



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

RAPPORT

# Grote woningmarktbeleggers in Amsterdam

Activiteiten en effecten



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

## RAPPORT

---

# Grote woningmarktbeleggers in Amsterdam

## Activiteiten en effecten

### *Opdrachtgever*

Stichting Huurdersnetwerk Amsterdam



**huurders  
netwerk  
amsterdam**

### *Projectnummer*

P42920

### *Datum*

11 maart 2022

### *Auteurs*

Pieter Kranenburg; [pieter.kranenburg@rigo.nl](mailto:pieter.kranenburg@rigo.nl); 020 522 11 35

Martin Damen; [martin.damen@rigo.nl](mailto:martin.damen@rigo.nl); 020 522 11 64

# Inhoud

<b>0.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Typering van de activiteiten van grote beleggers</b>	<b>5</b>
2.1	Omvang van de activiteit	5
2.2	Eigenschappen van het bezit	7
2.3	Ruimtelijke spreiding van het bezit	9
2.3.1	Bezit naar stadsdeel en wijk	9
2.3.2	Geografische activiteit en huurprijsontwikkeling	10
2.4	Transactiegedrag	12
2.4.1	Kopen grote beleggers hele straten op?	12
2.4.2	Hoe lang blijven grote beleggers actief?	13
2.5	Verduurzaming	14
2.6	Conclusie	16
<b>3</b>	<b>Onderscheid tussen kleine en grote beleggers</b>	<b>17</b>
3.1	Eigenschappen van het bezit	17
3.2	Ruimtelijke spreiding van het bezit	18
3.3	Conclusie	19
<b>4</b>	<b>Effect op betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	<b>20</b>
4.1	Investeren in krapte	20
4.2	De klinische blik van de grote belegger	21
<b>5</b>	<b>Eigendomsconstructies en verantwoordelijkheid richting huurders</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>26</b>
6.1	Conclusies	26
6.2	Beleidscontext	28
6.3	Aanbevelingen	29
<b>7</b>	<b>Bijlage: Bezit op wijkniveau</b>	<b>31</b>

# Samenvatting

## Gedrag van grote beleggers

Grote beleggers (in het bezit van >250 woningen) zijn in de periode 2017-2020 zowel in absolute zin als relatieve zin (ten opzichte van kleinere beleggers) een steeds grotere speler op de Amsterdam particuliere huurmarkt geworden. Grote beleggers bezitten steeds meer woningen in de hogere prijsklassen, maar hebben ook een constant fors aandeel goedkopere woningen in bezit. Ze richten zich daarbij op woningen met een oppervlakte tot de 100 m<sup>2</sup> en investeren steeds meer in woningen van na 2010.

Hierbij lijken met name woningen in Nieuw-West en Oost aantrekkelijk voor beleggers, en in recente jaren ook Noord. Opvallend genoeg zijn grote beleggers hierbij juist relatief weinig te vinden in de buurten met de hoogste prijsstijgingen in de particuliere huur. Een logische verklaring is dat grote beleggers niet alleen worden gedreven door hoge prijsstijgingen, maar vooral ook op zoek zijn naar schaalbaarheid.

Er is vanuit de data geen aanwijzing dat de groei van het bezit van grote beleggers aangedreven wordt door het overkopen van bezit van kleine beleggers.

Grote beleggers gaan verschillend om met hun bezit. Sommige beleggers hanteren een stabiele portefeuille, anderen laten hun bezit volatiel op en neer gaan, en weer anderen kopen zich voor korte tijd in op de Amsterdamse woningmarkt om al snel weer te verkopen. Dit laatste kan gaan om beleggers die bezit hebben aangekocht met geleend geld en binnen korte tijd door verkoop het rendement verzilveren. Voor alle transacties geldt overigens dat het kan gaan om uitwisselingen tussen bv's van dezelfde belegger.

In de media verschijnen soms berichten dat grote beleggers in één keer hele straten opkopen, bijvoorbeeld naar aanleiding van de aankoop van 36 woningen in de Van Walbeekstraat in Amsterdam-West door Blackstone in 2019. Het lijkt er inderdaad op dat grote beleggers steeds grotere aankopen in één straat doen. Grote transacties in dezelfde straat vinden vooral plaats bij straten met een gemiddeld recent bouwjaar, dus het ligt wel voor de hand om het begrip 'straat' wat te nuanceren: het gaat waarschijnlijk vaak om (grote delen van) appartementencomplexen en flats.

