen betrekking hebben op de opkoopbescherming zelf, maar dat een deugdelijke motivering bij de opkoopbescherming essentieel is. Hierin zijn ze het dus eens met de auteurs van Stibbe. De schaarste aan woningen moet duidelijk aangetoond worden zodat invoering van de maatregelen gerechtvaardigd is. Deze onderbouwing is mede zo belangrijk omdat een vergunningplicht inbreuk maakt op het eigendomsrecht van woningeigenaren zoals we al eerder zagen bij de behandeling van de Huisvestingswet.

Ook Frielink (2022) vraagt zich enkele dagen voor de ingang van de regeling af of de opkoopbescherming juridisch standhoudt omdat de gemeente nadrukkelijk de grenzen van de wettelijke bevoegdheden opzoekt met betrekking tot de schaarste onderbouwing en de hoge WOZ-waardes die onder de regeling vallen. Hij verwacht dat hiervoor procedures zullen worden aangespannen zodra de eerste vergunningen worden geweigerd of de eerste boetes worden uitgedeeld.

4.3 Goedkope en middeldure koopwoningen

Het college geeft in het beleidsvoorstel aan dat ze de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad wil bestrijden zodat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen meer kans maken, waaronder starters. Dit komt vervolgens ook weer terug in de nota van beantwoording en verschillende toelichtingen. Om die reden is hier in het interview met de gemeente specifiek verder naar gevraagd. Zij gaven aan dat de schaarste bestrijding wat hen betreft het hoofddoel is. Naast het feit dat het een randvoorwaarde voor gebruik is, is het voor de gemeente een doelstelling. Deze doelstelling valt eigenlijk in drie delen uiteen.

Het eerste deel is de schaarste die zojuist is aangetoond. Het tweede deel omvat het begrip 'goedkope en middeldure koopwoningen' welke we in deze paragraaf zullen onderzoeken en het derde deel is de eis dat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning, waaronder starters, meer kans moeten maken. Dit zal in de volgende paragraaf behandeld worden.

Het tweede deel van de doelstelling betreft dus *goedkope en middeldure koopwoningen*. De Huisvestingswet biedt geen uitkomst wat dan goedkoop en middelduur is en legt die bevoegdheid bij de gemeentes. Om te bepalen wat dan goedkope en middeldure woningen zijn verdeelt de gemeente Amsterdam de huidige woningen in bezit van eigenaar/bewoners in vijf gelijke categorieën van 20% op basis van de WOZ-waarde. De middelste categorie benoemen zij als middeldure woningen waardoor de onderste drie van vijf categorieën onder de goedkope en middeldure

²⁷ Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764

woningen vallen. Met andere woorden: de laagste 60% van de woningen in bezit van eigenaar/bewoners, op basis van WOZ-waarde, valt onder de opkoopbescherming. Dat zijn op dat moment de woningen met een WOZ-waarde tot €512.000. De regeling wordt voor onbepaalde tijd ingevoerd en iedere vijf jaar geëvalueerd om te bezien of die nog nodig is.

	Goedkoop	Middelduur (laag)	Middelduur	Duur	Zeer duur
WOZ	326.000	406.000	512.000	713.000	9.829.000
Percentage cumulatief	20	40	60	80	100
Woningen cumulatief	24.883	50.196	75.153	100.345	128.951

Tabel 3: *prijsgrenzen WOZ-waardes woningen in eigendom bij eigenaar-bewoners in Amsterdam*. Bron: (Gemeente Amsterdam, Beleidsvoorstel Opkoopbescherming 2021)

De grens van €512.000 lijkt op het oog wellicht een hoog bedrag om goedkope- en middeldure woningen te categoriseren. De gemeente hanteert hier ook een andere grens dan bij de realisatie van nieuwe woningen. Daar gold op dat moment namelijk een grens van €314.000 voor middeldure koopwoningen. Deze grens was hier gebaseerd op de leencapaciteit van kopers. De gemeente geeft echter in de toelichting op de opkoopbescherming aan dat wanneer zij die aansluiting hier ook zoekt er veel te weinig woningen onder de opkoopbescherming vallen en die daardoor minder effectief is. Met de grens van €512.000 wordt namelijk de wens gehaald van het college om 60% van de woningen van eigenaar-bewoners onder de opkoopbescherming te krijgen. Dat verklaart de veel hogere grens voor middeldure woningen bij de opkoopbescherming dan de grens voor middeldure woningen bij de realisatie van nieuwe woningen. Er wordt hiermee dus bewust gekozen voor een andere uitleg van het begrip ‘middeldure woningen’.

Het college legt in het beleidsvoorstel ook de link met mensen met een ‘middeninkomen’. Voor die groep lijkt de grens van €512.000 echter behoorlijk aan de hoge kant. Als de WOZ-waarde voorzichtigheidshalve gelijk wordt gesteld aan de marktwaarde moet je ongeveer een bruto-inkomen van €100.000 hebben om een volledige hypotheek op de woning te verkrijgen. Een officiële definitie voor middeninkomen is er niet. Maar als we weten dat volgens het Centraal Planbureau (2022) het modale (meest voorkomende) inkomen €40.000 bedraagt en het afgeleide gemiddelde inkomen €50.600, lijkt de gestelde WOZ-waarde van €512.000 ver boven de bereikbare prijsklasse te liggen voor de ‘middeninkomens’. Op basis van het gemiddelde inkomen is grofweg de helft van dat bedrag haalbaar als maximale hypotheek. Er valt nog te beargumenteren dat een middeninkomen in iedere gemeente anders ligt en de Huisvestingswet per gemeente lokaal kan worden ingevuld. We kunnen de link naar het middeninkomen daarom ook nog lokaal leggen in relatie tot de eerder besproken 40-40-20 regeling waarbij de gemeente Amsterdam een middeninkomen specificeert tussen €39.055 en € 61.707. Maar ook met een inkomen aan de bovenkant van deze range is een woning van €512.000 verre van bereikbaar. Het deel van de doelstelling met betrekking tot de goedkope en middeldure koopwoningen lijkt niet in lijn te zijn met de praktijk en niet in lijn met andere lokale regelgeving. De grens van €512.000 is daarvoor veel te hoog voor de bereikbare aankopen van de middeninkomens.

In het interview met de gemeente is dan ook specifiek gevraagd om dit te verduidelijken, waarom het begrip in de verschillende regelingen niet naar dezelfde prijsklassen verwijst en er nu wordt gekozen voor hogere grenzen. De gemeente gaf aan dat die grens van €314.000 niet passend was voor de Amsterdamse situatie omdat je daarmee alleen de onderkant van de markt in de regeling trekt omdat die grens is vastgesteld op basis van de betalingscapaciteit van 1 middeninkomen. Terwijl je in de praktijk vaak ziet dat mensen veel duurdere woningen kunnen bemachtigen door bijvoorbeeld vermogen, leningen van ouders of een tweede inkomen van de partner. De wet geeft de mogelijkheid om de grens voor de opkoopbescherming zelf lokaal vast te stellen en daar heeft de

gemeente gebruik van gemaakt zodat een belangrijk deel van de markt onder de opkoopbescherming valt. De onderbouwing wordt dus gezocht in de wettelijke mogelijkheid van de specifieke wet en niet in de vergelijking met hetzelfde begrip binnen andere regelingen en gebruik.

4.4 Meer kansen voor kopers

Het derde deel van de doelstelling betreft het feit dat mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen door de opkoopbescherming meer kans moeten maken, waaronder starters. Dit deel van de doelstelling lijkt een logisch gevolg van het verbieden van de verhuur van een deel van de woningvoorraad. Als je er niet zelf in wilt wonen en het ook niet mag verhuren is de andere optie om het te verkopen, waarmee de woning dus op de koopmarkt beschikbaar komt voor mensen die er zelf in willen gaan wonen. Het gevolg is echter wel dat er een neveneffect optreedt. De gemeente geeft zelf ook aan in het gesprek dat er op deze manier minder huurwoningen op de markt komen en er dus duidelijk voor de kopersmarkt is gekozen bij de introductie van de opkoopbescherming en niet voor de verhuurmarkt.

4.5 Leefbaarheid

De Huisvestingswet geeft ook de mogelijkheid delen van de wet in te kunnen zetten voor het beschermen van de leefbaarheid van woongebieden. Maar het is geen randvoorwaarde voor gebruik van de opkoopbescherming. Het college geeft echter wel aan in de stukken dat ze met het gebruik van de opkoopbescherming de leefbaarheid willen vergroten in de wijken. Als argumentatie geeft men aan dat eigenaar-bewoners doorgaans langer in een woning wonen dan huurders in de vrije sector. De opkoopbescherming kan daarom een bijdrage leveren aan de sociale cohesie en daarmee aan de leefbaarheid. Deze punten worden verder niet onderbouwd met cijfers, onderzoeken of verdere redenering. Om deze reden is hier in het interview met de gemeente verder naar gevraagd. Op basis van welke onderzoeken geredeneerd wordt dat de leefbaarheid vergroot wordt als er meer koopwoningen in plaats van huurwoningen zijn. De gemeente geeft aan dat er meer in zijn algemeenheid onderzoeken zijn die aantonen dat er een verband is tussen leefbaarheid en huurcontracten. Bij huurwoningen, zeker in het hogere segment, is de mutatiegraad hoger dan bij koopwoningen. In koopwoningen blijft men langer wonen en is er meer verbondenheid met de buurt (sociale cohesie). De doelstelling is duidelijk maar de onderbouwing beperkt maar wel te volgen. Aangezien het geen randvoorwaarde betreft voor de invoering van de opkoopbescherming is de onderbouwing ook van minder groot belang maar komt hiermee wel een volgende doelstelling naar voren.

De gemeente redeneert dus dat de leefbaarheid verbetert als er meer goedkope en middeldure koopwoningen komen in plaats van huurwoningen. Leefbaarheid is een ruim begrip. Voor de overheid een belangrijk thema en daarom laat het Ministerie van Binnenlandse Zaken hier ook regelmatig onderzoek naar uitvoeren. Leidelmeijer & Van Kamp (2003) omschrijven het begrip leefbaarheid hierin als volgt: *Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld*. De leefbaarheid wordt vervolgens iedere twee jaar gemeten met behulp van de leefbaarometer waarbij 45 omgevingskenmerken worden getoetst. Daarin wegen naast de sociale samenhang (sociale cohesie) ook overlast & onveiligheid, voorzieningen en woningvoorraad zwaar mee (Leidelmeijer & Mandemakers, 2022). Daarnaast wordt duurzaamheid een steeds belangrijker onderwerp. Het verbeteren van de leefbaarheid door het vergroten van de sociale cohesie met meer kopers is dus een manier om de leefbaarheid te verbeteren, maar zeker niet de enige.

Zo is ook het nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid in 2022 geïntroduceerd, gebaseerd op resultaten uit de leefbaarometer, waarbij het speerpunt het verbeteren van de leefbaarheid in de

meest kwetsbare gebieden van Nederland is. Hierbij is het creëren van een gemengde wijk, met sociale- en particuliere huurwoningen en koopwoningen, een belangrijke manier (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022).

De leefbaarheid is dus op veel verschillende manieren te verbeteren en niet iedereen ziet het begrip leefbaarheid hetzelfde. Omdat we in het onderzoek uitgaan van de doelstellingen en verwachtingen van de gemeente Amsterdam, zullen we de verwachting van de verbetering van de leefbaarheid als gevolg van de introductie van de opkoopbescherming verder gaan toetsen. En daarbij ook toetsen of de beleggers wellicht een andere zienswijze hebben op de juiste wijze van het verbeteren van de leefbaarheid in de stad.

4.6 Welke markt wordt geraakt?

Nu we uitgebreid in zijn gegaan op de opkoopbescherming zelf, is het ook van belang om te onderzoeken welk deel van de markt hier nu eigenlijk mee geraakt wordt. Zoals we al eerder zagen bij het onderzoek naar de 40-40-20 regeling was de invloed daarvan beperkt door de verhoudingsgewijs geringe toevoeging die via nieuwbouw te realiseren valt.

Het is dus de vraag hoeveel woningen er jaarlijks verkocht worden die niet meer verhuurd mogen worden omdat ze onder de opkoopbescherming vallen. Het gaat dus om alle woningen in bezit van eigenaar-bewoners tot €512.000 (gebaseerd op de bedragen van 2022). In figuur 7 zagen we dat het in 2021 om 75.153 woningen gaat in bezit van eigenaar-bewoners die daar onder vallen op een totale woningvoorraad van 458.397 en koopwoningvoorraad van 133.552 (zie tabel 2). Een percentage van 16,4% van de totale woningvoorraad en 56% van de voorraad koopwoningen.

In onderstaande tabel is dit verder uitgewerkt op basis van de jaren 2021 en 2022. Het gaat hierbij om daadwerkelijke verkoopprijzen. Aangezien WOZ-waardes doorgaans iets lager liggen dan verkoop/marktprijzen zal het aantal woningen dat geraakt wordt in werkelijkheid in ieder geval niet hoger liggen. Omdat onderhandse verkopen niet in de dataset zijn opgenomen raken we hier ongeveer 85% van de totale verkopen mee. De tabel vormt derhalve een redelijk goed uitgangspunt om de markt te bepalen die daadwerkelijk geraakt wordt.

Jaar	≤ €512.000	% koopwoning voorraad	% van totale woningvoorraad	> €512.000	% koopwoning voorraad	% van totale woningvoorraad
2021	4476	3,45%	0,98%	4594	3,54%	1,00%
2022	3502	2,62%	0,78%	4770	3,57%	1,04%

Tabel 4: aantal verkochte woningen in Amsterdam per prijsklasse op basis van verkopen door NVM en VBO makelaars, naar schatting van Kuijs Reinder Kakes valt hier 85% van de totale verkopen onder. Bron: (Kuijs Reinder Kakes Makelaars, eigen bewerking)

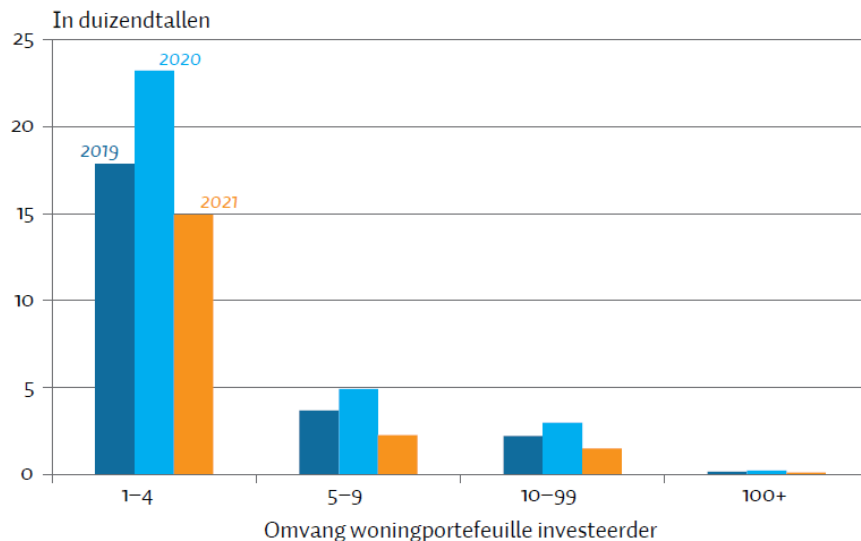
We kunnen concluderen dat door de invoer van de opkoopbescherming jaarlijks ongeveer een procent (gecorrigeerd met de geschatte 15% die niet in de verkopen zit) van de totale woningvoorraad verkocht wordt die voorheen wel verhuurd mocht worden maar door invoer van de opkoopbescherming niet meer verhuurd mag worden. Als we vervolgens in ogenschouw nemen dat 50% van de koopwoningen in eigendom van eigenaar-bewoners in Amsterdam gekocht werden voor de verhuur gaat het bij benadering om 0,5% van de woningvoorraad in Amsterdam die nu niet meer door beleggers gekocht kan worden. Dit betreft vergelijkbare percentages als bij de 40-40-20 regeling. Wat dat betreft heeft de opkoopbescherming een beperkte invloed op het geheel.

Wat betreft de beleggers die geraakt worden gaat het uiteraard om de woningbeleggers. Woningcorporaties kopen normaal gesproken geen losse woningen van particulieren en dan houdt je de professionele vastgoedbeleggers en particuliere (kleinere) beleggers over. De gemeente heeft ook een beeld van de beleggers die het meeste geraakt worden. In het interview geven ze aan dat er de

afgelopen jaren een opkomst is geweest van kleine particuliere beleggers omdat het lucratiever werd om in woningen te investeren dan in andere investeringen. Het is de groep die er volgens hen ook de meeste gevolgen van ondervindt. Dit standpunt wordt ondersteund door uitgebreid onderzoek (De Vries & Hans, 2022). Zij concluderen dat het vooral investeerders met een woningportefeuille van maximaal vier woningen zijn die concurreren met jonge kopers, wat zoals we zagen, de doelgroep is die de gemeente met name wil beschermen. En dat is vooral het geval in de grote steden volgens de onderzoekers.

Aantal woningen verkocht aan investeerders door eigenaars-bewoners

FIGUUR 1



Data: Kadaster | ESB

Figuur 8: aantal woningen verkocht aan investeerders door eigenaar-bewoners. Bron: (De Vries & Hans, 2022)

Uit bovenstaand figuur blijkt duidelijk dat de woningen die door eigenaar-bewoners worden verkocht aan investeerders, met name aan de kleine woningbelegger wordt verkocht. Zij verwachten dus, net als de gemeente Amsterdam, dat de opkoopbescherming de kansen voor starters zal gaan verbeteren en dat het met name ten koste gaat van de kleine, particuliere belegger.

4.7 Bevindingen eerste jaar

Inmiddels geldt de opkoopbescherming in Amsterdam ruim een jaar. Dat betekent dat ook de eerste ervaringen bekend zijn. Het meest in het oog springende daarbij is dat de gemeente al direct zes huiseigenaren een behoorlijke boete heeft opgelegd van gemiddeld €22.000 voor het niet naleven van de regels (Het Parool, 2023). En daarmee komen we ook gelijk op een punt waar zowel de gemeente als meerdere insprekers het over eens waren: een goede handhaving is essentieel voor het doen slagen van de invoer van de opkoopbescherming. In het interview zijn we daarom ook uitgebreid op dit punt ingegaan. Handhaving, zo geeft de gemeente daarin aan, is een van de belangrijkste prioriteiten. Dat gebeurt deels digitaal en deels fysiek door woningen te bezoeken naar aanleiding van meldingen. Maar ook kan er proactief handhaving plaatsvinden door te kijken welke woningen zijn verkocht die onder de opkoopbescherming vallen en dan kijkt de gemeente of daar een huurder in zit. De handhaving lijkt hiermee goed en intensief uitgevoerd te worden.

Op basis van de ervaringen in het eerste jaar heeft de gemeente per 1 januari 2023 ook enkele kleine veranderingen doorgevoerd in de huisvestingsverordening en opkoopbescherming²⁸. Voor dit onderzoek zijn alleen de aanpassingen van belang die de opkoopbescherming raken. De eerste aanpassing van belang is het feit dat de regeling nu ook voor Weesp geldt nadat die gemeente is gefuseerd met de gemeente Amsterdam. Daarnaast wordt de WOZ-waarde van woningen waarvoor de opkoopbescherming geldt verhoogd naar €533.000, in lijn met de gestegen WOZ-waardes en het doel om 60% van de woningen in eigendom bij eigenaar-bewoners onder de opkoopbescherming te laten vallen.

In het interview wordt ook aangegeven dat de gemeente in het derde kwartaal van 2023 de eerste onderzoeksresultaten verwacht van een eigen onderzoek dat ze in het tweede kwartaal gaan uitvoeren. Dan hopen ze goed inzicht te krijgen in het effect van de invoering. Inmiddels heeft het Kadaster een onderzoek gepubliceerd over de woningmarkt in het 3^e kwartaal van 2022. Hierin concluderen ze onder andere dat investeerders steeds minder woningen hebben gekocht van eigenaar-bewoners (Kadaster, 2022b). In Amsterdam daalde het percentage zelfs van 17% in het eerste halfjaar van 2018 naar 9% in het eerste halfjaar van 2022. In gemeenten met opkoopbescherming daalde het aandeel investeerdersaankopen van ruim 9% in het tweede halfjaar van 2021 naar minder dan 8% in het eerste halfjaar van 2022. Terwijl dat aandeel in gemeenten zonder opkoopbescherming juist steeg van 5% naar 6%. Het Kadaster durft hier nog geen conclusie aan te verbinden, zij constateren slechts de veranderingen. Daarbij geven ze wel aan dat de overheid de afgelopen tijd verschillende maatregelen heeft ingevoerd om de woningbeleggers op de markt te ontmoedigen. Het lijkt een indicatie te zijn dat de vraag van de woningbeleggers zich wat heeft verlegd naar gemeentes zonder opkoopbescherming en de invoering van de opkoopbescherming dus effect heeft.

4.8 Conclusie

We zijn op zoek gegaan naar het antwoord op subvraag 2: *met welke doelstelling en in welke (deel)markt wil de gemeente Amsterdam de wet inzetten en wat zijn de verwachtingen?*

Doelstelling:

Als we alle voorgaande paragrafen samenvatten kunnen we de volgende hoofddoelstelling filteren die de gemeente heeft met de invoering van de opkoopbescherming:

De schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad bestrijden waardoor mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen meer kans maken, waaronder starters.

In alle informatiebronnen die gebruikt zijn voor dit onderzoek komt dit naar voren als hoofddoelstelling. Dat dit de hoofddoelstelling is wekt geen verbazing. Het probleem voor de gemeente dat woningbeleggers woningen kopen voor de verhuur speelt al veel langer en er zijn zowel op nationaal niveau (verhoging belasting op verhuurd vastgoed, verhoogde overdrachtsbelasting) als op lokaal niveau (40-40-20 regeling, verhuurverbod voor nieuwbouwwoningen) de afgelopen jaren meerdere maatregelen genomen om dit probleem aan te pakken. De opkoopbescherming richt zich op bestaande bouw en is derhalve een aanvulling op de verschillende nieuwbouwregels die er al zijn in Amsterdam. Daarnaast hebben we gezien dat de rente heel hard is gestegen waardoor de beleggingsbeslissingen en mogelijkheden tot nieuwe aankopen ook sterk beïnvloed worden. We hebben ook gezien dat de aankopen door beleggers het laatste jaar gezakt zijn.

²⁸ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR637053/11>

Naast deze hoofddoelstelling zijn er verschillende subdoelstellingen die minder duidelijk naar voren komen:

1. Het beschermen van de leefbaarheid van woongebieden
2. 60% van de woningen van eigenaar-bewoners moeten onder de opkoopbescherming (blijven) vallen.
3. Het gaat primair om woningen in de bestaande bouw
4. Het moet een tijdelijke regeling zijn
5. Woningen aangekocht voor een, naar het oordeel van het college, maatschappelijk doel kunnen in aanmerking komen voor een ontheffing
6. De opkoopbescherming moet streng gehandhaafd worden

Verwachtingen:

De gemeente spreekt ook enkele verwachtingen uit die nauw samenhangen met de (sub)doelstellingen:

1. Zonder de opkoopbescherming zal de trend zich doorzetten van aankoop van woningen door beleggers
2. De invoering van de opkoopbescherming zal de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen verminderen
3. De gemeente verwacht dat er juridische procedures worden gevoerd, niet alleen in Amsterdam maar door het hele land
4. Het zal de leefbaarheid in de buurten verbeteren
5. Handhaving is essentieel om het te doen slagen

De markt

De gemeente gaat de opkoopbescherming inzetten voor woningen in eigendom van eigenaar-bewoners met een WOZ-waarde tot €533.000 in 2022. Dat betreft de 60% woningen met de laagste WOZ-waardes. Dit deel van de markt wordt dus geraakt op het moment dat de eigenaar de woning wil verkopen. Dat gaat jaarlijks om ongeveer 1% van de Amsterdamse woningvoorraad. Naast het feit dat de eigenaar hiermee geraakt wordt omdat er minder kopers zijn (minder vraag), wordt ook de woningbelegger geraakt die zijn beleggingsportefeuille wil uitbreiden. Die heeft geen mogelijkheden meer om dat te doen met woningen met een WOZ-waarde van onder de €533.000. Het gaat hier met name om de kleine particuliere beleggers die tussen de 1 en 4 panden verhuren.

5. Hypothesen

In het praktijkgedeelte gaan we op zoek naar het antwoord op de laatste subvraag zodat de centrale vraag beantwoord kan gaan worden. Allereerst stellen we vier hypothesen op aan de hand van het reeds gedane onderzoek. Vervolgens houden we een enquête onder woningbeleggers in Amsterdam om de hypothesen te testen en de subvraag te beantwoorden. De hypothesen zijn opgesteld op basis van het theoretische gedeelte die voortkomen uit de hoofdvraag.

Hypothese 1

De invoering van de opkoopbescherming zorgt ervoor dat er minder goedkope en middeldure woningen gekocht worden door woningbeleggers voor de verhuur waardoor er in dit segment meer woningen beschikbaar komen voor koopstarters. Hiermee wordt de belangrijkste doelstelling van de gemeente behaald.

Doordat de regeling ervoor zorgt dat woningen in bezit van eigenaar-bewoners niet meer gekocht kunnen worden voor de verhuur zullen woningbeleggers woningen met een WOZ-waarde tot €533.000 niet meer kopen. Een neveneffect kan zijn dat beleggers hun focus deels verleggen naar woningen met een WOZ-waarde boven de €533.000 of naar gemeentes die de opkoopbescherming niet hebben ingevoerd waardoor de vraag naar woningen in dat segment of in die gemeente zal toenemen.

Hypothese 2

Om de doelstelling van de gemeente voor de invoer van de opkoopbescherming te halen is de invoering van de opkoopbescherming niet nodig

De regeling is geïnitieerd omdat de overheid vindt dat er veel te veel woningen in het goedkope en middensegment worden gekocht door beleggers die de woningen gaan verhuren. In Amsterdam is het aandeel van deze groep in de totale woningvoorraad de laatste 10 jaar gestegen van 22,5% naar 30,9%. De opkoopbescherming pakt echter maar een klein deel van de markt aan en de impact op de totale markt is maar klein en het duurt jaren voordat er een significant deel van de voorraad niet aan woningbeleggers is verkocht. Inmiddels is de markt in korte tijd zodanig veranderd dat de vraag van beleggers naar woningen tot €533.000 al flink is ingezakt. Deze effecten hebben deels ook een blijvend effect op een groot deel van de markt. We hebben gezien dat de betreffende woningen met name door de kleine particuliere belegger worden gekocht en die houden de woningen vaak aan in Box 3. De nieuwe belastingheffing zorgt voor een grote impact op het rendement. Daarnaast zorgen de huurprijsregulering en verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers voor een verdere beperking van het rendement en kan de aangekondigde wetgeving inzake de middenhuur voor een verdere vraagdaling zorgen. In combinatie met de gestegen rente is een woningbelegging veel minder interessant en is de opkoopbescherming (momenteel) niet meer nodig om de doelstelling te halen. De andere regelingen zorgen er al voor dat de beleggers veel minder woningen kopen voor de verhuur, ook in het lage en middensegment, waarmee de schaarste al bestreden wordt.

Hypothese 3

De invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid van de woongebieden.

Eigenaar-bewoners wonen doorgaans langer in hun woning dan huurders in de vrije sector. De opkoopbescherming kan daarom een bijdrage leveren aan de sociale cohesie en daarmee aan de leefbaarheid. Zeker bij huurwoningen in het hogere segment zijn er meer mutaties dan bij koopwoningen. Ook voelen kopers meer verbondenheid met de buurt wat de leefbaarheid in zijn algemeenheid vergroot.

Hypothese 4

Er gaan juridische procedures komen tegen de opkoopbescherming omdat de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming te betwisten is.

We hebben gezien dat de opkoopbescherming meerdere juridische discussies oplevert. Ten eerste gaat het om de schaarste onderbouwing. De meningen verschillen of die schaarste op de juiste manier onderbouwd is en de hele stad wel aangewezen had mogen worden. Ook is de grens met €533.000 aan de hoge kant voor goedkope- en middeldure woningen en wordt het eigendomsrecht ingeperkt omdat een eigenaar zijn woning niet meer aan iedereen kan verkopen. De regeling kan een behoorlijke impact maken op mensen en hen in hun vermogen en rendement raken. Daarbij geeft de gemeente ook al aan dat ze juridische procedures verwacht.

6. Analyse: kwantitatieve analyse van het onderzoek bij beleggers

De vier geformuleerde hypothesen zijn getoetst door middel van een enquête onder Amsterdamse woningbeleggers. Met deze data leggen we in de kwantitatieve analyse de theorie, doelstellingen, verwachtingen en hypothesen naast elkaar en vergelijken we die met de uitkomsten van de enquête. Daarmee kunnen we vervolgens antwoord geven op de derde en laatste subvraag van het onderzoek: *wat is de visie, mening en strategie van beleggers inzake de wetswijziging en in hoeverre komen de verwachtingen van gemeente en beleggers overeen?*

In het volgende hoofdstuk kunnen we dan de eindconclusie van het onderzoek geven en antwoord geven op de probleemstelling van het onderzoek in hoeverre de invoering van de opkoopbescherming in Amsterdam er voor kan zorgen dat de onderliggende doelstellingen behaald worden.

6.1 Vragenlijsten & dataset

Via Google Forms is de enquête met 11 vragen aangemaakt (zie bijlage II). Door de vragen zo op te zetten met verplicht te beantwoorden vragen kon men geen vragen overslaan. In totaal zijn er 96 formulieren teruggekomen die allen volledig waren ingevuld en deze dienen als de dataset voor het verdere onderzoek (zie bijlage III). Alle vragenlijsten zijn hiermee geschikt voor de analyse. Een respons van 96 is significant waarmee we met deze steekproef een voorspelling kunnen doen voor de gehele populatie.

Om de hypothesen te toetsen zijn er allereerst drie vragen gesteld om te kijken of de respondent onder de doelgroep valt en zo ja, in welke categorie. De eerste vraag van de enquête bepaalt of een respondent onder de doelgroep valt door te vragen of hij/zij voor eigen rekening en risico of voor een werkgever in woningen voor de verhuur in Amsterdam belegt. Bij een negatief antwoord wordt direct aangegeven dat de vragenlijst dan direct afgesloten kan worden omdat de respondent niet onder de doelgroep valt.

Omdat we de antwoorden op de vragen verder willen categoriseren in verschillende beleggersgroepen en willen onderzoeken of er verschil bestaat tussen de meningen van de soort belegger en de omvang van de portefeuille zijn de vragen 2 en 3 opgesteld. Hierbij maken we onderscheid in het soort belegger (privé, via een entiteit of voor een werkgever) en onderscheid op basis van de omvang van de portefeuille woningen. Op deze manier kunnen we achterhalen of er onder de verschillende beleggersgroepen wellicht andere meningen en prioriteiten zijn. Dit gebeurt door middel van het uitvoeren van statistische toetsen.

De vervolgvragen hebben betrekking op de vier hypothesen die met de verschillende vragen en op verschillende manieren worden getoetst. De laatste vraag van de enquête *Heeft u nog eventuele toelichting op vragen of overige opmerkingen?* is gesteld om respondenten de kans te geven om eventuele onduidelijke vragen toe te lichten. Indien dat gebeurd is bij een specifieke vraag waardoor het antwoord onbetrouwbaar is wordt dat toegelicht bij de betreffende hypothese waar die vraag betrekking op heeft.

6.2 Analyse van de uitkomsten

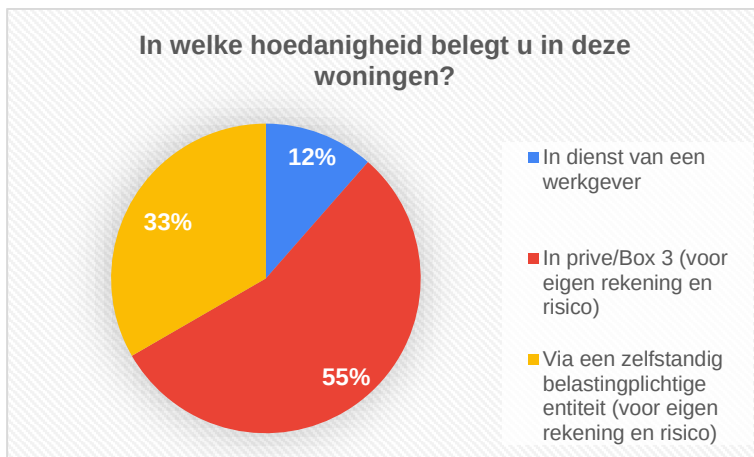
In deze paragraaf verwerken we de uitkomsten van de enquête door per hypothese de gerelateerde vragen en antwoorden te analyseren waarna we de hypothese kunnen verifiëren of falsificeren.

6.2.1 Beginvragen

De eerste vraag is door alle respondenten met 'ja' beantwoord: belegt u voor eigen rekening en risico of voor een werkgever in woningen voor de verhuur in Amsterdam? Met deze vraag wordt direct een eerste controle gedaan dat alle respondenten onder de doelgroep vallen.

Vervolgens gaan we de respondenten verder categoriseren. Hiervoor zijn twee vragen gesteld om te kijken wat de achtergrond van de respondenten is. In de toetsing zullen we vervolgens ook gaan kijken of er in de beantwoording verschil zit tussen deze verschillende soorten beleggers.

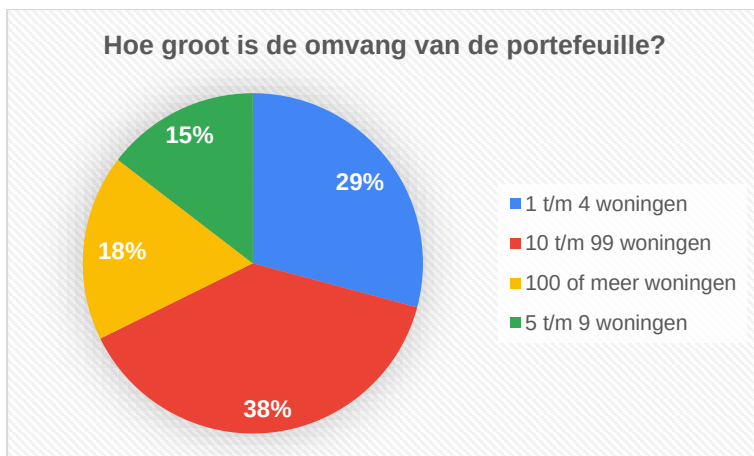
Allereerst willen we de respondenten onderverdelen in de wijze waarop ze beleggen in verhuurde residentiele panden: doen ze dat voor eigen rekening en risico in privé, voor eigen rekening en risico via een zelfstandige entiteit of doen ze dat voor rekening en risico van een werkgever? Dit wordt via vraag 2 van de enquête gemonitord.



Figuur 9: verdeling van de respondenten in drie categorieën gebaseerd op de hoedanigheid waarin belegd wordt.

De meeste respondenten zijn dus personen die voor eigen rekening en risico beleggen. Dan wel in privé (Box 3), dan wel via een zelfstandige entiteit. Het aantal respondenten in dienst van een werkgever is het minst vertegenwoordigd.

Vraag 3 in de enquête zorgt vervolgens voor onderscheid in de omvang van de belegger. Heeft de belegger veel of weinig residentiele panden in de verhuur? We hebben bij de verdeling in de vier categorieën aansluiting gezocht bij het eerdergenoemde onderzoek vanuit het Kadaster (De Vries & Hans, 2022).



Figuur 10: verdeling van de respondenten in vier categorieën gebaseerd op de omvang van de portefeuille.

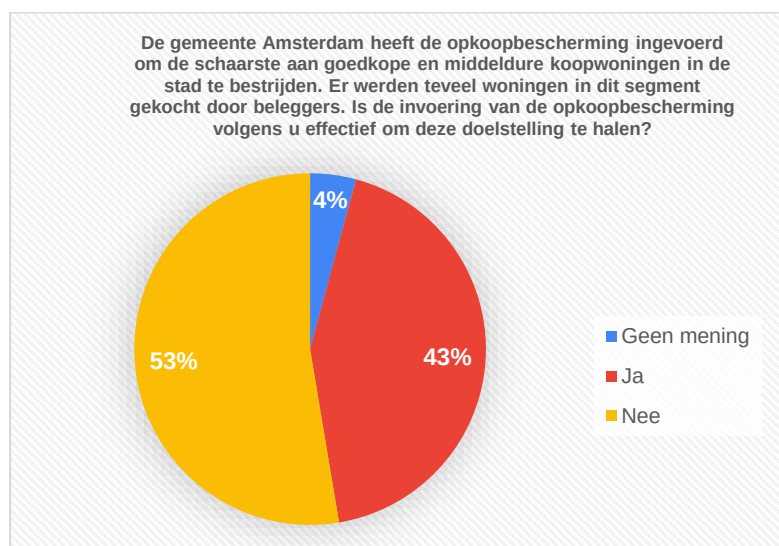
De antwoorden zijn redelijk gespreid binnen de vier categorieën zodat we naar verwachting ook goed onderbouwde uitspraken kunnen doen inzake eventuele onderlinge verschillen.

6.2.2 Hypothese 1

De navolgende hypothese wordt hier getoetst: *de invoering van de opkoopbescherming zorgt ervoor dat er minder goedkope en middeldure woningen gekocht worden door woningbeleggers voor de verhuur waardoor er in dit segment meer woningen beschikbaar komen voor koopstarters. Hiermee wordt de belangrijkste doelstelling van de gemeente behaald.*

We onderzoeken hier of er samenhang is tussen de invoering van de opkoopbescherming en de aankoop van goedkope en middeldure woningen door woningbeleggers. Deze hypothese wordt getoetst met vragen 4 en 5: is de invoering van de opkoopbescherming effectief om de doelstelling te behalen volgens de beleggers en is de invoering van invloed op nieuwe aankopen? Doordat we de antwoorden indelen per soort belegger kunnen we vervolgens ook toetsen of er een verschil bestaat tussen de meningen van verschillende groepen beleggers.

De hoofddoelstelling van de gemeente Amsterdam was om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen te bestrijden. Met vraag 5 wordt deze doelstelling direct getoetst bij de 96 beleggers:



Figuur 11: cirkeldiagram van de antwoorden op vraag 5 van de enquête.

De respondenten zijn verdeeld. Slechts 4% heeft geen mening over deze stelling en iets meer dan de helft van de respondenten (53%) vindt de invoering niet effectief, tegen 43% die juist wel van mening is dat de invoering effectief is om de schaarste aan goedkope en middeldure woningen te bestrijden.

Vervolgens is deze uitkomst statistisch getoetst aan het soort belegger (zie verdeling op basis van vraag 2) en de omvang van de belegger (zie verdeling op basis van vraag 3) om te zien of er een verband bestaat.

De gemeente Amsterdam heeft de opkoopbescherming ingevoerd om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad te bestrijden. Er werden te veel woningen in dit segment gekocht door beleggers. Is de invoering van de opkoopbescherming volgens u effectief om deze doelstelling te halen?				
In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Geen mening	Ja	Nee	Totaal
In dienst van een werkgever	0 0.5	5 4.8	6 5.7	11 11.0
In privé/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	2 2.2	23 23.2	28 27.6	53 53.0
Via een zelfstandige belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	2 1.3	14 14.0	16 16.7	32 32.0
Totaal	4 4.0	42 42.0	50 50.0	96 96.0
Pearson chi2 (4)	0.8653			
Probability	0.929			
Cramér's V	0.0671			

Tabel 5: statistische toets 1, Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de stelling of de gemeente de doelstelling van de invoering van de opkoopbescherming behaald heeft.

Bij deze en alle volgende toetsen is een chi-kwadraat toets voor verdelingen gedaan met behulp van het programma STATA. Met deze toets kan je onderzoeken of de waargenomen (nominale) data, de antwoorden van de enquête, significant afwijkt van de verwachte verdeling. In bovenstaande tabel zijn de hoedanigheid van de belegger en de mening van de beleggers inzake de effectiviteit van de invoering van de opkoopbescherming tegen elkaar afgezet. In iedere rij staan twee getallen boven elkaar. Het bovenste getal is de waargenomen waarde (observed value) en het getal eronder is de statistisch verwachte waarde (expected value). Dit leidt dan tot de beantwoording van de vraag of het verschil tussen de waargenomen waardes en verwachte waardes significant is. In bovenstaande tabel is bijvoorbeeld de verwachting dat 4.8 respondenten in dienst van een werkgever 'ja' antwoorden op de stelling en zijn er in de praktijk 5 respondenten geweest die daadwerkelijk dat antwoord hebben gegeven. Een heel minimaal verschil tussen de verwachting en de daadwerkelijke waarneming. Voor de volledigheid de berekening:

$$X^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Hierbij is:

- X^2 de teststatistiek chi-kwadraat
- Σ de som
- O de observed value
- E de expected value

Onderaan de tabel staat deze waarde vervolgens aangegeven als *Pearson chi 2*, uitgedrukt in een effectsize. Dat is feitelijk een optelling van het gebruik van de formule, wat verder nog niet direct iets zegt. Daaronder staat de *Probability* aangegeven, de kans op toeval. In bovenstaande tabel is de kans 0.929 en dat is uitgedrukt in procenten 92,9%. In de praktijk is een kans op toeval van ongeveer 1% tot 5% acceptabel. Als dat percentage hoger is kunnen we de uitkomst, oftewel de hypothese dat er een verband bestaat tussen de twee variabelen, niet voor waar aannemen en moeten we die verwerpen. In dit geval is er dus een kans van 92,9% dat de uitkomst op toeval berust waardoor je aan de uitkomsten geen waarde kan hechten. De laatste uitkomst in de tabel is Cramér's V. Deze geeft de samenhang tussen de twee variabelen aan die getoetst worden, uitgedrukt in een cijfer tussen 0 en 1 waarbij 0 een zwakke samenhang aantoont en een 1 een sterke samenhang. In bovenstaande tabel is 0.0671 dus een zeer zwakke samenhang. Er kan geconcludeerd worden dat er geen verschil bestaat tussen de verschillende soorten beleggers in de beantwoording van de vraag of

de invoering van de opkoopbescherming effectief is geweest om de schaarste aan goedkope en middeldure woningen te bestrijden.

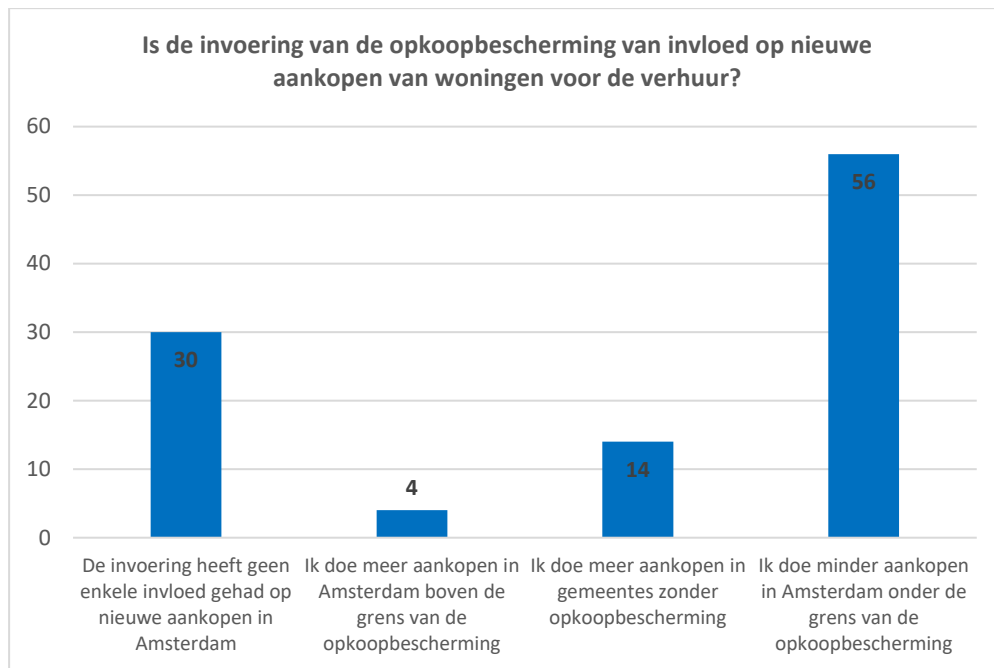
Vervolgens is er ook getoetst of er wellicht verschil zit in de beantwoording, gebaseerd op de omvang van de portefeuille van de belegger. Deze uitkomsten zijn in onderstaande tabel verwerkt.

De gemeente Amsterdam heeft de opkoopbescherming ingevoerd om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad te bestrijden. Er werden te veel woningen in dit segment gekocht door beleggers. Is de invoering van de opkoopbescherming volgens u effectief om deze doelstelling te halen?				
Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Geen mening	Ja	Nee	Totaal
1 t/m 4 woningen	1 1.2	10 12.3	17 14.6	28 28.0
5 t/m 9 woningen	0 0.6	7 6.1	7 7.2	14 14.0
10 t/m 99 woningen	3 1.5	16 7.4	18 8.9	37 37.0
100 of meer woningen	0 0.7	9 7.4	8 8.9	17 17.0
Totaal	4 4.0	42 42.0	50 50.0	96 96.0
Pearson chi2 (6)	4.1420			
Probability	0.657			
Cramér's V	0.1469			

Tabel 6: statistische toets 2, Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de stelling of de gemeente de doelstelling van de invoering van de opkoopbescherming behaald heeft.

Bij deze toets zijn de verschillen in de tabel tussen de waargenomen waardes en verwachte waardes bij sommige beleggers, met name die tussen de 10 en 100 woningen bezitten, al een stuk groter dan bij de vorige toets. Echter is de kans op toeval met 65,7% nog steeds erg groot en is de samenhang tussen de variabelen met 0.14 nog steeds erg zwak. Ook hier moet de hypothese verworpen worden dat er een verband bestaat tussen de omvang van de (portefeuille van) de belegger en de mening over de effectiviteit van de invoering van de opkoopbescherming.