Verder zien we dat de woningen van grote beleggers vooral verduurzaamd worden als ze dat jaar onderdeel zijn geweest van een transactie tussen twee grote beleggers.

## Gedrag ten opzichte van kleinere beleggers

Grote beleggers in Amsterdam richten zich op andere typen woningen en op enigszins andere gebieden dan kleine beleggers. Grote beleggers investeren vaker in goedkope, kleine of juist iets grotere, en relatief nieuwe woningen. Ze investeren daarnaast vaker in de qua bouwjaar jongere gebieden Nieuw-West, Noord en Zuidoost dan kleine beleggers, terwijl ze zich juist minder richten op oudere stadsdelen als Centrum en West. Het lijkt er verder op dat grote beleggers vaker doen aan verduurzamen van woningen (met name in verband met een transactie van de woning) dan kleine beleggers.

Anders dan kleine beleggers, die zich doorgaans richten op de steden en buurten die ze kennen, hanteren grote beleggers een veeleer 'klinische' blik: ze richten zich op de gedeeltes van de (wereld)markt die op dit moment objectief gezien het best renderen. Op deze manier komen grote beleggers in andere gebieden terecht dan kleine beleggers, zoals we zien in

Amsterdam. De klinische blik kan overigens voordelen bieden: bijvoorbeeld voor verduurzaming of objectievere huurdersselectie.

### **Effecten op betaalbaarheid en beschikbaarheid**

Wat betreft de betaalbaarheid van individuele woningen constateren we dat hoewel het lastig is om inzicht te krijgen in het huurbeleid van grote beleggers, er geen reden is om aan te nemen dat grote beleggers hogere huren vragen voor vergelijkbare woningen dan andere verhuurders. Op basis van onze data kunnen we ook niet vaststellen dat woningprijzen sneller stijgen als daar specifiek grote beleggers actief zijn. We zien juist dat de gebieden waar grote beleggers veel investeren, niet de gebieden zijn met de grootste prijsstijgingen.

Wat betreft de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt als geheel kunnen we wél vaststellen dat grote beleggers de ‘olievlek’ van beleggingsverhuur – en daarmee de druk op de woningmarkt – lijken uit te breiden. Grote beleggers vormen een extra speler bovenop de bestaande spelers op de markt, en in de praktijk betekent dit dat steeds grotere delen van de woningmarkt en meer huurders en gebieden te maken krijgen met partijen die assertief op zoek zijn naar rendement en stijgende prijzen. De vraag naar woningen wordt zo kunstmatig groter, terwijl grote beleggers slechts in beperkte mate aanbod toevoegen aan de markt.

### **Eigendomsconstructies en verantwoordelijkheid richting huurders**

Grote beleggers maken vaker gebruik van complexe eigendomsconstructies, bijvoorbeeld door hun bezit onder te brengen in verschillende bv’s. Als er sprake is van ketens aan eigendomsvormen, dan kan het voor een huurder een bijna onmogelijke taak zijn om vast te stellen wie de eigenaar is van het pand, en of er jurisdictie is om die in Nederland aan te spreken op zijn verantwoordelijkheden.

We verwachten daarnaast dat het, zelfs als er sprake is van een Nederlandse beheerder, zeker moeilijker zal zijn om een buitenlandse belegger te bewegen regelmatig en tijdig groot onderhoud uit te laten voeren.

### **Aanbevelingen**

Onze aanbevelingen voor de belangenbehartiging vanuit de Stichting Huurdersnetwerk Amsterdam richten zich op twee pijlers:

1. Pak de krapte op de woningmarkt aan (door concurrerend aanbod te bieden)
2. Stel eisen aan verhuurderschap

# 1 Inleiding

**De opkomst van grote beleggers op de woningmarkt, die soms in één keer vele woningen tegelijk opkopen, spreekt tot de verbeelding, maar over het effect van hun activiteiten is nog veel onbekend. In opdracht van de Stichting Huurdersnetwerk Amsterdam voerde RIGO een onderzoek uit naar grote beleggers in Amsterdam. Met de aanbevelingen uit dit onderzoek kan het Huurdersnetwerk bijvoorbeeld een gedragscode voor grote beleggers opstellen, of goed beslagen ten ijs komen bij de belangenbehartiging van haar achterban richting de gemeente en de grote beleggers zelf.**