We hebben eerder gezien dat 43% van de beleggers de invoering effectief vindt om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad te bestrijden. Het is dan vervolgens interessant om te onderzoeken of de invoering dan ook van invloed is op het doen van nieuwe aankopen onder de grens van de opkoopbescherming en of de beleggers de vraag dan hebben verlegd naar andere prijsklassen of gemeenten. Via vraag 4 is getracht dit te achterhalen door te vragen welke van de vier antwoordmogelijkheden van toepassing zijn op de belegger. Daarbij mogen er meerdere antwoorden gegeven worden omdat de kans bestaat dat er meerdere stellingen van toepassing zijn. Het kan bijvoorbeeld dat de belegger minder aankopen onder de grens van de opkoopbescherming doet en daarom juist meer aankopen boven de grens van de opkoopbescherming. Van de 96 respondenten zijn er 8 beleggers die twee antwoorden gaven waarmee er in totaal dus 104 antwoorden gegeven zijn met de volgende verdeling:



Figuur 12: staafdiagram van de antwoorden op vraag 4 van de enquête.

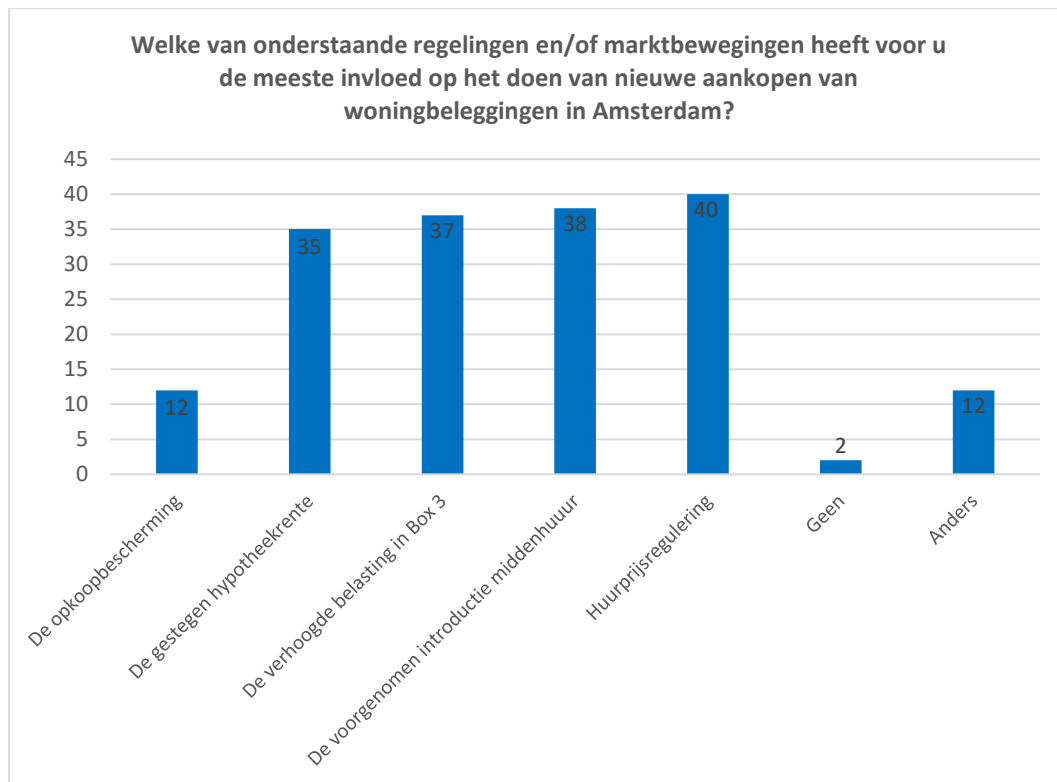
Meer dan de helft van de beleggers is door de invoering van de opkoopbescherming dus minder aankopen gaan doen onder de grens van de opkoopbescherming waarmee er meer woningen in deze categorie beschikbaar zijn gekomen voor de koopstarter. De beleggers lijken de regeling niet alleen effectief te vinden, ze handelen er ook naar. De beleggers hebben hun aandacht deels verlegd naar andere gemeentes zonder opkoopbescherming (14x) en deels naar duurdere woningen in Amsterdam (4x) en er is 30 keer geantwoord dat de invoering geen enkele invloed heeft gehad op nieuwe aankopen voor de verhuur. De 56 beleggers die minder aankopen zijn gaan doen onder de grens van de opkoopbescherming hebben in ieder geval invloed op de markt.

6.2.3 Hypothese 2

Deze hypothese luidt als volgt: *om de doelstelling van de gemeente voor de invoer van de opkoopbescherming te halen is de invoering van de opkoopbescherming niet nodig.*

Met de invoering van de opkoopbescherming wil de gemeente meer woningen in het goedkope en middeldure segment beschikbaar krijgen voor koopstarters. Het is echter de vraag of de invoer wel nodig is om dit doel te bereiken doordat er inmiddels meerdere andere wijzigingen in de markt hebben plaatsgevonden die invloed hebben op de aantrekkelijkheid van de aankoop van woningen voor de verhuur. Deze hypothese wordt getoetst met de vragen 5 en 6 waarbij achterhaald wordt bij de beleggers of de maatregel effectief is en welke regeling(en) de investeerder het meest beïnvloedt. Vraag 7 betreft een controlevraag voor deze hypothese.

Allereerst leggen we hier weer de link naar de antwoorden van vraag 5, zoals ook gebruikt voor de analyse van hypothese 1. Daaruit bleek dat ongeveer de helft van de beleggers (43%) de maatregel effectief vindt om de doelstelling te halen. Vervolgens wordt via vraag 6 gekeken naar de voor de belegger belangrijkste regelingen of marktbevingen die van invloed zijn op nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam, door te vragen welke van de gegeven regelingen en/of marktbevingen de meeste invloed heeft op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam. Er zijn zes voorgegeven antwoorden en een 7^e mogelijkheid om voor 'anders' te kiezen en een ander antwoord te geven. Van de 96 respondenten hebben er 80 twee antwoorden gegeven waardoor we in totaal 176 antwoorden hebben met de volgende verdeling:



Figuur 13: staafdiagram van de antwoorden op vraag 6 van de enquête.

Bij de categorie 'anders' werd vier keer aangegeven dat de verhoogde overdrachtsbelasting de meeste invloed had en twee keer werd de voorgenomen beperking van renteaftrek binnen de VpB vermeld. De overige zes antwoorden waren: een mix van alle bovengenoemde maatregelen, onzekerheid vanuit de overheid, neergaande cyclus woningmarkt, de aankooprijzen, gering rendement op woningen en het voornemen van de overheid om huurcontracten voor bepaalde tijd te verbieden.

Van de 176 gegeven antwoorden zijn er dus 12 die aangeven dat de opkoopbescherming de meeste invloed heeft, een percentage van 6,8%. Terwijl de gestegen hypotheekrente, verhoogde belasting in Box 3, middenhuur en huurprijsregulering allemaal ongeveer drie keer zoveel worden genoemd. Blijkbaar is de invloed van de opkoopbescherming op nieuwe aankopen door beleggers veel minder groot dan de invloed van de andere belangrijkste maatregelen en veranderingen op de vastgoedmarkt.

Vervolgens hebben we bepaald of er een verschil bestaat tussen verschillende soorten beleggers en de invloed van de opkoopbescherming. Is er een bepaalde groep beleggers die meer of minder hinder denkt te ondervinden van de opkoopbescherming? Hiervoor gaan we een chi-kwadraattoets uitvoeren om te zien of de opkoopbescherming overwegend door een bepaalde groep wordt genoemd. Hiervoor hebben we bij de 96 antwoorden gekeken of opkoopbescherming wel (12x) of niet (84x) genoemd is als reden. Allereerst is er gekeken of er een relatie is met de hoedanigheid van de belegger.

Opkoopbescherming wel of niet genoemd als meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam			
In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Niet genoemd	Wel genoemd	Totaal
In dienst van een werkgever	10 9.6	1 1.4	11 11.0
In privé/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	45 46.4	8 6.6	52 52.0
Via een zelfstandige belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	29 28.0	3 4.0	32 32.0
Totaal	84 84.0	12 12.0	96 96.0
Pearson chi2 (2)	0.7287		
Probability	0.695		
Cramér's V	0.0871		

Tabel 7: statistische toets 3, Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de opkoopbescherming genoemd als reden voor de meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam.

De kans op toeval is weer erg hoog met 69,5% en de samenhang erg laag (0.0871). Ook hier kan een eventueel verband tussen de twee variabelen niet aangetoond worden en lijkt de hoedanigheid van de belegger geen relatie te hebben met het noemen van de opkoopbescherming als reden voor het doen van nieuwe aankopen.

Vervolgens hebben we onderzocht of er een relatie is tussen het noemen van de opkoopbescherming en de omvang van de belegger:

Opkoopbescherming wel of niet genoemd als meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam			
Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Niet genoemd	Wel genoemd	Totaal
1 t/m 4 woningen	24 24.5	4 2.5	28 28.0
5 t/m 9 woningen	11 12.2	3 1.8	14 14.0
10 t/m 99 woningen	22 22.4	4 4.6	27 27.0
100 of meer woningen	16 14.9	1 2.1	17 17.0
Totaal	84 84.0	12 12.0	96 96.0
Pearson chi2 (3)	1.8792		
Probability	0.598		
Cramér's V	0.1399		

Tabel 8: statistische toets 4, Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de opkoopbescherming genoemd als reden voor de meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam.

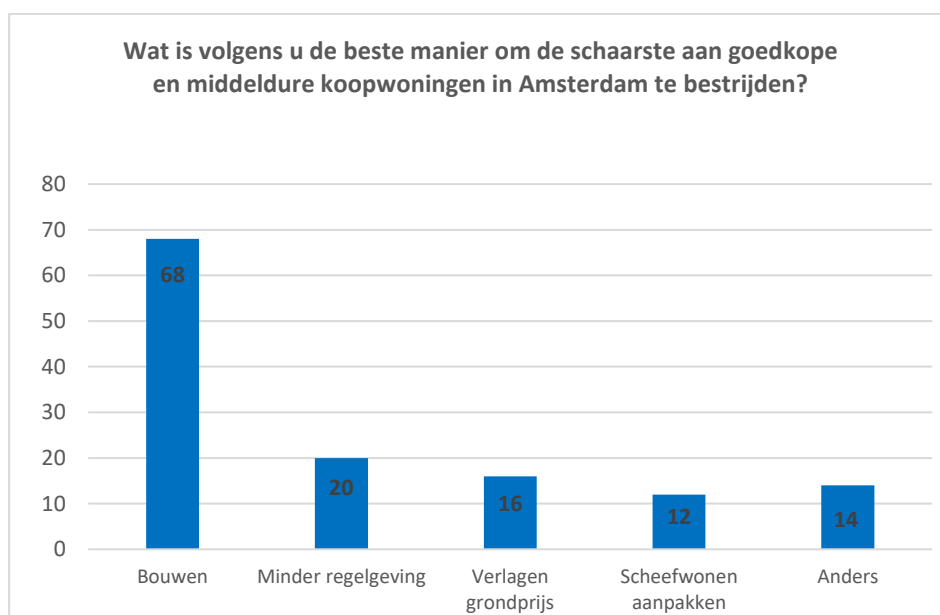
Ook hier bestaat weer een grote kans op toeval (59,8%) en een lage samenhang (0.1399). Omdat hier nog geen duidelijk beeld naar voren komt bundelen we de uitkomsten iets verder en kiezen we voor de kleine belegger (1t/m 9 woningen) en de grote belegger (vanaf 10 woningen). Dan krijgen we de volgende tabel:

Opkoopbescherming wel of niet genoemd als meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam			
Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Niet genoemd	Wel genoemd	Totaal
1 t/m 9 woningen	35 36.8	7 5.3	42 42.0
10 of meer woningen	49 47.3	5 6.8	54 54.0
Totaal	84 84.0	12 12.0	96 96.0
Pearson chi2 (1)	1.1852		
Probability	0.276		
Cramér's V	0.1111		

Tabel 9: statistische toets 5, Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger, waarbij de twee grootste en kleinste categorieën gebundeld zijn, en de opkoopbescherming genoemd als reden voor de meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam.

Alhoewel de kans op toeval flink daalt naar 27,6% is dat nog steeds te hoog om hier een conclusie aan te verbinden. Ook hier moeten we de hypothese verwerpen dat er wellicht verband bestaat tussen de omvang van de belegger en de invloed van de opkoopbescherming.

Vraag 7 betreft een controlevraag. De doelstelling van de gemeente die we toetsen is uiteindelijk om meer goedkope en middeldure koopwoningen in Amsterdam te krijgen. Via een open vraag aan de beleggers is gevraagd op welke manier de gemeente deze doelstelling het beste kan halen en alle 96 respondenten gaven ook antwoord op de vraag: *wat is volgens u de beste manier om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in Amsterdam te bestrijden?* Doordat beleggers in hun open antwoord meerdere zaken konden raken zijn de antwoorden gecodeerd en verdeeld in verschillende categorieën:



Figuur 14: staafdiagram van de antwoorden op vraag 7 van de enquête.

Hetgeen veruit het meeste wordt genoemd is 'bouwen'. In 68 van de 96 antwoorden komt dit terug: er moet meer bijgebouwd worden. Over het feit voor welke groep woningzoekers dat moet gebeuren en welke partijen die bouw dan moeten gaan uitvoeren verschillen de meningen. Er wordt aangegeven dat er moet worden gebouwd voor studenten, starters, gezinnen en senioren. Veel respondenten onderbouwen ook dat door de bouw de doorstroming op gang moet komen en dat bouwen in het hogere segment bijvoorbeeld ook de doorstroming daaronder op gang brengt. Meer bouwen kan ook door corporaties binnen het sociale segment plaatsvinden.

Ook de andere veel genoemde antwoorden leiden indirect naar meer bouwen. De meest genoemde manier betreft het vereenvoudigen van de regelgeving vanuit de overheid om te kunnen bouwen (20 keer). Hierbij wordt de doorlooptijd van vergunningsaanvragen genoemd en de hoeveelheid aan procedures maar ook bijvoorbeeld de opkoopbescherming.

Ook het verlagen van de grondprijs (16 keer) wordt vaak genoemd wat mogelijk is als de grond door de gemeente wordt uitgegeven. Op die manier worden de kosten van de bouw goedkoper en het project rendabeler waardoor er makkelijker gebouwd kan worden door marktpartijen.

Scheefwonen aanpakken wordt ook veel genoemd (12 keer). Zo wordt er aangegeven dat er voldoende goedkope woningen zijn maar dat de verkeerde mensen erin wonen, dat er meer op gecontroleerd moet worden, dat de huur voor scheefwoners verhoogd moet worden of dat die huurders verplicht moeten worden om naar een koopwoning door te stromen.

Naast deze vier meest gegeven antwoorden zijn er nog enkele andere antwoorden die 1 tot 3 keer worden genoemd:

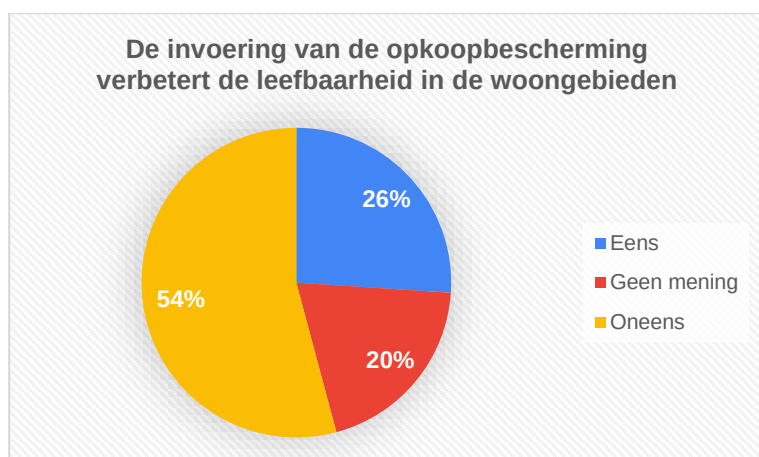
- Woningdelen toestaan (3x)
- Subsidie op koopwoningen zoals in de jaren '60 en '70 (2x)
- Zelfbewoningsplicht (1x)
- Woningen van woningbouwcorporaties moeten per loting verkocht worden aan mensen die onder die doelgroep vallen en niet naar hoogste bieder (1x)
- Meer samenwerking tussen ontwikkelaars en woningcorporaties (1x)
- Stoppen met klimaatwaan (1x)
- Omliggende gebieden aantrekkelijker maken (1x)
- Introductie belasting op waardevermeerdering (1x)
- Immigratie beperken (1x)
- Foute huizenbazen aanpakken (1x)
- Geen idee (1x)

Wat opvalt in het kader van het onderzoek is dat zelfbewoningsplicht (zoals de opkoopbescherming) maar 1 keer genoemd wordt. Ook valt het op dat 'stikstof' helemaal niet genoemd wordt, slechts een keer indirect met 'klimaatwaan', terwijl er toch veel over te doen is geweest en het een reden is dat sommige nieuwbouwprojecten stil zijn komen te liggen. Er kan geconcludeerd worden dat de beleggers redelijk eensgezind zijn en het bijbouwen van nieuwe woningen als gemene deler hebben om het tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen te bestrijden.

6.2.4 Hypothese 3

Een belangrijke doelstelling voor de gemeente is dat de leefbaarheid moet verbeteren door de invoering van de opkoopbescherming. Hiervoor is de volgende hypothese opgesteld: *de invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid van de woongebieden: de mutatiegraad bij kopers ten opzichte van huurders is lager en de betrokkenheid bij de buurt groter (sociale cohesie) wat de leefbaarheid verbetert*. Deze hypothese wordt getoetst door middel van vragen 8 en 9. Hierbij geven de antwoorden op vraag 8 direct antwoord op de vraag of de beleggers het hier wel of niet mee eens zijn en gaat vraag 9 dieper in op de achterliggende motivatie.

Allereerst blijkt dat 54% van de respondenten het niet eens is met deze stelling en denkt dat de leefbaarheid dus niet verbetert als gevolg van de invoering van de opkoopbescherming. Daartegenover denkt 26% dat de leefbaarheid inderdaad verbetert en 20% heeft geen mening.



Figuur 15: cirkeldiagram van de antwoorden op vraag 6 van de enquête.

Vervolgens is dit weer verder getoetst in relatie tot de hoedanigheid van de belegger:

In invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid in de woongebieden: de mutatiegraad bij kopers ten opzichte van huurders is lager en de betrokkenheid bij de buurt groter (sociale cohesie) wat de leefbaarheid verbetert.				
In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Geen mening	Ja	Nee	Totaal
In dienst van een werkgever	3	0	8	11
	2.9	2.2	6.0	11.0
In privé/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	15	10	28	53
	13.8	10.5	28.7	53.0
Via een zelfstandige belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	7	9	16	32
	8.3	6.3	17.3	32.0
Totaal	25	19	52	96
	25.0	19.0	52.0	96.0
Pearson chi2 (4)	4.4661			
Probability	0.347			
Cramér's V	0.1525			

Tabel 10: statistische toets 6, Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de stelling of de invoering van de opkoopbescherming de leefbaarheid in de woongebieden verbetert.

Ook hierbij is de toevalsfactor met 34,7% te hoog en is er een zwakke samenhang van 0.1525. We kunnen hier dus niet stellen dat de hoedanigheid van de belegger een relatie heeft met de stelling inzake het verbeteren van de leefbaarheid door de invoering van de opkoopbescherming.

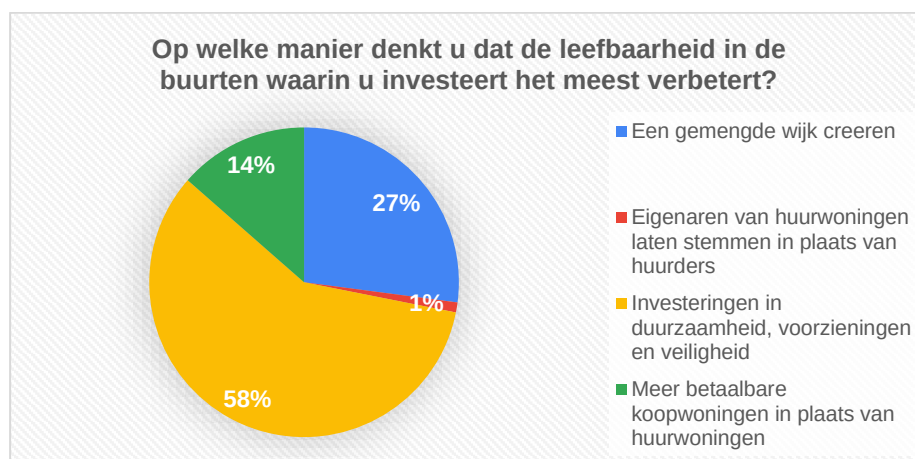
In tweede instantie is deze stelling ook in relatie tot de omvang van de belegger getoetst:

In invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid in de woongebieden: de mutatiegraad bij kopers ten opzichte van huurders is lager en de betrokkenheid bij de buurt groter (sociale cohesie) wat de leefbaarheid verbetert.				
Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Geen mening	Ja	Nee	Totaal
1 t/m 4 woningen	6	5	17	28
	7.3	5.5	15.2	28.0
5 t/m 9 woningen	4	3	7	14
	3.6	2.8	7.6	14.0
10 t/m 99 woningen	11	9	17	37
	9.6	7.3	20.0	37.0
100 of meer woningen	4	2	11	17
	4.4	3.4	9.2	17.0
Totaal	25	19	52	96
	25.0	19.0	52.0	96.0
Pearson chi2 (6)	2.5838			
Probability	0.859			
Cramér's V	0.1160			

Tabel 11: statistische toets 7, Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de stelling of de invoering van de opkoopbescherming de leefbaarheid in de woongebieden verbetert.

Met een kans op toeval van 85,9% en een zeer zwakke samenhang van 0.1160 kan ook hier geen relatie gelegd worden tussen de variabelen.

Vraag 9 gaat vervolgens dieper in op de gedachten van de beleggers achter hun antwoorden. Bij deze vraag hadden vier respondenten het vakje 'anders' aangevinkt met de mogelijkheid de keuze in eigen bewoordingen op te schrijven. Drie van die gegeven antwoorden kwamen overeen met de vooraf aangegeven antwoorden en zijn daarom in die categorie ingedeeld voor de analyse.



Figuur 16: cirkeldiagram van de antwoorden op vraag 9 van de enquête.

De beleggers zijn het er redelijk over eens (58%) dat de leefbaarheid van wijken het meest kan verbeteren door meer te investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid. De optie die de invoering van de opkoopbescherming vertegenwoordigt, meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen, scoort daarentegen slechts 14%.

In eerste instantie is dit verder getoetst in relatie tot de hoedanigheid van de belegger:

Op welke manier denkt u dat de leefbaarheid in de buurten waarin u investeert het meest verbetert?					
In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Een gemengde wijk creëren	Eigenaren van huurwoningen laten stemmen ipv huurders	Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Meer betaalbare koopwoningen ipv huurwoningen	Totaal
In dienst van een werkgever	0	0	11	0	11
	3.0	0.1	6.4	1.5	11.0
In privé/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	21	0	22	10	53
	14.4	0.6	30.9	7.2	53.0
Via een zelfstandige belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	5	1	23	3	32
	8.7	0.3	18.7	4.3	32.0
Totaal	26	1	56	13	96
	26.0	1.0	56.0	13.0	96.0
Pearson chi2 (6)	19.4690				
Probability	0.003				
Cramér's V	0.3184				

Tabel 12: statistische toets 8, Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de vraag op welke manier de leefbaarheid in de woongebieden het meest verbetert.

We zien hier dat de kans op toeval slechts 0,3% is. Daarbij is de samenhang ten opzichte van de vorige toetsen ook een stuk hoger en is er een zwakke tot middelmatige samenhang. Als we dit dan verder analyseren zien we dat het verschil in beantwoording met name zit tussen de beleggers in dienst van een werkgever en de beleggers in privé. Bij deze laatste groep is de verwachting (expected values) dat 30.9 respondenten de investeringen in duurzaamheid als reden noemen terwijl dat er maar 22 (observed values) zijn in de praktijk. Daartegenover staat de groep beleggers in loondienst die allemaal (11) investeringen in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid als reden noemen,

terwijl de verwachting was dat dit antwoord 6.6 keer geven zou worden. De privé beleggers noemen veel vaker (21x) dan verwacht (14.4x) dat een gemengde wijk creëren de belangrijkste reden is om de leefbaarheid te verbeteren. Op basis van deze uitslagen kunnen we dus voorzichtig stellen dat beleggers in privé meer geloof hebben in het behalen van de doelstelling van de gemeente om de leefbaarheid te verbeteren via de introductie van de opkoopbescherming.

Vervolgens is de stelling ook in relatie tot de omvang van de belegger getoetst:

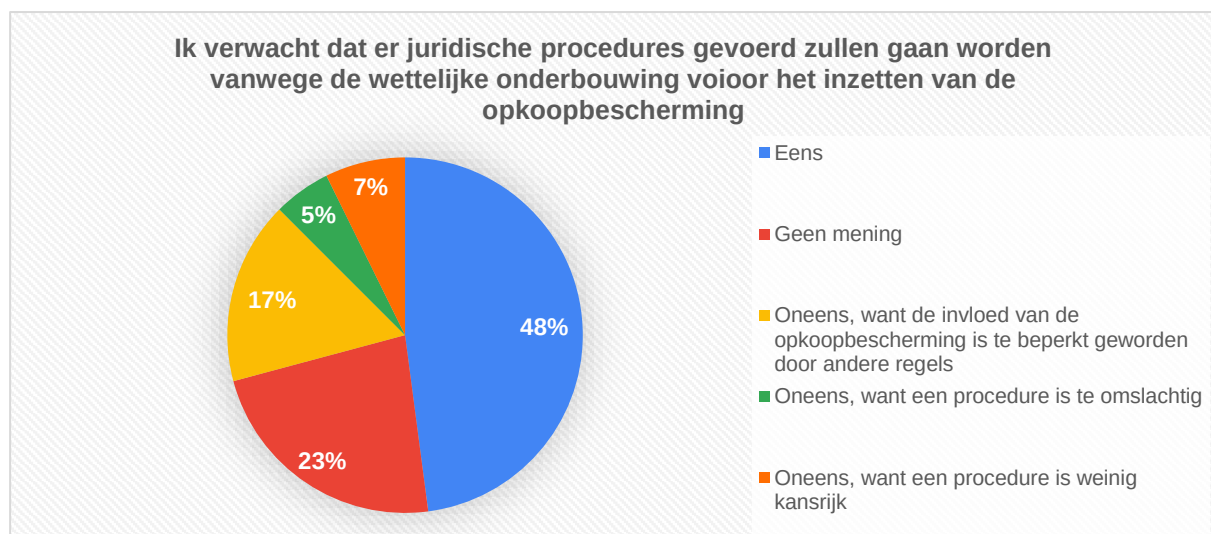
Op welke manier denkt u dat de leefbaarheid in de buurten waarin u investeert het meest verbetert?					
Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Een gemengde wijk creëren	Eigenaren van huurwoningen laten stemmen ipv huurders	Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Meer betaalbare koopwoningen ipv huurwoningen	Totaal
1 t/m 4 woningen	9 7.6	0 0.3	14 16.3	5 3.8	28 28.0
5 t/m 9 woningen	5 3.8	0 0.1	6 8.2	3 1.9	14 14.0
10 t/m 99 woningen	12 10.0	1 0.4	22 21.6	2 5.0	37 37.0
100 of meer woningen	0 4.6	0 0.2	14 9.9	3 2.3	17 17.0
Totaal	26.0 26.0	1 1.0	56 56.0	13 13.0	96 96.0
Pearson chi2 (9) 12.8855 Probability 0.168 Cramér's V 0.2115					

Tabel 13: statistische toets 9, Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de vraag op welke manier de leefbaarheid in de woongebieden het meest verbetert.

Op basis van een kans op toeval van 16,8% en een zwakke samenhang van 0.2115 kunnen we hier geen conclusies aan verbinden en lijkt er geen relatie te zijn tussen de omvang van de portefeuille en de wijze waarop men denkt dat de leefbaarheid het beste kan verbeteren.

6.2.5 Hypothese 4

Deze laatste hypothese: *er gaan juridische procedures komen tegen de opkoopbescherming omdat de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming te betwisten is*, wordt met vraag 10 getoetst. De keuze is of de belegger het hier mee eens is en zo niet, om welke reden ze het oneens zijn met de stelling. De antwoorden zijn hieronder weergegeven:



Figuur 17: cirkeldiagram van de antwoorden op vraag 10 van de enquête.

Ongeveer de helft van de respondenten is het eens met de stelling en verwacht dat er juridische procedures gevoerd gaan worden (48%). Daartegenover is 29% van de mensen het niet eens met de stelling om drie verschillende redenen: een te omslachtige procedure, een weinig kansrijke procedure en een te beperkte invloed van de opkoopbescherming door alle andere regels. De overige 23% heeft geen mening.

We hebben getoetst of er een verschil bestaat tussen de verschillende soorten beleggers. Voor deze toetsen hebben we de informatie iets gebundeld en de drie verschillende uitkomsten 'oneens', met ieder een andere redenatie, bij elkaar opgeteld. Reden hiervoor is dat er maar weinig antwoorden zijn in deze afzonderlijke categorieën en een goede toets niet uit te voeren is. Daarbij is het belangrijk te weten of beleggers het eens of oneens met deze stelling zijn en of er verschillen onder de verschillende categorieën beleggers zijn hierin. In eerste instantie is dit getoetst in relatie tot de hoedanigheid van de belegger:

Ik verwacht dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden vanwege de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming				
In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Eens	Geen maning	Oneens	Totaal
In dienst van een werkgever	5	3	3	11
	5.3	2.5	3.2	11.0
In privé/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	28	8	17	53
	25.4	12.1	15.5	53.0
Via een zelfstandige belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	13	11	8	32
	15.3	7.3	9.3	32.0
Totaal	46	22	28	96
	46.0	22.0	28.0	96.0
Pearson chi2 (4)	4.3333			
Probability	0.363			
Cramér's V	0.1502			

Tabel 14: statistische toets 10, Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de stelling of men juridische procedures verwacht vanwege de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming.

Uit deze toets kunnen we niet concluderen dat er verschil bestaat in mening tussen de verschillende soorten beleggers. Daarvoor is de kans op toeval te groot (36,3%) en is de samenhang te zwak (0.1502). De verschillen tussen expected en observed values zijn ook erg klein.

Ook hebben we de stelling getoetst aan de omvang van de belegger:

Ik verwacht dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden vanwege de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming				
In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Eens	Geen maning	Oneens	Totaal
1 t/m 4 woningen	17	4	7	28
	13.4	6.4	8.2	28.0
5 t/m 9 woningen	6	2	6	14
	6.7	3.2	4.1	14.0
10 t/m 99 woningen	16	10	11	37
	17.7	8.5	10.8	37.0
100 of meer woningen	7	6	4	17
	8.1	3.9	5.0	17.0
Totaal	46	22	28	96
	46.0	22.0	28.0	96.0
Pearson chi2 (6)	5.3917			
Probability	0.495			
Cramér's V	0.1676			

Tabel 15: statistische toets 11, Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de stelling of men juridische procedures verwacht vanwege de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming.

De kans op toeval is wederom te groot (49,5%). Daarbij laat de Cramer's V toets zien dat er een zwakke samenhang is tussen de variabelen (0,1676). Ook hier kunnen we geen samenhang ontdekken.

We kunnen concluderen dat 48% van de beleggers verwacht dat er procedures zullen volgen waarmee de hypothese gevalideerd kan worden. Het is slechts de helft maar dat is een belangrijk deel van de respondenten waarmee de hypothese gevalideerd kan worden. We kunnen echter geen verschil vinden op basis van de omvang of de hoedanigheid van de belegger. Alle beleggers denken hetzelfde over deze vraag en het is niet zo dat de kleine belegger anders denkt over de te verwachten procedures dan de grote belegger.

6.2.6 Open vraag

Ten slotte werd de enquête afgesloten met een open vraag voor toelichting op vragen of overige opmerkingen. Daaruit volgden 31 antwoorden van de 96 respondenten (zie bijlage III).

Daar zaten vijf succeswensen met het verdere onderzoek bij. Van de overige 26 antwoorden kunnen 14 antwoorden gecategoriseerd worden in 'kritiek op de overheid en te veel regelgeving en regulering'. Dat respondenten vinden dat er te veel regelgeving is zagen we al eerder bij vraag 7 waar 20 respondenten dat aangaven. In de antwoorden op vraag 11 komt hiervan een hoop terug, gecombineerd met kritiek op Minister de Jonge en de overheid in het algemeen.

Daarnaast zijn er vier opmerkingen over de vraagstellingen, waarbij de respondenten de vraag niet duidelijk genoeg vinden of aangeven dat hun antwoord er niet bij staat. Aangezien dit steeds over verschillende vragen gaat lijkt de vraagstelling voor de respondenten duidelijk geweest te zijn en zaten er geen significante fouten in de opzet van de enquête.

Ook zijn er zes opmerkingen die verder kritiek uiten op de effectiviteit van de opkoopbescherming en de opmerking dat de werking ingehaald wordt door de andere maatregelen die eerder al terugkwamen in de enquête. Uit deze antwoorden kan geen nieuwe informatie gehaald worden die van invloed is op het onderzoek.

De overige drie opmerkingen hebben geen gemene deler maar geven aan dat het verschil kan maken als je in hele panden investeert, dat de rentestand de markt van huur en koop constant beïnvloedt en de aanbeveling dat woningcorporaties non-profit organisaties zouden moeten worden om de sociale woningvoorraad in stand te houden. Desnoods met goedkope overheidsfinanciering. Aangezien dat ook eigenlijk de strekking is van een woningcorporaties laten we deze opmerking verder buiten beschouwing.

6.3 Beoordeling van de hypotheses

Aan de hand van het onderzoek kunnen we nu de hypotheses beoordelen, gebaseerd op de meningen van de ondervraagde woningbeleggers.

Hypothese 1:

De invoering van de opkoopbescherming zorgt ervoor dat er minder goedkope en middeldure woningen gekocht worden door woningbeleggers voor de verhuur waardoor er in dit segment meer woningen beschikbaar komen voor koopstarters. Hiermee wordt de belangrijkste doelstelling van de gemeente behaald.

Deze stelling kan worden aangenomen. 43% van de beleggers geeft aan dat de invoering van de opkoopbescherming effectief is om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen te bestrijden en zelfs 58% van de beleggers heeft aangegeven minder aankopen te (gaan) doen onder de grens van de opkoopbescherming. Dat is een belangrijk deel wat zeker impact heeft op de markt.

De vraag van beleggers voor woningen onder de grens van de opkoopbescherming zal dalen waardoor koopstarters meer kans hebben op die markt.

Hypothese 2:

Om de doelstelling van de gemeente voor de invoer van de opkoopbescherming te halen is de invoering van de opkoopbescherming niet nodig.

Deze stelling kan worden aangenomen. Slechts 6,8% van de antwoorden verwijst naar de opkoopbescherming als oorzaak van het doen van minder aankopen van woningbeleggingen. Terwijl de gestegen hypotheekrente, verhoogde belasting in Box 3, middenhuur en huurprijsregulering allemaal ongeveer drie keer zoveel worden genoemd. De invloed van de opkoopbescherming op nieuwe aankopen is veel kleiner dan de invloed van de andere maatregelen en veranderingen op de vastgoedmarkt. Door die andere regelingen, die van grotere invloed zijn, is de vraag van beleggers naar nieuwe aankopen al veel minder geworden waarmee er meer woningen beschikbaar komen voor koopstarters. Hierdoor hebben deze regelingen al een grote impact om de doelstelling van de gemeente te halen. Aangezien de invloed van de opkoopbescherming volgens de beleggers maar zeer gering is zou de invoering dus niet meer nodig zijn.

Hypothese 3:

De invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid van de woongebieden.

Deze derde hypothese wordt niet aangenomen. Op basis van het onderzoek is maar 26% van de respondenten het hiermee eens en 54% niet. Daarbij geeft in de vervolgvraag maar 14% aan dat meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen de beste oplossing is om de leefbaarheid te verbeteren.

Hypothese 4:

Er gaan juridische procedures komen tegen de opkoopbescherming omdat de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming te betwisten is.

Deze stelling wordt aangenomen. Van de respondenten denkt 48% dat er juridische procedures gaan komen. Dat is een fors percentage wat voldoende is om aan te nemen dat die procedures ook daadwerkelijk gaan volgen.

6.4 Conclusie

Met behulp van de analyses van dit hoofdstuk valt de derde subvraag nu te beantwoorden: *wat is de visie, mening en strategie van beleggers inzake de wetswijziging en in hoeverre komen de verwachtingen van gemeente en beleggers overeen?*

Aan de hand van de enquête kunnen we concluderen dat de beleggers denken dat de invoering van de opkoopbescherming zal leiden tot minder vraag naar goedkope en middeldure woningen waardoor er meer aanbod komt voor koopstarters. Uit het onderzoek blijkt echter ook dat andere veranderde regelgeving en wijzigingen in de vastgoedmarkt daar veel meer invloed op hebben, zoals de voorgenomen introductie middenhuur, de gestegen hypotheekrente, huurprijsregulering en de veranderde belastingwetgeving voor (vastgoed)beleggingen in Box 3. Wat dat betreft is de invoering van de opkoopbescherming niet nodig om meer goedkope en middeldure koopwoningen voor koopstarters beschikbaar te krijgen. Daarbij zijn de beleggers van mening dat het probleem op een heel andere manier opgelost moet worden: door het bouwen van meer woningen waardoor het aanbod wordt vergroot. Daarnaast zijn ze van mening dat er juridische procedures zullen volgen over de opkoopbescherming en is er maar een klein deel van de woningbeleggers die denkt dat de leefbaarheid zal verbeteren door de invoering van de opkoopbescherming.

De verwachtingen komen redelijk overeen met die van de gemeente. Ook zij verwachten dat de invoering van de opkoopbescherming de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen zal verminderen en dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden. Daarentegen verwachten zij dat de leefbaarheid in de buurten ook verbetert, wat dus maar door een klein deel van de beleggers wordt onderschreven.

7. Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk vatten we de conclusie van het onderzoek samen en wordt de probleemstelling beantwoord: in hoeverre kan de invoering van de opkoopbescherming in Amsterdam ervoor zorgen dat de onderliggende doelstellingen voor de invoering behaald worden?

Met behulp van de deelconclusies van de hoofdstukken en de antwoorden op de subvragen kunnen we uiteindelijk een conclusie trekken. Vervolgens volgen er nog enkele aanbevelingen en sluiten we af met een reflectie op het onderzoek en aanbevelingen voor eventueel vervolgonderzoek.

7.1 Conclusie van het onderzoek

De overheid is van mening dat er te veel woningen worden gekocht door beleggers voor de verhuur waardoor er in bepaalde steden en buurten schaarste ontstaat aan goedkope en middeldure koopwoningen. Dit leidt vervolgens tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie en leefbaarheidsproblemen. Hiermee komen de publieke belangen in het geding waarbij sprake is van marktfalen en er ongewenste externe effecten optreden. Dit zijn gegronde redenen voor de overheid om in te mogen grijpen. Dit heeft men gedaan door aan de Huisvestingswet 2014 de opkoopbescherming toe te voegen en voor bepaalde wijken in een bepaald prijssegment een vergunningplicht in het leven te roepen voor eigen bewoning. Op deze manier wil men meer woningen beschikbaar krijgen voor koopstarters door de woningbelegger te weren van deze markt. Uit het literatuuronderzoek blijkt dat een strakke handhaving essentieel is voor het doen slagen van de invoering van een vorm van regulering. Dit is een verwachting die de gemeente ook deelt en dit punt daarom ook actief oppakt.

De belangrijkste doelstelling bij de invoering is om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad te bestrijden waardoor mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen meer kans maken, waaronder starters. Daarnaast wil de gemeente hiermee de leefbaarheid van woongebieden verbeteren. Ze zet de regeling in de hele gemeente in voor woningen met een WOZ-waarde tot €533.000 waarmee ze 60% van de woningen in eigendom van eigenaar-bewoners met de laagste WOZ-waardes wil beschermen. Hierdoor kan ongeveer 1% van de Amsterdamse woningvoorraad die jaarlijks te koop komt niet meer gekocht worden door woningbeleggers. Het gaat hier met name om de kleine particuliere woningbeleggers die tussen de 1 en 4 panden verhuren die op deze markt actief zijn als koper. Deze groep wordt het hardst geraakt. Naast het feit dat de gemeente verwacht dat de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen vermindert en de leefbaarheid verbetert, verwacht zij ook dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden door woningbeleggers vanwege de wettelijke onderbouwing van het inzetten van de opkoopbescherming.

De doelstellingen en verwachtingen van de gemeente Amsterdam zijn getoetst onder 96 Amsterdamse woningbeleggers aan de hand van een enquête. 43% van deze ondervraagden geeft aan dat de gemeente de belangrijkste doelstelling, meer goedkope en middeldure woningen beschikbaar voor koopstarters, met de invoering van de opkoopbescherming zal bereiken. De belangrijkste doelstelling van de gemeente wordt dus behaald. De respondenten geven echter ook aan dat andere veranderde regelgeving en wijzigingen in de vastgoedmarkt veel meer invloed hebben op hun vraag naar goedkope en middeldure woningen voor de verhuur. Hieronder vallen de voorgenomen introductie van de middenhuur, de gestegen hypotheekrente, huurregulering en de veranderde belastingwetgeving voor (vastgoed)beleggingen in Box 3. Deze worden ieder ongeveer drie keer zo vaak genoemd dan de opkoopbescherming als grootste invloed op het doen van nieuwe aankopen. Wat dat betreft kunnen we concluderen dat de invoering van de opkoopbescherming niet per definitie nodig is om meer goedkope en middeldure koopwoningen voor koopstarters

beschikbaar te krijgen. Daarbij zijn de beleggers van mening dat het probleem van de beschikbaarheid van deze categorie woningen moet worden bestreden door het bouwen van meer woningen waardoor het aanbod wordt vergroot. Maar liefst 71% van de ondervraagden geeft dit als oplossing voor het tekort. Ze onderschrijven ook de verwachting van de gemeente dat er juridische procedures zullen volgen over de opkoopbescherming. Zij sluiten zich echter niet aan bij de doelstelling van de gemeente dat de leefbaarheid wordt verbeterd met de invoering van de opkoopbescherming. Slechts een klein deel is het eens met de stelling dat de leefbaarheid verbetert door de invoering van de opkoopbescherming maar veruit het grootste deel denkt dat dat doel bereikt moet worden door te investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid.

Over het algemeen kunnen we geen verschil in mening vinden over (de werking van) de opkoopbescherming tussen de verschillende groepen beleggers. Zowel grote als kleine beleggers en beleggers in privé, zakelijk en in loondienst geven dezelfde antwoorden en daar zitten geen significante verschillen in. We kunnen alleen voorzichtig stellen dat beleggers in privé meer geloof hebben in het behalen van de doelstelling van de gemeente om de leefbaarheid te verbeteren via de introductie van de opkoopbescherming dan de beleggers die via een entiteit of in loondienst voor een werkgever beleggen. De achterliggende reden van dit verschil is echter niet te bepalen.

De probleemstelling

In hoeverre kan de invoering van de opkoopbescherming in Amsterdam ervoor zorgen dat de onderliggende doelstellingen voor de invoering behaald worden?

We kunnen, op basis van het literatuuronderzoek en de enquête onder woningbeleggers, concluderen dat met de invoer met de opkoopbescherming de belangrijkste doelstelling behaald kan worden. Het is een middel om de schaarste aan goedkope en middeldure woningen in de stad te bestrijden omdat de woningbeleggers minder woningen kopen voor de verhuur. Hierbij moet ook de kanttekening gemaakt worden dat het volgens de woningbeleggers niet het meest effectieve middel is om de schaarste te bestrijden en dat de opkoopbescherming niet nodig is om de doelstelling van de gemeente te bereiken. De gestegen hypotheekrente, huurregulering, verhoogde belasting in Box 3 voor (vastgoed)beleggingen en voorgenomen introductie middenhuur hebben veel meer impact op nieuwe aankopen door deze groep. Daarnaast is het bouwen van meer woningen door minder regelgeving de meest effectieve manier om de schaarste tegen te gaan om meer woningen.

De tweede doelstelling van de gemeente, het verbeteren van de leefbaarheid, wordt met de invoering van de opkoopbescherming niet tot nauwelijks behaald. Slechts een klein deel is het hiermee eens en investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid lijkt de manier om de leefbaarheid in de buurten daadwerkelijk te verbeteren. En alhoewel geen doelstelling, is de verwachting van zowel de gemeente als de woningbeleggers dat er juridische procedures gaan volgen over de opkoopbescherming.

7.2 Aanbevelingen

Momenteel zijn er veel zaken naast de opkoopbescherming die invloed hebben op nieuwe aankopen door woningbeleggers en lijkt de opkoopbescherming niet per se benodigd om de woningbelegger te verbannen van de goedkope en middeldure markt. De markt kan echter snel veranderen. De hypotheekrente kan weer dalen en de andere (voorgenomen) regelingen kunnen weer aangepast of verzacht worden. Daarom is het van belang om de opkoopbescherming actief ingevoerd te houden. Alhoewel het nu wellicht niet zoveel invloed heeft op de markt als verwacht, kan dat zomaar wel het geval zijn bij veranderende marktomstandigheden. Daarbij is het weer een aanvulling op de wijze van

het beïnvloeden van de markt boven op de andere regelingen die weer net een andere markt en/of groep vastgoedbeleggers kan raken.

We hebben gezien dat een strakke handhaving essentieel is bij de invoering van een vorm van regulering. Dit erkent de gemeente ook en ze heeft dit ook goed opgepakt, leidende tot het uitdelen van de eerste boetes. Dit zal op deze wijze doorgezet moeten worden om de opkoopbescherming als effectief middel te kunnen inzetten en dit duidelijk te maken aan de markt.

7.3 Reflectie

Het onderzoek is gebaseerd op de opkoopbescherming in Amsterdam, een stad met een grote schaarste aan betaalbare koopwoningen. Na Amsterdam volgden ook de andere grote steden en kleinere gemeentes. Overal verschilt de exacte invulling, afgestemd op de specifieke lokale markt. De insteek is echter overal hetzelfde: men wil voldoende betaalbare koopwoningen op de markt beschikbaar hebben voor met name koopstarters. Omdat de doelstelling overal in het land dezelfde strekking heeft verwacht ik dat een onderzoek over alle gemeentes met opkoopbescherming een soortgelijke uitslag zal laten zien als het onderzoek in Amsterdam.

Waar de opzet van het onderzoek begon met een duidelijke focus op de opkoopbescherming is er door de plotseling veranderende markt een andere dimensie aan het onderzoek gegeven. De hypotheekrente stond al jaren op een zeer laag niveau maar werd 2 tot 3 keer zo hoog binnen een jaar. Daarnaast werden er plannen gepresenteerd voor een verhoogde belasting voor (vastgoed in) Box 3, kwam er een strengere huurregulering en werden de nieuwe plannen voor de middenhuur aangekondigd. Deze combinatie heeft momenteel ook gezorgd voor een vastgoedmarkt die bijna stilgevallen is. Daardoor is het lastig te bepalen wat de opkoopbescherming en de andere regels nou daadwerkelijk voor invloed hebben en welke regeling welke invloed heeft op de markt.

In het onderzoek is gekozen voor een *mixed method* zodat de voordelen van beide manieren gecombineerd konden worden en de onderzoeksvraag beter beantwoord kan worden. Door de keuze van deze methode zijn beide onderdelen van het onderzoek wel minder omvangrijk uitgevoerd dan wanneer alleen gekozen was voor een van beide methodes. Indien de volledige focus op het kwantitatieve deel was gelegd was de respons wellicht hoger geweest en hadden de conclusies daar beter onderbouwd kunnen worden.

Binnen het kwalitatieve gedeelte lag de focus op de doelstellingen en verwachtingen van de gemeente en is dat deel van het onderzoek vanuit hun oogpunt gedaan en verrijkt met een interview met de gemeente zelf. Ondanks dat in dit deel ook kritische meningen van experts zijn meegenomen hadden we de deelconclusie van dit kwalitatieve deel nogmaals kunnen voorleggen aan de gemeente ter toetsing en aan een andere partij voor een kritische beschouwing. Dat had het onderzoek nog beter kunnen onderbouwen.

Het kwantitatieve deel van het onderzoek is een beperkt onderzoek geweest met 96 respondenten in een onstuimige tijd op de vastgoedmarkt. Door middel van verschillende methoden is het onderzoek onder een groot deel van de Amsterdamse vastgoedmarkt verspreid maar het was onmogelijk om het onderzoek bij alle woningbeleggers onder de aandacht te brengen. Het aantal van 96 respondenten geeft een beeld van de markt maar is onvoldoende om een goed onderbouwde conclusie te trekken over de probleemstelling of om een duidelijk onderscheid te kunnen maken, indien aanwezig, op basis van de hoedanigheid van de belegger en de omvang van de belegger bij de beantwoording van de vragen. Daarvoor zal een veel groter onderzoek uitgevoerd moeten worden waarbij alle categorieën veel vaker vertegenwoordigd zijn. Het aantal antwoorden in sommige categorieën is dermate laag dat een enkel antwoord een aanzienlijke invloed kan hebben op de

totaalscore van die betreffende categorie waarmee de resultaten vertekenend kunnen zijn. Daarnaast bestaat het risico bij een online vragenlijst dat mensen de vragenlijst oneerlijk invullen waarmee het onderzoek niet volledig betrouwbaar is. Daarnaast bestaat het risico dat de lijst alleen wordt ingevuld door mensen die een uitgesproken mening hebben over het onderwerp en de antwoorden geen goede reflectie zijn van de gehele populatie. De conclusies van het onderzoek zullen dus met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd moeten worden maar geven wel een globaal beeld hoe de Amsterdamse woningbeleggers over het onderwerp denken.

7.4 Vervolgonderzoek

Op het moment van het onderzoek waren er nog geen officiële cijfers bekend over de invloed van de opkoopbescherming op de woningmarkt. Daarom is een onderzoek naar de daadwerkelijke gevolgen, over een tot twee jaar, aan te bevelen wanneer er voldoende data beschikbaar is. Dan kan er ook getoetst worden wat de invloed van alle nu geldende en aangekondigde regels is geweest en of dat in lijn is met de uitkomsten van het onderhavige onderzoek. Om de conclusie op dat moment goed te kunnen onderbouwen en in alle categorieën voldoende respons te genereren is het advies om het onderzoek breed uit te rollen en veel data (antwoorden) te verzamelen. Ook kan er gekozen worden voor minder antwoordcategorieën zodat eventuele verschillen duidelijker naar voren komen en er wellicht samenhang zichtbaar wordt. Qua kwantitatieve onderzoeksmethode is de gehanteerde online enquête de juiste manier om veel meningen van woningbeleggers (data) te verzamelen. Dit zal voor een vervolgonderzoek ook op deze manier gestructureerd moeten gaan worden. Er is niet voor gekozen om de antwoorden telefonisch, schriftelijk of persoonlijk te verzamelen omdat dat te tijdrovend is en het daarnaast lastig uitvoerbaar is om de woningbeleggers allemaal te spreken. Ook verdwijnt de anonimiteit dan.

Als laatste dient nog vermeld te worden dat sinds het uitvoeren van de enquête er in de politiek inmiddels al meerdere discussies hebben plaatsgevonden over zowel de verhoogde belasting in Box 3 als de middenhuur. Daarbij is er per november 2023 opnieuw gestemd in Nederland wat een nieuw kabinet tot gevolg zal hebben. Het is dus de vraag of alles is en blijft zoals men het verwachtte ten tijde van het onderzoek. Wijzigingen daarin zullen ook gevolgen hebben voor een nieuw onderzoek.

Bibliografie

- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Van Vianen, R., & Van der Hulst, M. (2017). *Basisboek methoden en technieken*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Baarda, B., Bakker, E., Boullart, A., Fischer, T., Julsing, Peters, V., Van der Velden, T. (2018). *Basisboek kwalitatief onderzoek*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Baarda, B., De Goede, M., & Van Dijkum, C. (2010). *Basisboek Statistiek met SPSS*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Barkhuysen, T., Ten Hove, F., Al Khatib, A., & Giezeman, K. (2021, september 21). *Mogen grote steden woningbeleggers in alle wijken weren?* Opgehaald van www.stibbe.com:
<https://www.stibbe.com/nl/publications-and-insights/mogen-grote-steden-woningbeleggers-in-alle-wijken-weren>
- Breidenbach, P., Eilers, L., & Fries, J. (2022). *Temporal dynamics of rent regulations - The case of the German rent control*. Opgehaald van:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0166046221000971>
- Brink Groep. (2021). *Consequenties huurprijsregulering, analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen*. Rotterdam: Brink Groep.
- CBRE. (2023, januari 17). *Impactanalyse regulering middenhuur*. Opgehaald van www.cbre.nl:
<https://www.cbre.nl/insights/articles/impactanalyse-regulering-middenhuur>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022, april 12). *Stijging Nederlandse huizenprijzen in top vijf Europese Unie*. Opgehaald van www.cbs.nl: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/15/stijging-nederlandse-huizenprijzen-in-top-vijf-europese-unie>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023, januari 19). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Opgehaald van www.cbs.nl: https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED?q=woningvoorraad%20eigendom#TotaleWoningvoorraad_1
- Centraal Planbureau. (2022, september). *Kerngegevensstabel MEV 2023 (september 2022)*. Opgehaald van Centraal Planbureau: <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Kerngegevens-MEV-2023-september-2022.pdf>
- Commissie-Van Bochove. (2018, november 6). *Evaluatie herziene Woningwet*. Den Haag: Commissie-Van Bochove
- Conijn, J., Meertens, V., & Schilder, F. (2019, juli). *Buy-to-let verdringt starter van de koopwoningmarkt*. Amsterdam: ASRE Research Center
- De Hypotheker. (2023, januari). *Historische hypotheekrente*. Opgehaald van www.hypotheker.nl:
<https://www.hypotheker.nl/actueel/historische-rentestanden/>
- De Nederlandse Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2023, januari 31). *Huisvestingswet*. Opgehaald van www.vng.nl: <https://vng.nl/artikelen/raadgever-huisvestingswet>
- De Volkskrant. (2021, november 19). *Steeds meer gemeenten weren beleggers van de woningmarkt met woonplicht koper*. Opgehaald van www.volkskrant.nl: <https://www.volkskrant.nl/nieuws->

achtergrond/steeds-meer-gemeenten-weren-beleggers-van-de-woningmarkt-met-woonplicht-koper~bc30414f/

De Vries, P., & Hans, L. (2022, april 25). *Opkoopbescherming vergroot de kansen van jonge huizenkopers*. Opgehaald van www.esb.nl: <https://www.esb.nl/opkoopbescherming-vergroot-de-kansen-van-jonge-huizenkopers/>

Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). *The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords and Inequality: Evidence from San Francisco*. Cambridge: National Bureau of Economic Research.

Directoraat-Generaal Wonen. (2003, mei 20). *Evaluatie Huisvestingswet*. Opgehaald van [www.officielebekendmakingen.nl](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-29624-1-b1.pdf): <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-29624-1-b1.pdf>

Francke, M. (2023). *Regulering en hoge grondprijzen zitten bouw middenhuur in de weg*. Opgehaald van www.vastgoedmarkt.nl: <https://www.vastgoedmarkt.nl/180806/regulering-en-hoge-grondprijzen-zitten-bouw-middenhuur-in-de-weg>

Frielink, J. (2022, maart 29). *Opkoopbescherming Amsterdam: het aftellen is begonnen*. Opgehaald van www.vastgoedjournaal.nl: <https://www.vastgoedjournaal.nl/news/54785/opkoopbescherming-amsterdam-het-aftellen-is-begonnen>

Gemeente Amsterdam. (2017). *Woonagenda 2025*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam. (2019). *Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

Gemeente Amsterdam. (2021). *Beleidsvoorstel Opkoopbescherming*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam. (2022). *Wonen in Amsterdam 2021 woningmarkt*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

Geng, N. (2018). *Fundamental drivers of house prices in advanced economies*, IMF working paper WP/18/164. International Monetary Fund.

Gibb, K., Mihaela Soaita, A., & Marsh, A. (2022). *Rent control: a review of the evidence base*. UK collaborative centre for housing evidence.

Het Parool. (2020, januari 2). *Koopwoning Amsterdam voor het eerst gemiddeld boven half miljoen euro*. Opgehaald van [Het Parool](https://www.parool.nl): <https://www.parool.nl/amsterdam/koopwoning-amsterdam-voor-het-eerst-gemiddeld-boven-half-miljoen-euro~b0250089/>

Het Parool. (2023, februari 1). *Boetes voor Amsterdamse huiseigenaren om schenden zelfwoonplicht*. Opgehaald van www.parool.nl: <https://www.parool.nl/amsterdam/boetes-voor-amsterdamse-huiseigenaren-om-schenden-zelfwoonplicht~b4dec653/>

Hof, B., Koopmans, C., & Teulings, C. (2006). *Een nieuw fundament. Borging van publieke belangen op de woningmarkt*. Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek.

Kadaster. (2021a, maart 13). *Wat doet aanpassing overdrachtsbelasting met woningmarkt?* Opgehaald van www.kadaster.nl: <https://www.kadaster.nl/-/wat-doet-aanpassing-overdrachtsbelasting-met-woningmarkt-?>

Kadaster. (2021b, februari 11). *Vooral kleinere investeerder koopt koopwoningen op*. Opgehaald van [www.kadaster.nl](https://www.kadaster.nl/-/vooral-kleinere-investeerder-koopt-koopwoningen-op): <https://www.kadaster.nl/-/vooral-kleinere-investeerder-koopt-koopwoningen-op>?

Kadaster. (2021c, september 9). *Welk effect had belastingaanpassing op starters?* Opgehaald van [www.kadaster.nl](https://www.kadaster.nl/-/welk-effect-had-belastingaanpassing-op-starters): <https://www.kadaster.nl/-/welk-effect-had-belastingaanpassing-op-starters>?

Kadaster. (2022a, april 26). *Investeerders kochten minder, koopstarters meer*. Opgehaald van [www.kadaster.nl](https://www.kadaster.nl/-/investeerders-kochten-minder-koopstarters-meer): <https://www.kadaster.nl/-/investeerders-kochten-minder-koopstarters-meer>

Kadaster. (2022b, november 10). *Woningmarkt 3e kwartaal 2022: investeerders kopen minder*. Opgehaald van [www.kadaster.nl](https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-3e-kwartaal-2022-investeerders-kopen-minder): <https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-3e-kwartaal-2022-investeerders-kopen-minder>

Leidelmeijer, K., & Mandemakers, J. (2022). *Leefbaarheid in Nederland 2020*. Amsterdam: Atlas Research.

Leidelmeijer, K., & Van Kamp, I. (2003). *Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid*. Amsterdam: Rigo Research en Advies.

Knol, L., & Holsbrink, R. (2023, februari 23). *De Wet Opkoopbescherming en tijdelijke verhuur: de tussentijdse balans*. Opgehaald van [www.vastgoedjournaal.nl](https://vastgoedjournaal.nl/news/58824/de-wet-opkoopbescherming-en-tijdelijke-verhuur-de-tussentijdse-balans): <https://vastgoedjournaal.nl/news/58824/de-wet-opkoopbescherming-en-tijdelijke-verhuur-de-tussentijdse-balans>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019, februari 22). *Evaluatie van de herziene Woningwet*.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022a, mei 19). *Programma Betaalbaar Wonen*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022b, juli 1). *Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Monras, J., & Montalvo, J. (2022). *The effect of second generation rent controls: new evidence from Catalonia*. Barcelona: Barcelona School of Economics.

Kranenborg, P., & Damen, M. (2021, december 23). *Grote woningmarktbeleggers in Amsterdam*. Opgehaald van [www.rigo.nl](https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2022/01/20211203-Rapport-Onderzoek-Grote-beleggers-in-Amsterdam-RIGO.pdf): <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2022/01/20211203-Rapport-Onderzoek-Grote-beleggers-in-Amsterdam-RIGO.pdf>

Rozendal, A. (2022, december 13). *Rekenvoorbeelden overbruggingsregeling box 3 met diverse Itv's*. Opgehaald van [www.vastgoedjournaal.nl](https://vastgoedjournaal.nl/news/57990/rekenvoorbeelden-overbruggingsregeling-box-3-met-diverse-itvs): <https://vastgoedjournaal.nl/news/57990/rekenvoorbeelden-overbruggingsregeling-box-3-met-diverse-itvs>

RTL Nieuws. (2021, mei 31). *Grote steden willen beleggers verbieden woningen op te kopen*. Opgehaald van [www.rtlnieuws.nl](https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5233943/beleggers-opkopen-panden-verhuur-woningmarkt): <https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5233943/beleggers-opkopen-panden-verhuur-woningmarkt>

Teulings, C., Bovenberg, A., & Van Dalen, H. (2003). *De Calculus van het publieke belang*, Kenniscentrum voor Ordeningsvraagstukken. Tilburg: Tilburg University.

Tordoir, P. (2014). *Rapport Ruimtelijke structuur voor concurrentiekracht en welvaart*. Amsterdam: ASRE.

Van der Sluis, I. (2021). *Tegenwichtig woonbeleid, een kwalitatief onderzoek naar de verwachte effecten van het 40-40-20 beleid op de gemengde stad*. Amsterdam: ASRE.

Van Hoek-Gerritsen. (2018). *Schrijfgids voor economen (pp. 101-103)*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.

Van Hoorn, A. (2021). *De effecten van de wet differentiatie overdrachtsbelasting 2020 op de Rotterdamse particuliere woningbeleggingsmarkt*. Rotterdam: Hogeschool Rotterdam.

Van Sabben, V. (2022). *De impact van landelijke huurprijsregulering op de bedrijfsvoering van een particuliere woningbelegger*. Amsterdam: ASRE.

Van Sante, M. (2023). *Nieuwbouw daalt verder naar 65.000 woningen in 2024*. Opgehaald van [www.ing.nl](https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/vooruitzicht-woningbouw): <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/vooruitzicht-woningbouw>

Bijlage I: Interview met de gemeente Amsterdam

Interview met de gemeente Amsterdam	
Aantal minuten:	48
Aantal sprekers:	3
Datum:	6 maart 2022
Tijd en duur:	14:00
Duur:	46 minuten
Taal:	Nederlands

Interviewer	Daniel van Til ASRE
Geïnterviewde 1	Inge Gründeman Beleidsadviseur Woninggebruik, Gemeente Amsterdam
Geïnterviewde 2	Walter Sobral Beleidsadviseur Woninggebruik, Gemeente Amsterdam

DvT: Allereerst hartelijk dank voor dit gesprek. Erg fijn dat we dit interview kunnen houden. Ik denk dat het handig is dat we eerst een voorstelrondje doen en dat ik wat meer achtergrond geef van de reden van dit gesprek. Ik ben zelf Daniel van Til, 42 jaar. Ik ben sinds twintig jaar actief in het financieren van eerst privé-hypotheek en de laatste tien tot twaalf jaar vastgoed hypotheek. In die hoedanigheid ben ik werkzaam bij Handelsbanken. Eerst altijd in het commerciële, ik was kantoordirecteur van kantoor Amsterdam-Zuid. Wij financierden veel vastgoedbeleggers of eigenlijk alleen maar. Twee jaar geleden heb ik de overstap gemaakt naar onze kredietafdeling, als Deputy Head of Credits. Op die plek ben ik veel meer bezig met overheidsbeleid. Wat voor effect heeft dat op onze vastgoedbeleggers en risico's van de hele portefeuille? Drie jaar geleden ben ik met de MSRE-opleiding gestart. De vakken heb ik allemaal afgerond en toen moest ik aan mijn scriptie beginnen. Ik wilde graag een onderwerp wat opportuun was op dat moment. Omdat we veel met beleid bezig zijn vond ik het een heel interessant onderwerp om eens verder te gaan onderzoeken. Begin vorig jaar heb ik het al opgestart, alleen door omstandigheden – de scriptieopzet was kwijtgeraakt bij de ASRE – heeft het wat vertraging opgelopen. Het was de bedoeling om februari vorig jaar echt te gaan starten, dus vlak voor de introductie. Inmiddels is het opstarten pas in oktober/november gebeurd en is ook de markt veranderd van vastgoedfinanciering en aankoop en dergelijke. Dus ik heb mijn scriptie-uitgangspunt ook iets moeten gaan aanpassen. Maar op dit moment doe ik onderzoek naar opkoopbescherming.

(05:00 oponthoud vanwege geluidsproblemen)

Omdat ik al twaalf jaar in de vastgoedwereld actief ben in Amsterdam, was dit een interessante regeling die van alles raakt. Ik dacht: die ga ik verder onderzoeken. Mijn probleemstelling is om te kijken op welke manier de doelstellingen van de gemeente gehaald kunnen worden. Dus de achterliggende doelstellingen voor de invoering. Als ik klaar ben met mijn theoretische kader, als ik de doelstellingen en de verwachtingen van de gemeente heb achterhaald, dan wil ik een enquête

houden onder woningbeleggers in Amsterdam. Om te kijken op welke manier zij hun strategieën gaan aanpassen. Op welke manier zij er wel of niet omheen kunnen gaan werken. Op welke manier zij de opkoop-bescherming in hun beleggingsbeslissingen gaan integreren. Dat is het doel van dit onderzoek. Daar komt nog bij, dat is door het afgelopen jaar, dat ik het ook nog op alle andere regels ga betrekken die geïntroduceerd zijn en wellicht gaan worden, zoals de middenhuur. En het feit dat de hypotheekrente van 2 naar 6 procent is gestegen in negen maanden, wat natuurlijk ook een heel belangrijke pijler is in de beleggingsbeslissingen. De markt is nogal veranderd, dus dit zal onderdeel gaan zijn van het hele palet aan dingen die gebeurd zijn en introducties die nog gaan komen voor de belegger. Dus het is een wat uitgebreider onderzoek geworden door het aanpassen van de markt in de afgelopen maanden. Vandaar dat ik jullie benaderd heb. Ik wil graag een interview houden met de gemeente zelf, om wat dieper in te gaan op de regeling en om nog wat vragen te stellen waar het niet helemaal duidelijk was of waar ik nog vragen over had. Hartelijk dank voor de tijd die jullie nemen voor dit interview. Misschien kunnen jullie ook wat over jullie zelf vertellen?

IG: Ja.

WS: Zeg het maar.

IG: Zal ik maar beginnen? Ja. Ik ben Inge Gründeman en werk inmiddels bijna twee jaar bij de afdeling Wonen als beleidsadviseur. Daarvoor heb ik op allemaal verschillende afdelingen gewerkt bij de gemeente Amsterdam. Ook als beleidsadviseur. Toen ik begon was net het amendement aangenomen voor opkoopbescherming, dus ik ben meteen aan de slag gegaan om te kijken hoe we het in Amsterdam gaan invoeren. We zijn eigenlijk meteen van start gegaan. Ik ben dus wel bij verschillende stadia betrokken.

WS: En nog steeds. Ik ben Walter Sobral en heb eigenlijk hetzelfde verhaal als Inge. Ik ben ook beleidsadviseur en ben vanaf het begin betrokken bij de opkoopbescherming. Daarnaast doe ik veel Airbnb en vakantieverhuur. Ik werk nu bijna vijf jaar, of inmiddels wel langer dan vijf jaar bij de gemeente.

DVT: Oké, dank je wel. Ik heb vooraf wat vragen geformuleerd. Als er extra vragen komen of als jullie extra informatie hebben, dan is die uiteraard van harte welkom. Hou er rekening mee dat dit interview uiteindelijk in mijn scriptie terechtkomt, wat gepubliceerd wordt door de ASRE. Dat wilde ik jullie even meegeven. Ik ga ervan uit dat jullie er toestemming voor geven dat de informatie uit dit gesprek daarin kan komen.

IG: Ja.

DVT: Oké.

IG: Wat ik wel fijn zou vinden, is dat als je dingen hebt opgeschreven, je dat nog even langs ons wilt laten gaan om te kijken of feiten nog wel kloppen en of we het ook wel zo bedoeld hebben.

DVT: Ja. Wat mijn bedoeling is. Ik ga dit interview integreren in mijn theoretische kader, dus ik heb veel literatuuronderzoek gedaan, onderzoek naar meningen, noem maar op. Ik heb alle stukken doorgelezen over dit onderwerp. Dat combineer ik met dit interview. Dit interview moet de laatste vragen beantwoorden en dan is mijn theoretische kader klaar. Op basis daarvan ga ik de enquête houden bij de

beleggers. Ik kan het theoretische kader al bij jullie neerleggen, want daar staat veel info in van wat jullie hebben gezegd en wat ik heb verwerkt in mijn scriptie. Maar eigenlijk wilde ik ook nog de uitslag van die enquête, dus de mening van de beleggers en hun ideeën, ook nog bij jullie neerleggen. Daar zouden jullie eventueel nog feedback op kunnen geven, als jullie dat willen. Maar het zal in ieder geval bij jullie terugkomen, voordat het überhaupt gepubliceerd wordt.

IG: Ja. Interessant dat je dingen hierover gaat opschrijven en gaat navragen. Ik ben heel benieuwd. Het is interessant om te weten hoe beleggers hier tegenaan kijken.

DVT: Precies. Dat was ook wel een reden om het op deze manier op te zetten. Uiteindelijk heb je voor een onderzoek aan alle kanten medewerking nodig om een goed, interessant onderzoek te kunnen doen. Om het op deze manier te doen, denk ik dat alle partijen er ook iets aan kunnen hebben. Hoop ik in ieder geval.

WS: Ja.

DVT: Ik heb de vragen allemaal opgeschreven, dus het komt niet zo spontaan over. Ik zal ze gewoon even oplezen. Ik denk dat dit toch het makkelijkste is.

IG: Ja.

DVT: Om te beginnen bij de doelstellingen. Ik heb alles goed doorgelezen en uiteindelijk komen er naar mijn idee in alle stukken twee duidelijke doelstellingen naar voren. De eerste is dat de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad bestreden moet worden, zodat de mensen die op zoek zijn naar een koopwoning om zelf in te wonen meer kans maken, waaronder de starters. De tweede is het beschermen van de leefbaarheid van de woongebieden. Dat zijn de twee doelstellingen die door alle stukken heenlopen. Dat is de reden waarom de opkoopbescherming nu geïntroduceerd wordt. Klopt dat? Of zeggen jullie: er is voor ons eigenlijk nog een andere doelstelling die minder duidelijk naar voren komt in de stukken, die er wel degelijk is voor ons? Of zijn dit echt de twee hoofddoelstellingen?

WS: Het klinkt mij wel goed in de oren. Vooral die eerste, die tweede ook wel, maar die eerste doelstelling is het hoofddoel.

DVT: Dat is het belangrijkste punt en het tweede doel is de leefbaarheid vergroten. Die komt inderdaad wat minder vaak terug in de stukken.

WS: Ja.

DVT: Klopt. Dan is dat duidelijk. Ik heb ook onderzoek gedaan naar de ingrepen van de overheid in Nederland en in het buitenland. Daar zijn onderzoeken naar gedaan, dus daar heb ik weer onderzoek naar gedaan. Wat voor effect heeft dat gehad op de markt? Wat vaak naar voren kwam, was dat het op de korte termijn werkt en dat op de lange termijn alle actoren op de markt weer hun gedrag gaan aanpassen, waardoor de effectiviteit van de nieuwe regeling verdwijnt of erg beperkt wordt. Zijn jullie daar ook bang voor? Hebben jullie daarover nagedacht? Of zien jullie dat al gebeuren? Hebben jullie daar een idee over?

WS: Het is een tijdelijke regeling, dus het geldt maar voor een x aantal jaar. Dat heeft ook met juridische aspecten te maken, maar daar zit misschien ook wel in dat men heeft gedacht van: we moeten even flink ingrijpen en daarna gaan we kijken of dat

nog wel nodig is. Dus het feit dat het later misschien minder effect heeft, dat wordt dan ook meegenomen. Als dat het geval is.

DVT: Ja, precies, dus dat je op de korte termijn die slagen hebt gemaakt die je wilde maken en dat het geen regeling is die over dertig, veertig jaar nog steeds zijn effect moet hebben?

WS: Dat is niet te hopen.

DVT: Precies.

IG: Wat wel zo is: als je een stop zet op een deel van de markt, omzetting van koop naar huur, wat doet het dan met het andere segment? Dat hebben we wel meegewogen, maar dat is iets waar je toch beperkt invloed op hebt.

DVT: Ja, dat is inderdaad weer een neveneffect. Daar kom ik inderdaad nog op terug.

IG: Ja.

DVT: In de Nota van Beantwoording, die heel uitgebreid was, dat is perfect, zag ik iets in een hoofdstuk staan. Er wordt de hele tijd gesproken over beleggers, maar in hoofdstuk 8 wordt er ineens gesproken over: een halt toe te roepen aan de praktijk waarin particulieren, niet-professionele investeerders die woningen aankopen. Maar dat is eigenlijk de enige keer dat ik dat teruglees. Daardoor raakte ik een beetje in verwarring, want volgens mij is het gericht op de belegger in zijn algeheel en niet de particuliere belegger. Heb ik dat fout of is de woordkeuze hier niet helemaal handig geweest in die reactie?

IG: Het gaat gewoon om elke vorm van verandering van een koop- naar een huurwoning. Het doet eigenlijk niet terzake of dat een rechtspersoon of een natuurlijk persoon is.

DVT: Dan begrijp ik het goed. Hier werd daar ineens over gesproken, dus ik dacht: is daar een reden voor?

IG: Je ziet natuurlijk wel dat er een opkomst is van kleine beleggers, omdat het lucratiever werd om in woningen te investeren dan in andere investeringen. Het is de groep die er ook het meest gevolgen van heeft.

DVT: Ja, die er ook specifiek tussenuit springt ten opzichte van het verleden, want die groep is natuurlijk heel hard gegroeid.

IG: Ja.

DVT: Ik heb in veel stukken reacties van marktpartijen gelezen over de wetmatigheid van de regeling. Ik heb een vraag en daar hebben jullie ook veel vragen over gekregen. Jullie pakken de onderste 60 procent van de huizen die in eigendom zijn van een eigenaar-bewoner, dat zien jullie als goedkoop en middelduur. Maar daarmee is niet de aansluiting gevonden met wat jullie middelduur vinden, bijvoorbeeld bij de 40/40/20-regeling en het Actieplan Meer Middeldure Huur. Waarom is die aansluiting niet gezocht? Want ik heb wel geprobeerd om het terug te lezen, maar het is mij nog een beetje onduidelijk, omdat je met hetzelfde begrip toch een andere doelgroep raakt.

- IG: Oorspronkelijk werd voor de term middeldure huur en koop voor onder meer de programmatische afspraken inderdaad grenzen gehanteerd die beduidend lager liggen dan bij de opkoopbescherming. Maar bij de opkoopbescherming hebben we voor een andere benadering gekozen. Vervolgens is er ook wel een knip in gezet. De wet heeft middeldure koop pas als werkingsgebied van opkoopbescherming aangewezen, die vervolgens zelf ingevuld kan worden door gemeenten. Dat biedt de mogelijkheid om het lokaal in te vullen. Als je kijkt naar de hele woningmarkt en de prijzen, dan zijn de eerder gehanteerde prijsgrenzen voor goedkoop- en middeldure koopwoningen het minder geschikt voor Amsterdam, omdat je feitelijk alleen de onderkant van de markt bereikt.
- DVT: Vanwege het hoge prijsniveau in zijn algemeenheid?
- IG: Ja. Die andere grens is vastgesteld, heel droog, op de betalingscapaciteit van 1 middeninkomen. Maar in de praktijk zie je dat mensen met een middeninkomen een veel duurdere woning kunnen bemachtigen.
- DVT: Ja, misschien met leningen van ouders of eigen vermogen.
- IG: Ja.
- DVT: Tweeverdieners heb je natuurlijk nog.
- WS: Het paste gewoon niet in de Amsterdamse situatie, dat is eigenlijk het korte antwoord.
- DVT: Ja, dat is de strekking en daardoor is het ook landelijk vrijgelaten.
- WS: Precies.
- DVT: Er is ook veel over geschreven. Er waren veel reacties op van allerlei partijen, dat ze dat bewust hebben vrijgelaten aan de lokale invulling.
- WS: Je ziet dat andere steden het ook niet hebben gehanteerd. Sommige wel, andere weer niet. Wij zijn niet de enige die dat hebben gedaan.
- DVT: Nee, er is veel verschillende invulling. Ik heb ook een paar andere regelingen doorgelezen en iedereen doet het net even anders.
- WS: Ja.
- DVT: Hetzelfde over de wetmatigheid, de hele stad is aangewezen. Nu is er in 2022 een rechtszaak geweest in de gemeente Rotterdam, die ook de hele stad hadden aangewezen. Die hebben de rechtszaak verloren, omdat de rechter vond dat de schaarste niet goed per wijk werd aangetoond. Ik weet niet of jullie op de hoogte zijn van die rechtszaak en of jullie verwachten of dat nog invloed gaat hebben op de opkoopbescherming in Amsterdam?
- WS: Wij denken dat dat geen invloed gaat hebben. We kennen die uitspraak inderdaad. In het kader van vakantieverhuur, maar dat was eigenlijk een algemeen onderzoek, hebben we de schaarste in Amsterdam voor de hele stad onderbouwd. Dat is ook door de Raad van State geaccepteerd. Recent, misschien een paar maanden, misschien vorig jaar. Uit mijn hoofd. Dus wij denken dat we goed zitten. Dat denken we niet alleen omdat we dat denken, maar omdat de Raad van State dat denkt.

- DVT: Dat is een belangrijke pijler.
- WS: Er komt nu een nieuwe huisvestingsvordering aan, dus er moet weer nieuwe schaarsteonderbouwing komen. We hebben een verleden waarin het goed gaat, de situatie is qua schaarste alleen maar erger geworden, dus we verwachten dat dat geen problemen oplevert.
- DVT: Oké. We hadden dus twee hoofddoelstellingen, als eerste die schaarste en als tweede het beschermen van de leefbaarheid. Jullie gaven zelf al aan: dat is een iets minder belangrijk doel, het gaat echt om die schaarste. Ik had toch nog een vraag over die leefbaarheid, want het komt een paar keer terug in alle stukken. Ook in de stukken op nationaal niveau. Maar dat wordt niet echt onderbouwd in de stukken van de opkoopbescherming. Er wordt wel gezegd: als er meer eigenaar-bewoners zijn, dan verbetert dat de leefbaarheid, maar daar ligt verder geen onderzoek aan ten grondslag. Is dat meer iets wat jullie zelf hebben aangegeven of bedacht van: op het moment dat daar een eigenaar woont, zal hij daar langer wonen, die zal wat meer in zijn huis gaan investeren en de leefbaarheid willen vergroten, of ligt daar meer onderzoek aan ten grondslag?
- IG: Er liggen wel algemene onderzoeken van hoe mensen in Amsterdam hun buurt ervaren qua leefbaarheid. Maar die zijn niet direct gekoppeld aan de invoering per wijk. Het is meer een extra reden voor ons, of voor de gemeente dan, om het in te voeren. Vooral omdat mensen langer blijven wonen in koopwoningen, dus de mutatiegraad wat lager ligt. Er is toch meer verbondenheid met de buurt.
- DVT: Schaarste werd inderdaad door allerlei onderzoek aangetoond in alle rapporten. Die leefbaarheid werd minder aangetoond, vandaar dat ik er even benieuwd naar was.
- IG: Ik heb die kennis niet zo paraat, maar wat vaak uit onze onderzoeken naar voren komt, vanuit statistiek, is dat er wel een verband is tussen huurcontracten en ervaren van leefbaarheid.
- WS: Dat wordt sociale cohesie genoemd.
- IG: Ja.
- DVT: Die wordt minder met huur, ik snap wat jullie bedoelen.
- IG: Niet met alle huurders.
- DVT: Ja. Natuurlijk in zijn algemeenheid.
- IG: Dat zie je met tijdelijke contracten. Vooral in het hoge segment zijn er meer wisselingen.
- DVT: Ja, dat klopt. Dat ervaar ik ook in onze praktijk van verhuurder-portefeuilles.
- IG: Ja.
- DVT: Er zijn nog belangrijke randvoorwaarden die ik eruit heb gehaald. Volgens mij zijn alle partijen die met de regeling te maken krijgen het hierover eens, ook de tegenstanders van de regeling, dat een goede handhaving van de Wet essentieel is. Nu is er onlangs een artikel verschenen in de pers, dat de eerste boetes waren

uitgedeeld. Iedereen is het erover eens dat die handhaving essentieel is, dus ik ben benieuwd: op welke manier handhaven jullie? Hebben jullie daar voldoende mensen voor of goede tools? Kunnen jullie daar iets over vertellen?

IG: Ja.

WS: Ja, daar hebben we mensen voor.

DVT: Ja dat weet ik.

WS: Het is een van de prioriteiten hier op de afdeling. Het zijn er meerdere, maar dit is er een van. Zeker omdat het een nieuwe regeling is. Ik weet niet hoeveel we daarover kunnen zeggen.

DVT: Ja, dat snap ik.

WS: Een deel is digitaal onderzoek en een deel bestaat uit daadwerkelijk langsgaan en de situatie bekijken.

DVT: Precies, maar dat het essentieel is, dat is duidelijk, dat hebben jullie op de afdeling ook onder ogen gezien om de wet te handhaven?

WS: Ja.

IG: Ja. Onze handhavers gaan nader onderzoek doen naar aanleiding van meldingen, maar daar gaan we absoluut niet op zitten wachten. Er wordt structureel gekeken naar welke woningen zijn verkocht? Vallen die onder de opkoopbescherming? Zit daar nu wel of geen huurder in?

DVT: Op die manier is het relatief eenvoudig te volgen.

WS: Ja.

IG: Ja.

DVT: Er is ook een mogelijkheid ingebouwd om een uitzondering te maken bij bijzondere omstandigheden en toch een vergunning te geven. Als voorbeeld werden met name zorg-gerelateerde woningen genoemd. Wordt daar veel gebruik van gemaakt? Geven jullie veel uitzonderingen aan de markt? Of is dat heel beperkt?

IG: Heel beperkt. Tenminste, als het om zorg gaat.

DVT: En om andere redenen? Ja, je hebt de wettelijke regeling natuurlijk nog. Wordt daar veel gebruik van gemaakt? Bijvoorbeeld omdat je mag verhuren aan zoon of dochter?

IG: Ja.

WS: Ja, die hebben we wel. De wettelijke uitzondering, dat is vooral de eerste- en tweedegraads familie. Daar hebben we er een aantal van. Waar we ook veel van hebben zijn de ontheffingsmogelijkheden die wijzelf hebben gecreëerd, die bij ons in de verordening staan. Die categorie komt ook nog best vaak voor. Dat is de hoofdmoot, toch Inge?

IG: Ja.

- WS: Die twee categorieën.
- IG: Bijvoorbeeld mensen die nu een woning hebben gekocht en opeens een kans krijgen om voor hun werk naar het buitenland te gaan. Dat zijn uitzonderingen die bewoners voorleggen. Dat zijn geen investeerders.
- DVT: Precies. Ik snap wat je bedoelt. De negatieve neveneffecten voor jullie, vanuit de gemeente gezien. Bijvoorbeeld bij de huurprijsregulering, verwacht men vanuit onderzoek dat er minder geïnvesteerd kan worden in bijvoorbeeld duurzaamheid. Bij de 40/40/20-regeling gingen de grondopbrengsten omlaag. Zien jullie nog negatieve neveneffecten voor de gemeente met deze regeling?
- IG: Even denken... De neveneffecten die de gemeente niet graag ziet voor de maatschappij?
- DVT: Eigenlijk voor de gemeente. Daarmee bedoel ik, je hebt ook een verduurzamingsstrategie als gemeente, je wil dat de woningen verduurzaamd worden. De huurprijsregulering is ook negatief voor de gemeente, want dan kan er minder geïnvesteerd worden in de verduurzaming van de woningen. Bij die 40/40/20-regeling is het een financieel nadeel wat je op de koop toeneemt, waarbij de grondopbrengsten omlaag gaan. Zijn er door de introductie van deze regeling voor jullie nog negatieve neveneffecten ontstaan?
- WS: Er is wel duidelijk gekozen voor de kopersmarkt. Dat zou betekenen dat er misschien minder huurwoningen vrijkomen. Als je aan de koopknop gaat zitten, dan gaat de huurprijs automatisch...
- DVT: De andere kant op.
- WS: Ja, dat is zo. Dus deze maatregel zit wel specifiek op de kopers. Als je alleen naar deze maatregel kijkt – want we doen veel dingen, ook voor huurders – dan zou ik dat zeggen.
- DVT: Geen andere onverwachte neveneffecten die zijn ontstaan, waar jullie nu na een paar maanden zijn achter gekomen?
- WS: Nee.
- DVT: Gelukkig.
- WS: Ja.
- DVT: Ik ga de enquête houden bij de beleggers. Die zijn vaak vindingrijk met manieren om toch hun winst, hun rendement te halen. Zien jullie al gedragsveranderingen bij die beleggers ontstaan. Zien jullie al ontstaan dat een belegger een pand koopt, of juist nu een heel oud pand koopt voor een wat lage prijs en dan heel lang gaat verbouwen? Je moet lang verbouwen, het is wellicht vergezocht, maar je mag het natuurlijk vier jaar niet verhuren. Het kan zijn dat beleggers op die manier gaan acteren. Zie je ze nu al de focus verleggen naar het duurdere segment, boven de WOZ-waarde van 533.000, om op die manier die huurmarkten aan te boren en er wellicht twee huurders in te zetten? Zien jullie al gedragsveranderingen bij de beleggers ontstaan?

- IG: Over een maand beginnen we met een onderzoek naar veranderingen in eigendom-situaties, over alle segmenten in Amsterdam gaan we dat echt zien. We hebben daar nu nog geen onderzoek naar gedaan.
- DVT: Dat was nog een vervolgvraag inderdaad: hebben jullie al dingen gemeten? Nee.
- IG: Voor de rest heb ik daar geen signalen van gekregen. In alle eerlijkheid ben ik daar nog niet naar op zoek gegaan, we zijn in april pas begonnen.
- DVT: Dan kan je een beetje kijken wat voor effect het gesorteerd heeft.
- IG: Hoe de cijfers ervoor staan.
- DVT: Oké. We hebben het al even aangestipt, een tijdelijke wet wordt het genoemd. In het begin heb ik aangegeven dat dit het doel is. Hoelang heb je het idee dat deze wet in stand zal blijven? Zolang de schaarste duurt? Hebben jullie daar ook een idee van? Vijf, tien of dertig jaar? Hebben jullie daar richting in voor jezelf?
- WS: We zijn een beetje afhankelijk van de landelijke wetgever, want er zit nu zo veel aan te komen. Elke maatregel heeft invloed. Bijvoorbeeld het verhogen van de overdrachtsbelasting voor beleggers. Dat is een maatregel die nog voor de opkoopbescherming is ingevoerd. Belastingmaatregelen, opkoopbeschermingsachtige maatregelen, huurmaatregelen, het heeft allemaal met elkaar te maken. Het zou zomaar kunnen dat we hier nog tien jaar lang mee door moeten gaan, omdat het nodig is. Maar ik kan me ook voorstellen dat ze na vijf jaar zeggen: er zijn zo veel andere maatregelen genomen, deze opkoopbescherming is eigenlijk niet meer nodig. Het kan allebei de kanten op. Ik heb nog geen idee welke.
- DVT: Het is goed dat je het aanstipt. Ik zei al dat mijn onderzoek in het loop van het jaar wat veranderd is door die box-3-belasting, waardoor het voor met name de particuliere belegger veel minder interessant is, de middenhuur die eraan komt en de hoge rente die nu meespeelt, de overdrachtsbelasting, er is heel veel tegelijk gekomen. Dat heeft allemaal met elkaar te maken. Dat is onderdeel van het onderzoek geworden, om te wegen welke maatregel nu het zwaarst weegt voor de belegger. De opkoopbescherming kan niet meer los worden gezien van de andere regelingen die de afgelopen tijd zijn geïntroduceerd.
- WS: Ja.
- DVT: Klopt. Jullie gaven in de stukken al aan dat jullie verwachten dat er juridische procedures zullen volgen, net als bij iedere nieuwe regeling. Zijn die al opgestart? Hebben jullie al zicht op welke richting het op gaat, op welke punten de bezwaren volgen?
- WS: We hebben net de allereerste boetes opgelegd. Dat traject loopt nog, maar ik heb geen bezwaren gezien. Eigenlijk gaat dat buiten ons om. Maar het zou zomaar kunnen dat die termijn nog loopt.
- DVT: Precies en dat je daar dan bezwaar op krijgt.
- WS: We hebben daar nog niks van gehoord.
- DVT: Maar er zijn verder nog geen andere procedures opgestart van belanghebbenden tegen deze regeling op bepaalde punten?

IG: Nee.

WS: Nee.

DVT: Dan nog een vraag die ik voor mijzelf had. Het is voor een belegger nu oninteressant om een WOZ-waarde van 532.000 te hebben, je hebt hem liever van 534.000. Misschien een heel vreemde gedachtegang, maar zijn er ook bezwaren binnengekomen van beleggers die een hogere WOZ-waarde willen?

WS: Ja.

DVT: Toch wel.

WS: Dat gebeurt niet bij ons, maar bij de afdeling Belastingen. Maar dat horen we wel, ja.

DVT: Als je net rond die grens zit, is het natuurlijk interessant. Ook als je hem weer in de verkoop wil gooien. Dan heb je hem liever 2.000-3.000 euro hoger.

WS: Precies.

DVT: Ik had nog de vraag wat jullie verwachtingen zijn voor de komende jaren. Maar ik heb dat al een beetje uit de antwoorden gekregen. Dat is afwachten wat er gebeurt met alle regelingen en of het nog nodig is of niet. Hebben jullie daarnaast nog specifieke verwachtingen voor deze regeling? Of andere dingen die jullie nog niet hebben genoemd?

WS: Het is een landelijke regeling, dus wij kunnen wel denken dat het nodig is, maar als ze in Den Haag zeggen van nee, we vinden het niet meer nodig en ze trekken die wet in, dan kunnen wij er ook niet meteen wat mee. In die zin zijn we wat lijdelijk.

IG: Er is een initiatiefvoorstel ingediend door GroenLinks en PvdA voor een landelijk opkoopverbod, die veel verder gaat dan de opkoopbescherming. De laatste keer dat ik het naging was het niet opnieuw ingediend en stond het open voor consultatie, in december vorig jaar. Het is interessant om dat te volgen, als dat dus wel verder gaat, wat daar dan de politieke reacties op zijn.

DVT: Ja, zeker. Klopt, jullie moeten je laten leiden door de landelijke wetgeving. Maar de lokale invulling kan je wel of niet doen.

IG: Dat is zo. Stel dat de gemeenteraad, want daar gaat het over, het niet meer nodig vindt of andere wensen heeft, dan kunnen wij het gewoon stoppen.

WS: Ja.

DVT: Dan heb ik nog een vraag. Zijn er nog dingen naar voren gekomen, want bij een introductie van een nieuwe wet of regeling, hoe sterk die is of wat er wel of niet klopt, dat vind je pas vaak in het eerste jaar uit. Want dan gaat hij de praktijk in en krijg je de cases. Zijn er nog dingen waarvan jullie zeggen: dit is niet helemaal handig neergezet, dat moeten we anders doen, of dit moet gerepareerd of aangepast worden? Het is op zich een heel duidelijke wet, het is niet heel groot en makkelijk leesbaar. Zijn er nog dingen waarvan jullie zeggen: dit moeten we gaan we aanpassen?

- WS: Ja, over de nieuwbouw. Misschien kun je daarover vertellen, Inge?
- IG: Het was een beetje onduidelijk of de nieuwbouw er nu wel of niet onder zou vallen. Vanuit Amsterdam is het de wens dat als je een nieuwbouw koopwoning op de markt zet, het ook een koopwoning wordt. Daarvoor is ook dat verhuurverbod of zelfbewoningsplicht en de erfpachtregeling opgenomen. Maar het is maar een klein deel wat eronder kan vallen. Dus vanuit Amsterdam hadden we op zich wel de wens om nieuwbouwwoningen onder de opkoopbescherming te laten vallen, maar in alle eerlijkheid... Kijk als ontwikkelaars bezig zijn om woningen op de markt te zetten, waarvan ze nog kunnen kiezen of het een koop- of huurwoning zou worden, wil je dat niet gaandeweg veranderen. Je hebt toch bepaalde verwachtingen gewekt. Wij hadden het zo opgeschreven dat in principe alleen maar de nieuwbouwwoningen die nu geïnitieerd worden en pas over weet ik hoeveel jaar worden opgeleverd, daarvan hadden we gezegd: als het een koopwoning is dan blijft het een koopwoning en als het een huurwoning is, dan een huurwoning. Prima. Inmiddels heeft het Kabinet alweer een nieuw voorstel gedaan om daar duidelijkheid over te scheppen. Er komt geen opkoopbescherming bij nieuwbouwwoningen.
- DVT: Precies, gewoon duidelijkheid.
- IG: Ja, dat is ook het meest praktische. Het is ook een beetje raar, want de wet zegt ook van je moet kijken naar of de woning in verhuurder staat is of niet. En wat dan de verhuurgeschiedenis is van zes maanden daarvoor. Een nieuwbouwwoning heeft dat natuurlijk niet. Als je niks doet, dan zouden alle woningen daaronder vallen. Dat is niet de bedoeling.
- DVT: Klopt. In de nieuwbouw kan er op andere manieren worden gestuurd natuurlijk.
- IG: Ja. Dus dat is wel veranderd.
- DVT: Oké.
- IG: Verder is het op kleine puntjes wel gewijzigd, maar in de basis is het hetzelfde.
- DVT: Geen belangrijke punten die de wet doen kantelen.
- IG: Nee.
- DVT: Ik heb al mijn vragen gesteld. Hartelijk dank voor de goede, uitgebreide antwoorden. Zijn er nog dingen waarvan jullie zeggen: dit is misschien wel handig om mee te nemen in je onderzoek? Alle tips en informatie is welkom.
- IG: We gaan nu een kleine evaluatie houden en cijfermatig kijken wat er gebeurt. Ik weet niet wanneer je je scriptie af wil hebben?
- DVT: Gisteren eigenlijk.
- IG: O, dan komt het voor jou waarschijnlijk een beetje te laat. In het derde kwartaal komen de cijfers, dus dat is wel goed om mee te nemen.
- DVT: Ik zal mijn vorderingen sturen. Als ik klaar ben met dit theoretische stuk, waarin dit gesprek verwerkt is, zal ik jullie dat mailen, dan kunnen jullie dat meenemen. Misschien zitten er dingen in, waarvan je zegt: dat is handig om mee te nemen in

ons eigen onderzoek. Jullie kunnen dat natuurlijk altijd gebruiken. Ik zal ook de reacties van de beleggers gaan verzamelen. Ik denk dat dit voor jullie heel waardevolle informatie kan zijn. Die enquête ga ik als het goed is in april/mei versturen. In april moet die naar de beleggers verstuurd zijn. Mei heb ik om alles te verwerken en juni om de scriptie in te leveren. Waarschijnlijk kan ik het concept al jullie richting op sturen. Daar mogen jullie mee doen wat jullie willen.

IG: Ja.

WS: Je had het er net al over: er zijn zo veel wetten en regels die eraan komen. Ga je ook een specifieke vraag stellen van: welke wet zien jullie heel graag tegemoet en...? Zo'n soort vraag. Of is het meer algemeen?

DVT: Ik heb natuurlijk wel veel reacties nodig om een goed onderzoek te kunnen doen, dus het moet wel enigszins gestandaardiseerd worden. Maar beleggers spreken zich graag uit over regelingen. Ik kan best wel prikkelende vragen stellen, daar geven ze graag antwoord op. Maar wat ook onderdeel van dit onderzoek is, wat dit jaar heel belangrijk is geworden, is: hoe valt deze opkoopbescherming in het hele palet? Is dit nog wel echt een showstopper voor jullie of is het ingehaald door andere wetten? Welke heeft de meeste invloed op jullie beslissingen?

WS: Ja, dat is interessant.

DVT: Dat worden absoluut belangrijke vragen in het onderzoek. Het is niet meer mogelijk om die opkoopbescherming helemaal af te kaderen, met wat er het afgelopen jaar gebeurd is. Dus het zal daardoor toch een iets breder onderzoek worden. En inderdaad, dat soort vragen zullen erin terugkomen.

WS: Interessant.

IG: Interessant. Ja, leuk.

DVT: Mooi. Nogmaals hartelijk dank. Ik hou jullie op de hoogte als ik ben gevorderd. Dan mogen jullie uiteraard jullie input geven en aangeven: dit mag er echt niet in. Geen probleem, dan kan ik dat eruit halen.

IG: Ja. Mocht je nog meer vragen hebben die opkomen, dan kan je die altijd stellen.

DVT: Super. Dat ga ik zeker doen. Wij hebben contact in de komende weken en maanden.

Enquête opkoopbescherming in Amsterdam

In het kader van mijn afstudeeronderzoek voor de opleiding Master of Science in Real Estate aan de ASRE doe ik onderzoek naar de introductie van de opkoopbescherming en het behalen van de doelstellingen van de gemeente Amsterdam. Onderstaande vragenlijst is uitsluitend bedoeld voor beleggers die in verhuurde woningen (en/of appartementen) beleggen in Amsterdam, voor eigen rekening en risico of in dienst van een werkgever. De enquête is geheel anoniem en de gegeven antwoorden kunnen op geen enkele manier herleid worden naar de respondent. Daar waar gesproken wordt over woningen worden ook appartementen en soortgelijke voor permanente bewoning bestemde eenheden bedoeld. Alvast bedankt voor de medewerking!

Daniel van Til

1. Belegt u voor eigen rekening en risico of voor een werkgever in woningen voorde verhuur in Amsterdam?

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja
☐ Nee, in dat geval kunt u de vragenlijst afsluiten

2. In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?

Indien er meerdere antwoorden van toepassing zijn kiest u de optie waar het zwaartepunt van uw woningbeleggingen zit. De volgende vragen beantwoordt u dan ook vanuit die hoedanigheid.

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ In privé/Box 3 (voor eigen rekening en risico)
☐ Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)
☐ In dienst van een werkgever
☐ Anders: _____

3. Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ 1 t/m 4 woningen
☐ 5 t/m 9 woningen
☐ 10 t/m 99 woningen
☐ 100 of meer woningen

4. Is de invoering van de opkoopbescherming van invloed op nieuwe aankopen van woningen voor de verhuur?

Meerdere antwoorden mogelijk.

Vink alle toepasselijke opties aan.

- ☐ Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming
☐ Ik doe meer aankopen in Amsterdam boven de grens van de opkoopbescherming
☐ Ik doe meer aankopen in gemeentes zonder opkoopbescherming
☐ De invoering heeft geen enkele invloed gehad op nieuwe aankopen in Amsterdam

5. De gemeente Amsterdam heeft de opkoopbescherming ingevoerd om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in de stad te bestrijden. Er werden teveel woningen in dit segment gekocht door beleggers. Is de invoering van de opkoopbescherming volgens u effectief om deze doelstelling te halen?

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Geen mening

6. Welke van onderstaande regelingen en/of marktbewegingen heeft voor u de meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam?

Maximaal twee antwoorden mogelijk.

Vink alle toepasselijke opties aan.

- ☐ De opkoopbescherming
- ☐ De gestegen hypotheekrente
- ☐ De verhoogde belasting in Box 3
- ☐ De voorgenomen introductie middenhuur
- ☐ Huurprijsregulering
- ☐ Geen
- ☐ Anders: _____

7. Wat is volgens u de beste manier om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in Amsterdam te bestrijden?

8. De invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid in de woongebieden: de mutatiegraad bij kopers ten opzichte van huurders is lager ende betrokkenheid bij de buurt groter (sociale cohesie) wat de leefbaarheid verbetert.

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Eens
- ☐ Oneens
- ☐ Geen mening

9. Op welke manier denkt u dat de leefbaarheid in de buurten waar u in investeert het meest verbetert?

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen
- ☐ Een gemengde wijk creëren
- ☐ Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid
- ☐ Anders: _____

10. Ik verwacht dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden vanwege de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming.

Markeer slechts één ovaal.

- ☐ Eens
- ☐ Oneens, want een procedure is te omslachtig
- ☐ Oneens, want een procedure is weinig kansrijk
- ☐ Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
- ☐ Geen mening
- ☐ Anders: _____

11. Heeft u nog eventuele toelichting op vragen of overige opmerkingen?

Bijlage III: Dataset antwoorden enquête

Vragen 1 t/m 3

	Belegt u voor eigen rekening en risico of voor een werkgever in woningen voor de verhuur in Amsterdam?	In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?
1	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
2	Ja	In dienst van een werkgever	100 of meer woningen
3	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
4	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
5	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
6	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
7	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
8	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
9	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
10	Ja	In dienst van een werkgever	100 of meer woningen
11	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
12	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
13	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
14	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
15	Ja	In dienst van een werkgever	100 of meer woningen
16	Ja	In dienst van een werkgever	100 of meer woningen
17	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
18	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
19	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
20	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
21	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
22	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
23	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
24	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
25	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
26	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
27	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
28	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
29	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
30	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
31	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
32	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
33	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
34	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
35	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
36	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
37	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
38	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
39	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
40	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
41	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
42	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
43	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
44	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
45	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
46	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
47	Ja	In dienst van een werkgever	100 of meer woningen
48	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
49	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
50	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
51	Ja	In dienst van een werkgever	10 t/m 99 woningen
52	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
53	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
54	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
55	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
56	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
57	Ja	In dienst van een werkgever	10 t/m 99 woningen
58	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
59	Ja	In dienst van een werkgever	100 of meer woningen
60	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
61	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
62	Ja	In dienst van een werkgever	100 of meer woningen
63	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
64	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
65	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
66	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
67	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen

68	Ja	In dienst van een werkgever	10 t/m 99 woningen
69	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
70	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
71	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
72	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
73	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
74	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
75	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
76	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
77	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
78	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
79	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
80	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
81	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
82	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
83	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
84	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	1 t/m 4 woningen
85	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
86	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
87	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	100 of meer woningen
88	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
89	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
90	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
91	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
92	Ja	Via een zelfstandig belastingplichtige entiteit (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
93	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
94	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	10 t/m 99 woningen
95	Ja	In prive/Box 3 (voor eigen rekening en risico)	5 t/m 9 woningen
96	Ja	In dienst van een werkgever	100 of meer woningen

Vragen 4 en 5

Is de invoering van de opkoopbescherming van invloed op nieuwe aankopen van woningen voor de verhuur?	Is de invoering van de opkoopbescherming volgens u effectief om de doelstelling te halen?
1 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Ja
2 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Ja
3 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
4 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Ja
5 Ik doe meer aankopen in gemeentes zonder opkoopbescherming	Nee
6 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
7 Ik doe meer aankopen in gemeentes zonder opkoopbescherming	Nee
8 De invoering heeft geen enkele invloed gehad op nieuwe aankopen in Amsterdam	Ja
9 Ik doe meer aankopen in gemeentes zonder opkoopbescherming	Nee
10 De invoering heeft geen enkele invloed gehad op nieuwe aankopen in Amsterdam	Nee
11 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
12 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Ja
13 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
14 De invoering heeft geen enkele invloed gehad op nieuwe aankopen in Amsterdam	Ja
15 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming, Ik doe meer aankopen in gemeentes zonder opkoopbescherming	Ja
16 De invoering heeft geen enkele invloed gehad op nieuwe aankopen in Amsterdam	Ja
17 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
18 De invoering heeft geen enkele invloed gehad op nieuwe aankopen in Amsterdam	Nee
19 Ik doe meer aankopen in gemeentes zonder opkoopbescherming	Ja
20 Ik doe meer aankopen in Amsterdam boven de grens van de opkoopbescherming, Ik doe meer aankopen in gemeentes zonder opkoopbescherming	Nee
21 De invoering heeft geen enkele invloed gehad op nieuwe aankopen in Amsterdam	Nee
22 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
23 Ik doe meer aankopen in gemeentes zonder opkoopbescherming	Nee
24 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
25 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
26 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Geen mening
27 De invoering heeft geen enkele invloed gehad op nieuwe aankopen in Amsterdam	Nee
28 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
29 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
30 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Ja
31 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Ja
32 Ik doe meer aankopen in Amsterdam boven de grens van de opkoopbescherming	Nee
33 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee
34 Ik doe minder aankopen in Amsterdam onder de grens van de opkoopbescherming	Nee

Vragen 6 & 7

Welke van onderstaande regelingen en/of marktbeveiligingen heeft voor u de meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeveiligingen in Amsterdam?	Wat is volgens u de beste manier om de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen in Amsterdam te bestrijden?
1 De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Regelgeving makkelijker maken om meer en sneller te kunnen bouwen in deze categorie
2 De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Geld beschikbaar stellen om bouwprojecten te laten slagen. grondprijzen moeten drastisch zakken, die zijn vaak nog erger qua effect dan de reguleringen
3 De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	bouwen, bouwen en nog eens bouwen
4 De gestegen hypotheekrente, overdrachtsbelasting van 10.4 %	er zijn voldoende goedkope en middeldure koopwoningen maar de verkeerde mensen wonen er in. Dus met een hoog inkomen. Bouw luxere woningen zodat er doorstroming op gang komt.
5 De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Meer bijbouwen
6 De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Bijbouwen van woningen en dan niet alleen voor het goedkope segment maar vooral ook voor de doorstroming
7 De verhoogde belasting in Box 3, verhoogde overdrachtbelasting	Geen huurwoningen maar subsidie op koopwoningen, zoals dat in de jaren 60 en 70 was
8 De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Zo min mogelijk overheidsregulering, vereenvoudigen van vergunningaanvragen, grondprijzen naar beneden, stoppen met klimaatwaan. Het grootste probleem voor mij is nu dat er een vertrouwensbreuk is tussen vastgoedondernemers en de overheid. Wij staan als beroepsgroep op de "hitlist" van de overheid, maw ze willen helemaal van ons af. Net als de boeren, de vissers, de tuinders, het MKB..
9 Huurprijsregulering	Het sociale segment terugbrengen naar circa 30% wat ook veel meer in lijn is met het inkomen van de Amsterdamse bevolking. Deze vrijgekomen woningen gebruiken voor het middensegment.
10 De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Bouwen voor doorstroming van gezinnen/samen wonende Bouwen voor starters en Bouwen voor senioren. Nu verdelen we schaarste/problemen. Helaas wordt daarmee helemaal NIETS mee opgelost. Voor veel starters en jong professionals is huren een heel goede en behulpzame start op de woningmarkt en die mogelijkheid verdwijnt nu zeker met de opkoop bescherming en verregaande huurprijs regulering
11 De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Zorgen voor doorstroming er zijn teveel scheefhuurders
12 De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Lage gronduitgifteprijs voor nieuwe ontwikkelingen voor sociale en middeldure woningen
13 De verhoogde belasting in Box 3	bouwen
14 De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	Bouwen!
15 De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Meer bouwen zodat schaarste verdwijnt
16 De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	Meer bouwen
17 De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Bouwbeleid/grondbeleid. I.e. volledige focus op het vergroten van de taart ipv het herverdelen van de punten.
18 De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Meer bouwen en dan vooral voor het middensegment en vrije sector
19 De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Bouw: er is een landelijk tekort aan woningen, zowel huur als koop in lage en midden klassen. Regulering is symptoombestrijding ipv kern van het probleem oplossen
20 De opkoopbescherming, De gestegen hypotheekrente	Bouwen in randgemeenten . Goedkoop en Amsterdam gaat niet samen
21 De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	meer realisatie en verhuur van deze woningen binnen de taak van corporaties
22 De verhoogde belasting in Box 3, De voorgenomen introductie middenhuur	Bijbouwen en MINDER regels
23 De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	Meer bouwen
24 De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Imigratie beperking
25 De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Bouwen, bouwen, bouwen.
26 De opkoopbescherming, De verhoogde belasting in Box 3	Nieuwe woningen bouwen
27 De verhoogde belasting in Box 3, De voorgenomen introductie middenhuur	Bijbouwen, gemeente zal lagere grondprijs moeten hanteren. Woningdelen en splitsen vereenvoudigen. Scheefwonen aanpakken.
28 De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Het scheefwonen aanpakken en bouwen, bouwen en doorpakken
29 De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Bouwen.
30 De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	Meer en goedkopere woningen, meer tijdelijke studentenwoningen (zoals containerwoningen op Zeeburg)
31 De opkoopbescherming	Bijbouwen en dan alleen verkopen voor eigen bewoning
32 De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Bouwen. Reguleren is achter de feiten aan lopen en eigenlijk legt de overheid haar eigen tekortkoming bloot. Foute huisbazen wel degelijk aanpakken. Gewoon fatsoenlijk.

33	De opkoopbescherming, De voorgenomen introductie middenhuur	Minder regels, makkelijker Woningdelen mogelijk maken
34	De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Meer bouwen
35	De verhoogde belasting in Box 3	Meer bouwen en stadsgrenzen van Adam vergroten.
36	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Meer bouwen
37	Geen	Meer bouwen
38	De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Bouwen en specifiek voor senioren en zo zorgen voor doorstroming.
39	De mix van alle bovengenoemde maatregelen	Marktpartijen laten bouwen conform bestemmingsplan zonder verdere restricties.
40	Huurprijsregulering	De overheid cq corporaties moeten hier een taak nemen en de gemeente moet de benodigde gronden in erfpacht uitgeven tegen gematigde prijzen.
41	De opkoopbescherming, Huurprijsregulering	Meer bouwen
42	Huurprijsregulering	Eenvoudiger vergunningverlening en grondprijs verlagen
43	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Bouwen
44	De opkoopbescherming, De verhoogde belasting in Box 3	Scheef wonen aanpakken!
45	De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	meewerkende gemeente
46	De verhoogde belasting in Box 3, De voorgenomen introductie middenhuur	Ik geloof in marktwerking dus vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Met de extra regulering wordt de schaarste alleen maar groter. Dus bestaand aanbod wordt de huurprijs en koopprijs hoger, alhoewel laatste grootste gedeelte wordt gevormd door de rente. Dus aanbod blijven verhogen meer bouwen geeft een stabielere markt.
47	De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Extra huizen bouwen met name voor eenpersoonshuishoudens
48	Geen	De puntentelling introduceren. Dan komen er veel goedkope koopwoningen, maar er is geen betaalbare huurwoning meer te vinden:(
49	De gestegen hypotheekrente, Huurprijsregulering	Corporaties zelf sociale huurwoningen laten bouwen.
50	De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Meer woningen ontwikkelen en bestaande voorraad sociale en middenhuur controleren of de juiste doelgroep in deze woningen verblijven.
51	De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Beleggers faciliteren en stimuleren.
52	De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	ik denk toch wel de zelfbewonings-plicht
53	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Meer ontwikkelen, meer stimulans vanuit Gemeente door vermindering van regulering, meer samenwerking tussen ontwikkelaars en woningbouwcoöperaties
54	De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Grondprijsbeleid aanpassen
55	De gestegen hypotheekrente, Huurprijsregulering	Is er niet. De vraag is onuitputtelijk hoog. Omliggende gebieden aantrekkelijker maken.
56	De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Beseffen dat niet iedereen in Amsterdam kan wonen en meer bouwen voor doorstarters. Ook personen met hoger inkomen uit sociale huurwoningen laten doorstromen naar koop.
57	De opkoopbescherming	Meer bouwen, erfpacht grondprijs verlagen icm een exploitatieverplichting
58	De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Bouwen /transformatie
59	De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Bouwen en zorgen voor doorstroming door bestrijding scheefhuur
60	De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Geen idee
61	De opkoopbescherming, De verhoogde belasting in Box 3	Ieder antwoord heeft helaas geen nut. In Den Haag worden onderzoeken feiten aan de kant gezet om wetgevingen en of andere maatregelen te treffen om er maar voor te zorgen dat iets doorgedrukt word wat vooraf al achterhaald is. Verloedering van de stad, stijgende huurprijzen, nog minder huur woningen. En ga zo maar door.
62	De voorgenomen introductie middenhuur, Onzekerheid vanuit de overheid	Zorgen dat de doorstroming in de woning markt wordt bespoedigd / de strijd aangaan met scheef wonen
63	De voorgenomen introductie middenhuur	bouwen van nieuwe betaalbare woningen. Eventueel als een premie A woning aan te kopen door doelgroep
64	De gestegen hypotheekrente, Huurprijsregulering	Meer woning bouwen! En juist óók grotere woningen in de dure sector; dat brengt de doorstroming op gang en zorgt voor veel meer verhuisbewenigen dan één kleine woning. Soms kan dat tot wel 5 of 6 verhuisbewenigen leiden in verschillende koopsegmenten.
65	De opkoopbescherming, Huurprijsregulering	Meer bouwen
66	De gestegen hypotheekrente, Huurprijsregulering	bouwen, bouwen, bouwen
67	De voorgenomen introductie middenhuur	grond goedkoper
68	Huurprijsregulering, Neergaande cyclus woningmarkt	Heel veel bouwen en procedures vereenvoudigen
69	De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Meer bouwen
70	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Gemeenten aansporen om sneller akkoord te geven op bouwplannen
71	De gestegen hypotheekrente, De voorgenomen introductie middenhuur	Meer woningen bouwen, de gemeenten moeten de grondprijs verlagen en snellere besluitvorming door de (lokale) overheid!
72	De opkoopbescherming, De voorgenomen introductie middenhuur	Meer bouwen. Eventueel met subsidies/garanties.
73	De gestegen hypotheekrente, Huurprijsregulering	Meer woningen in dat segment bouwen (met name door woningbouwcorporaties. Eventueel een soort premie A woningen bouwen. => Koopcontract onder voorwaarde met corporatie. Terugkoopgarantie met vooraf vastgestelde prijs.

74	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	De enorme berg aan regelgeving en de verordeningen onmiddellijk stoppen
75	De gestegen hypotheekrente, Huurprijsregulering	Meer bouwen voor juiste doelgroepen
76	De opkoopbescherming	Weer invoer van rijkssubsidie van koopwoningen, huurwoningen zijn niet rendabel bij nieuwbouw
77	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	meer bouwen, grondprijs verlaging voor dit segment, Btw naar 9% op nieuwbouw voor dit segment, meer dan 3 personen in een woning toestaan. Kamerdelen mogelijk maken, desnoods met een quotum.
78	De opkoopbescherming, de aankoopprijzen	Grondprijs verlagen, minder dure eisen aan bouwen
79	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Aanbod vergroten
80	De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	bouwen bouwen en bouwen, gemeente grond goedkoper maken voor projectontwikkelaars die voor deze doelgroep bouwen
81	hogere overdrachtsbelasting	grond goedkoper maken en zorgen dat het renderen gaat voor ontwikkelaars
82	De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	Nieuwbouwonwikkeling van deze koopwoningen - Betondorp is zo ook ooit ontstaan
83	De verhoogde belasting in Box 3, De voorgenomen introductie middenhuur	Meer bouwen
84	Gering rendement op woningen.	Het snijden in het woud van vertragende wetten en regelingen. Aanwijzen van zones waar woningbouw gewoon mag? Het is niet regel om te denken dat de enorme woningnood kan worden gelenigd door alleen woningbouwverenigingen en door de overheid. Er is veel meer geld nodig dan deze partijen kunnen opbrengen. Dus zijn beleggers NODIG! Ik denk dan... Beter te duur huren dan niks te huur.
85	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Bijbouwen door corporaties en institutionals
86	De gestegen hypotheekrente, De renteaftrekbeperking onder de VpB	Bouwen, bouwen, bouwen
87	De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Bouwen-minder regels
88	Huurprijsregulering, contracten beperkte tijd stop zetten	Bouwen door woningbouw
89	De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	minder regels vanuit overheden en juist stimulering van woningbouw
90	De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	Scheefwonen aanpakken; dus bij sociale huurwoningen die worden bewoond door hoge inkomens de huur op dure huur zetten. Hiermee komen duizenden woningen vrij en zal er een doorstroom opgangkomen.
91	De voorgenomen introductie middenhuur, Hogere overdrachtsbelasting	Meer huizen bouwen. Sociale woningen verkopen, hoewel dat weer tegen huurbeleid zou ingaan.
92	De verhoogde belasting in Box 3, Huurprijsregulering	Bijbouwen, zorgen dat vergunningen sneller worden afgegeven, leges omlaag, overdrachtsbelasting omlaag
93	De verhoogde belasting in Box 3, De voorgenomen introductie middenhuur	1. grondbeleid incl prijzen, 2. afschaffen HRA, 3. introductie belasting op waardeestijging (ook box 1),
94	De gestegen hypotheekrente, De verhoogde belasting in Box 3	Scheefwoners markthuurlaten betalen. Blijven ze wel en kan met opbrengst geïnvesteerd worden in sociale huurwoningen.
95	De voorgenomen introductie middenhuur, Huurprijsregulering	Meer bouwen en dat woningen van woningbouwcorporaties per loting verkocht worden aan mensen die onder die doelgroep vallen en niet naar hoogste bidder.
96	De gestegen hypotheekrente, Voorgenomen beperking renteaftrek vastgoed ATAD 2	Meer woningen bouwen en minder maatregelen zoals opkoopbescherming die op dit moment ervoor zorgen dat nieuwbouw minder goed van de grond komt omdat er geen mogelijkheid is voor verhuur mocht de woning onvoldoende goed verkocht kunnen worden

Vragen 8 t/m 10

	De invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid in de woongebieden	Op welke manier denkt u dat de leefbaarheid in de buurten waar u in investeert het meest verbetert?	Ik verwacht dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden vanwege de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming
1	Eens	Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
2	Oneens	Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want een procedure is te omslachtig
3	Geen mening	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Eens
4	Eens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Oneens, want een procedure is weinig kansrijk
5	Oneens	Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
6	Eens	Een gemengde wijk creëren	Eens
7	Eens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Eens
8	Oneens	Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
9	Geen mening	Een gemengde wijk creëren	Eens
10	Oneens	Investeren in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening

11	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
12	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
13	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
14	Eens	Een gemengde wijk creëren	Oneens, want een procedure is te omslachtig
15	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
16	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
17	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want een procedure is weinig kansrijk
18	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
19	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
20	Oneens	Een gemengde wijk creëren	Oneens, want een procedure is weinig kansrijk
21	Geen mening	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
22	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
23	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
24	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
25	Oneens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Eens
26	Geen mening	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Oneens, want een procedure is weinig kansrijk
27	Geen mening	Een gemengde wijk creëren	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
28	Geen mening	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
29	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
30	Geen mening	Een gemengde wijk creëren	Geen mening
31	Oneens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Eens
32	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
33	Geen mening	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want een procedure is weinig kansrijk
34	Oneens	Een gemengde wijk creëren	Eens
35	Oneens	Een gemengde wijk creëren	Eens
36	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
37	Geen mening	Een gemengde wijk creëren	Geen mening
38	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
39	Oneens	Eigenaren van huurwoningen laten stemmen in plaats van huurders. Absurd dat je als eigenaar van een gedeelte van de stad niet kan meebeslissen inzake het beleid dat gevoerd wordt.	Geen mening
40	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want een procedure is te omslachtig
41	Oneens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Oneens, want een procedure is weinig kansrijk
42	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
43	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
44	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
45	Eens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Eens
46	Geen mening	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
47	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
48	Oneens	Een gemengde wijk creëren	Geen mening
49	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
50	Geen mening	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
51	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
52	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
53	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want een procedure is te omslachtig

54	Oneens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Geen mening
55	Geen mening	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
56	Oneens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
57	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
58	Eens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Geen mening
59	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
60	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
61	Oneens	Een gemengde wijk creeren	Geen mening
62	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want een procedure is te omslachtig
63	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
64	Geen mening	Een gemengde wijk creeren	Eens
65	Geen mening	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
66	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
67	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
68	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
69	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
70	Oneens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Eens
71	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
72	Geen mening	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
73	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want een procedure is weinig kansrijk
74	Oneens	Een gemengde wijk creeren	Eens
75	Eens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
76	Eens	Meer betaalbare koopwoningen in plaats van huurwoningen	Eens
77	Oneens	Een gemengde wijk creeren	Eens
78	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening
79	Eens	Een gemengde wijk creeren	Geen mening
80	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
81	Geen mening	Een gemengde wijk creeren	Eens
82	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
83	Oneens	Een gemengde wijk creeren	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
84	Geen mening	Een gemengde wijk creeren	Eens
85	Geen mening	Een gemengde wijk creeren	Eens
86	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
87	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
88	Eens	Een gemengde wijk creeren	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
89	Eens	Een gemengde wijk creeren	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
90	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Eens
91	Eens	Een gemengde wijk creeren	Eens
92	Geen mening	Een gemengde wijk creeren	Geen mening
93	Oneens	Een gemengde wijk creeren	Oneens, want de invloed van de opkoopbescherming is te beperkt geworden door andere regels
94	Eens	Een gemengde wijk creeren	Eens
95	Eens	Een gemengde wijk creeren	Geen mening
96	Oneens	Investerings in duurzaamheid, voorzieningen en veiligheid	Geen mening

Vraag 11

Heeft u nog eventuele toelichting op vragen of overige opmerkingen?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7 Het verplichten bij ontwikkeling om huurwoningen te realiseren is desastreus.
Meerderheid van ontwikkelaars stoppen met noodgedwongen bouwen voor woningbouwverenigingen, omdat beleggers zijn afgehaakt.
De Jong heeft het in 2 jaar goed afgebroken en zal zeker geen 100.000 per jaar gebouwd gaan worden, waardoor de bouwmaatschappijen zullen krimpen en de woningnood verder toeneemt en de prijzen voor wonen zullen stijgen.
De tijdelijke stijging voor de starters komt, doordat de particuliere belegger geen of negatief rendement gaat krijgen en daardoor zijn belegging in huizen verkoopt, zodat er minder huurwoningen komen.
- 8
- 9
- 10 Het is teleurstellend hoe de overheid denkt de problemen op te lossen door deze steeds te verplaatsen tussen de doelgroepen die in de knel zitten. Die middelen, ambtelijke energie en kennis kan veel beter worden ingezet om ontwikkelaars, fondsen en beleggers te helpen hun plannen rendabel en haalbaar/uitvoerbaar te maken zeker nu de particuliere "koop" markt onder druk staat door de gestegen rente en gedaalde consumentenvertrouwen.
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18 Succes mooie opleiding
- 19
- 20
- 21 succes met de afronding van je afstudeeronderzoek!
- 22 Hugo de Jonge maakt de markt kapot
- 23 Geen
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28 Succes met de scriptie
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35 Suc7 met je scriptie
- 36 Geen, suk6.. oud collega, gr Jan Peter vd Berg
- 37
- 38 Mbt vraag 4 niet alle antwoorden staan er, geen 'oneindige' optie. Mijn antwoord staat er niet bij. Wij doen in het geheel geen aan/verkoopen. Niet nu en niet recent. We, familiebedrijf, beheren de portefeuille die we hebben.
- 39 Vraag 4: er zijn partijen die particuliere woningen via Funda aankochten voor de verhuur (losse eenheden). Dat vinden wij niet echt beleggers maar meer marktverstoring. Wij kopen alleen hele panden en daarom heeft de opkoopbescherming voor ons niet veel effect op ons acquisitiebeleid gehad.
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44 Juist minder regulering, scheefwonen aanpakken en doorstroming bevorderen.
- 45
- 46 Ik investeer niet in losse woningen, maar in gehele panden. dit maakt ook verschil, omdat particulieren dit meestal niet kunnen betalen, de opkoopbescherming is gericht op particulieren die tijdelijk al dan niet wilden mee profiteren van de opgaande markt. Dat daar frustratie bij kwam kijken snap ik.
- 47
- 48
- 49
- 50 Door het veranderen van bestaande regelgeving geeft men een slecht signaal af aan de betrokken investeerders. Wanneer er meer woningen noodzakelijk zijn dien je de betrokken partijen te stimuleren in plaats van het opleggen van extra maatregelen. Stimuleren voor de bouw van de noodzakelijke middenhuur woningen kan door specifiek voor die projecten het verlagen van de grondprijzen en deels teruggaaf geven belastingen (overdracht en btw op bouwkosten).
- 51

- 52 neen
- 53
- 54 Hopelijk gaat een nieuw kabinet het helemaal anders doen.
- 55 nee
- 56 Gebrek aan compentie in Den Haag. Voor EUR 800 - EUR 1100 huurinkomsten kan je geen appartement bouwen.
- 57 Beleidsmakers zien koopwoningen vaak als iets beters dan huurwoningen. Beleidsmakers vergeten daarbij dat veel mensen bewust huren. Beleidsmakers moeten zich focussen op doorstroming. Door de regelgeving verdwijnen heel veel middenhuurwoningen. Hierdoor komt er geen doorstroming op gang.
- 58 Neen
- 59 De opkoopbescherming heeft in onze ogen weinig effect, de doelgroep die individuele appartementen kopen zijn ouders voor kinderen en die mogen het nog steeds.
- 60
- 61
- 62
- 63 nee
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68 Huurprijsregering en invoering middenhuur is toch beide WBH, dus hetzelfde?
- 69
- 70
- 71 Door de rentestand zullen er constant verschuivingen zijn van koop naar huur en omgekeerd. Dat is een gegeven en moet aan de markt gelaten worden. Zolang er niet meer aanbod van woningen komt, zullen we alleen maar waterbedeffekten zien: druk je op huur, gaan de kooprijzen omhoog en omgekeerd!
- 72 Regulering in de woningmarkt is een slechte zaak, met averechts effect. Minder huurwoningen en meer koopwoningen, hetgeen tot een slechte balans leidt.
- 73 Vragen niet voor iedereen van toepassing. Enquete niet goed opgezet.
- 74 Onmiddellijk stoppen met opeenstapeling van idiote maatregelen wat al 50 jaar toch niet werkt, alleen maar zorgt voor nog meer ellende....het probleem wordt zo nooit opgelost.
Nog steeds wordt er geroepen woningnood!
De jongere woningzoekenden zijn en blijven de dupe.
Die moeten zich op zo een jonge leeftijd voor € 400.000 in de schuld steken om te kunnen wonen terwijl ze natuurlijk veel liever zouden huren. Het is een totaal scheefgegroeide gordiaanse knoop, zeker als je ook nog eens een stortvloed aan vluchtelingen toelaat op de woningmarkt..
- 75
- 76 Er wordt teveel gesleuteld aan bestaande regels, waardoor vertrouwen gaat afnemen en investeringsbereidheid in Nederland naar buitenland verdwijnt.
Box 3 verhaal is helemaal schandalig, waardoor menige verhuurder negatief rendement gaat krijgen.
- 77 De opkoopbescherming ziet voor een deel zijn doel voorbij. Het is goed dat de opkoopbescherming er is zodat een meer gemengde wijk gecreëerd kan worden, echter het grote negatieve effect ervan is dat de lage inkomens niet meer aan een woning komen. Ook dit segment wordt door beleggers gefaciliteerd en dat is nu niet meer mogelijk door de opkoopbescherming. Kortom, de opkoop bescherming moet zitten tussen de 350K en 500K, met een quotum. Dit zorgt voor een meer gemengde wijk waar kopers en investeerders samen de woningvoorraad kunnen invullen.
- 78
- 79 nee
- 80
- 81
- 82 De focus ligt op opkoopbescherming, maar door de gestegen marktprijzen, zijn appartementen van EUR 533.000 (opkoopgrens) ook voor beleggers veel meer gangbaar geworden. Door de effecten van de regulering gaan huurprijzen van dergelijke appartementen hard omhoog, waardoor het weer aantrekkelijk wordt. Hetgeen voor een box 3 belegger meer effect heeft is de classificering van OG in box 3 met een verondersteld rendement van 6,04% in combinatie met de verandering in leegwaarderatio. Dat hakt van twee kanten zo ontzettend hard in direct rendement dat beleggers hierdoor gaan uitwijken naar andere landen om vastgoed maar uit box 3 in NL te krijgen.
- 83
- 84
- 85
- 86 De opkoopbeperking heeft geen enkel effect te gehad; de regel was allang ingehaald door gestegen rente en veranderde fiscaliteit waardoor niemand meer aan buy to let deed
- 87
- 88
- 89 De opkoopbescherming is op dit moment niet actueel of zeer beperkt. Er zijn grotere issues, zoals oplopende rente, huurregulering, BOX3 heffing. De laatste genoemde zijn voor beleggers van belang. Als er geen rendement te behalen valt, dan zullen beleggers zich terugtrekken of weggaan.
- 90 Huidige overheidsbeleid leidt alleen maar tot meer schaarste. 60% vd woningen in Amsterdam zijn sociaal verhuurd en daarvan wordt 20% scheef bewoond. Daar moet de aandacht naar uit gaan en niet naar de 8% vrije sector huur. Deze enquête vul ik in op persoonlijke titel.
- 91
- 92 Mijs inziens is het fout dat woningcorporaties (WC) sociale woningen uitponden om zo middelen te krijgen om nieuwe investeringen te doen. WC zouden eigenlijk Non Profit organisaties moeten zijn. Zij moeten de sociale woningvoorraad in stand houden en desnoods via de overheid tegen gunstige voorwaarden gefinancierd worden om nieuwe projecten te realiseren.
Overige kan ik eigenlijk geen antwoord geven op vraag 4. Ik heb al in jaren geen aankopen meer gedaan.
- 93 Het veranderende overheidsbeleid leidt eerder tot het verkopen van bezit dan aankopen. Overigens sta ik grotendeels achter het beleid van de minister van VRO. Gevolg is wel echt een vermindering van aantal huurwoningen, terwijl de leefbaarheid in bepaalde wijken achteruit gaat door de toenemende druk op corporaties om lage inkomens te huisvesten waardoor concentratie van problematiek ontstaat.
- 94 Combinatie van nieuwe Box 3, nieuwe puntensysteem en opkoopbescherming leggen markt stil
- 95
- 96

Bijlage IV: Statistische toetsen

In deze bijlage staan alle originele STATA-toetsen die gedaan zijn voor dit onderzoek en zijn uitgewerkt in hoofdstuk 6.

Statistische toets 1:

Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de stelling of de gemeente de doelstelling van de invoering van de opkoopbescherming behaald heeft:

In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	De gemeente Amsterdam heeft de opkoopbescherming ingevoerd om de schaarste aan g			Total
	Geen me..	Ja	Nee	
In dienst van een w..	0 0.5	5 4.8	6 5.7	11 11.0
In prive/Box 3 (voo..	2 2.2	23 23.2	28 27.6	53 53.0
Via een zelfstandig..	2 1.3	14 14.0	16 16.7	32 32.0
Total	4 4.0	42 42.0	50 50.0	96 96.0

Pearson chi2(4) = 0.8653 Pr = 0.929
Cramér's V = 0.0671

Statistische toets 2:

Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de stelling of de gemeente de doelstelling van de invoering van de opkoopbescherming behaald heeft:

Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	De gemeente Amsterdam heeft de opkoopbescherming ingevoerd om de schaarste aan g			Total
	Geen me..	Ja	Nee	
1 t/m 4 woningen	1 1.2	10 12.3	17 14.6	28 28.0
10 t/m 99 woningen	3 1.5	16 16.2	18 19.3	37 37.0
100 of meer woningen	0 0.7	9 7.4	8 8.9	17 17.0
5 t/m 9 woningen	0 0.6	7 6.1	7 7.3	14 14.0
Total	4 4.0	42 42.0	50 50.0	96 96.0

Pearson chi2(6) = 4.1420 Pr = 0.657
Cramér's V = 0.1469

Statistische toets 3:

Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de opkoopbescherming genoemd als reden voor de meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam.

In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Welke van onderstaande regelingen en/of marktbevegingen heeft voor u de meeste i		Total
	Niet ge..	Wel gen..	
In dienst van een w..	10 9.6	1 1.4	11 11.0
In prive/Box 3 (voo..	45 46.4	8 6.6	53 53.0
Via een zelfstandig..	29 28.0	3 4.0	32 32.0
Total	84 84.0	12 12.0	96 96.0

Pearson chi2(2) = 0.7287 Pr = 0.695
Cramér's V = 0.0871

Statistische toets 4:

Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de opkoopbescherming genoemd als reden voor de meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam.

Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Welke van onderstaande regelingen en/of marktbevegingen heeft voor u de meeste i		Total
	Niet ge..	Wel gen..	
1 t/m 4 woningen	24 24.5	4 3.5	28 28.0
10 t/m 99 woningen	33 32.4	4 4.6	37 37.0
100 of meer woningen	16 14.9	1 2.1	17 17.0
5 t/m 9 woningen	11 12.3	3 1.8	14 14.0
Total	84 84.0	12 12.0	96 96.0

Pearson chi2(3) = 1.8792 Pr = 0.598
Cramér's V = 0.1399

Statistische toets 5:

Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger, waarbij de twee grootste en kleinste categorieën gebundeld zijn, en de opkoopbescherming genoemd als reden voor de meeste invloed op het doen van nieuwe aankopen van woningbeleggingen in Amsterdam.

Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Welke van onderstaande regelingen en/of marktbevegingen heeft voor u de meeste invloed?		Total
	Niet ge..	Wel gen..	
Grote belegger vana..	49 47.3	5 6.8	54 54.0
Kleine belegger tot..	35 36.8	7 5.3	42 42.0
Total	84 84.0	12 12.0	96 96.0

Pearson chi2(1) = 1.1852 Pr = 0.276

Cramér's V = 0.1111

Statistische toets 6:

Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de stelling of de invoering van de opkoopbescherming de leefbaarheid in de woongebieden verbetert:

In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	De invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid in de woongebied			Total
	Eens	Geen me..	Oneens	
In dienst van een w..	3 2.9	0 2.2	8 6.0	11 11.0
In prive/Box 3 (voo..	15 13.8	10 10.5	28 28.7	53 53.0
Via een zelfstandig..	7 8.3	9 6.3	16 17.3	32 32.0
Total	25 25.0	19 19.0	52 52.0	96 96.0

Pearson chi2(4) = 4.4661 Pr = 0.347

Cramér's V = 0.1525

Statistische toets 7:

Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de stelling of de invoering van de opkoopbescherming de leefbaarheid in de woongebieden verbetert:

Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	De invoering van de opkoopbescherming verbetert de leefbaarheid in de woongebied			Total
	Eens	Geen me..	Oneens	
1 t/m 4 woningen	6 7.3	5 5.5	17 15.2	28 28.0
10 t/m 99 woningen	11 9.6	9 7.3	17 20.0	37 37.0
100 of meer woningen	4 4.4	2 3.4	11 9.2	17 17.0
5 t/m 9 woningen	4 3.6	3 2.8	7 7.6	14 14.0
Total	25 25.0	19 19.0	52 52.0	96 96.0

Pearson chi2(6) = 2.5838 Pr = 0.859

Cramér's V = 0.1160

Statistische toets 8:

Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de vraag op welke manier de leefbaarheid in de woongebieden het meest verbetert.

In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Op welke manier denkt u dat de leefbaarheid in de buurten waar u in investeert h				Total
	Een gem..	Eigenar..	Investe..	Meer be..	
In dienst van een w..	0 3.0	0 0.1	11 6.4	0 1.5	11 11.0
In prive/Box 3 (voo..	21 14.4	0 0.6	22 30.9	10 7.2	53 53.0
Via een zelfstandig..	5 8.7	1 0.3	23 18.7	3 4.3	32 32.0
Total	26 26.0	1 1.0	56 56.0	13 13.0	96 96.0

Pearson chi2(6) = 19.4690 Pr = 0.003

Cramér's V = 0.3184

Statistische toets 9:

Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de vraag op welke manier de leefbaarheid in de woongebieden het meest verbetert:

Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Op welke manier denkt u dat de leefbaarheid in de buurten waar u in investeert h				Total
	Een gem..	Eigenar..	Investe..	Meer be..	
1 t/m 4 woningen	9	0	14	5	28
	7.6	0.3	16.3	3.8	28.0
10 t/m 99 woningen	12	1	22	2	37
	10.0	0.4	21.6	5.0	37.0
100 of meer woningen	0	0	14	3	17
	4.6	0.2	9.9	2.3	17.0
5 t/m 9 woningen	5	0	6	3	14
	3.8	0.1	8.2	1.9	14.0
Total	26	1	56	13	96
	26.0	1.0	56.0	13.0	96.0

Pearson chi2(9) = 12.8855 Pr = 0.168
Cramér's V = 0.2115

Statistische toets 10:

Chi-kwadraat toets voor de hoedanigheid van de belegger en de stelling of men juridische procedures verwacht vanwege de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming.

In welke hoedanigheid belegt u in deze woningen?	Ik verwacht dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden vanwege de w			Total
	Eens	Geen me..	Oneens	
In dienst werkgever	5	3	3	11
	5.3	2.5	3.2	11.0
In prive/Box 3	28	8	17	53
	25.4	12.1	15.5	53.0
Via zelfstandig bel..	13	11	8	32
	15.3	7.3	9.3	32.0
Total	46	22	28	96
	46.0	22.0	28.0	96.0

Pearson chi2(4) = 4.3333 Pr = 0.363
Cramér's V = 0.1502

Statistische toets 11:

Chi-kwadraat toets voor de omvang van de belegger en de stelling of men juridische procedures verwacht vanwege de wettelijke onderbouwing voor het inzetten van de opkoopbescherming.

Hoe groot is de omvang van de portefeuille woningen?	Ik verwacht dat er juridische procedures gevoerd zullen gaan worden vanwege de w			Total
	Eens	Geen me..	Oneens	
1 t/m 4 woningen	17 13.4	4 6.4	7 8.2	28 28.0
10 t/m 99 woningen	16 17.7	10 8.5	11 10.8	37 37.0
100 of meer woningen	7 8.1	6 3.9	4 5.0	17 17.0
5 t/m 9 woningen	6 6.7	2 3.2	6 4.1	14 14.0
Total	46 46.0	22 22.0	28 28.0	96 96.0

Pearson chi2(6) = 5.3917 Pr = 0.495
Cramér's V = 0.1676