Er zijn de afgelopen jaren diverse publicaties verschenen over de opkomst van beleggers op de woningmarkt in Nederland. Wanneer het gaat over 'beleggers op de woningmarkt' is er echter sprake van een diverse groep. Onder deze noemer vallen namelijk zowel mensen met een klein aantal verhuurpanden als grote beleggers met een aanzienlijke portefeuille. Tot die laatste groep behoren de institutionele beleggers, die het kapitaal van bijvoorbeeld pensioenfondsen inzetten. Maar in steeds sterkere mate zijn in de Nederlandse huursector ook andere grote (buitenlandse) beleggingsconcerns actief.

Het beeld van grote internationale beleggers die hun weg vinden naar Nederlandse steden rijst regelmatig in de media. In juni 2020 berichtten een aantal kranten bijvoorbeeld over de aankoop van €250 miljoen aan woningen in Amsterdam en Rotterdam door het internationaal concern Blackstone, de grootste huizenbezitter ter wereld. In 2019 deed Blackstone ook al grote aankopen in Amsterdam, waaronder bijvoorbeeld 36 appartementen in een en dezelfde straat (de Van Walbeekstraat in Amsterdam-West). De entree van concerns als Blackstone maakt indruk, maar over hun impact op de woningmarkt is nog veel onzeker.

## Onderzoeksvragen

Uit de literatuurstudie die we eerder opstelden bleek dat onderzoek naar grote beleggers in Nederland in twee categorieën onder te verdelen is. Onder de eerste categorie vallen rapporten van marktonderzoekbureaus en instanties als De Nederlandsche Bank, die investeringsstromen richting de woningmarkt in kaart brengen en de redenen beschrijven waarom (internationale) beleggers ervoor kiezen in de Nederlandse woningmarkt te investeren. De tweede categorie bestaat uit onderzoeken vanuit de academische wereld of overheidsinstanties over de negatieve effecten van de activiteiten van beleggers op de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt. In deze laatste onderzoeken werd echter niet specifiek gekeken naar beleggers met portefeuilles van honderden woningen; de aandacht ging eerder uit naar de zogenaamde *buy-to-let* verhuurders, kleine beleggers met enkele woningen.

Over de redenen waarom grote (internationale) beleggers ervoor kiezen in de Nederlandse woningmarkt te investeren is dus relatief veel bekend. Minder duidelijk is hoe de grote partijen zich in hun activiteit onderscheiden van de kleinere beleggers, wat de effecten van hun activiteiten zijn, wat de samenstelling van hun bezit precies is en hoe ze (op korte of lange termijn) met hun bezit om (willen) gaan. In dit onderzoek proberen wij althans wat betreft Amsterdam meer licht te schijnen op deze kwesties.

We behandelen daarbij de volgende onderzoeksvragen. Hierbij volgen we een lijn waarbij we de grote beleggers eerst typeren (omvang van hun bezit, geografische activiteit), ook in vergelijking met de kleinere particuliere beleggers, om vervolgens in te gaan op de (mogelijke) effecten van hun activiteiten.

1. **Wat is de omvang van de groep grote woningmarktbeleggers in Amsterdam, waar zijn ze actief, op wat voor woningen richten ze zich en hoe gaan ze om met hun bezit?**
2. **In hoeverre vindt er in Amsterdam een verschuiving van woningbezit plaats van kleinere buy-to-let-beleggers naar grote partijen?**
3. **In hoeverre wijken grote beleggers qua gedrag af van kleinere particuliere beleggers op de woningmarkt?**
4. **In hoeverre vormen grote beleggers qua gedrag een homogene groep?**
5. **Wat is het effect van de strategieën van grote beleggers op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen (ook voor zittende huurders)?**
6. **Via wat voor eigendomsconstructies kopen grote beleggers hun woningen? En wat hebben die te betekenen voor de verantwoordelijkheid van de beleggers voor hun bezit en hun huurders?**

Voor het beantwoorden van deze vragen maken we gebruik van data van de gemeente Amsterdam over het jaarlijks bezit van particuliere verhuurders (periode 2017-2020) en over ontwikkelingen in de omvang en prijsniveaus van de particuliere huursector in de stad. Ook maken we gebruik van bestaand onderzoek.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 typeren we de activiteiten van grote beleggers in Amsterdam: de omvang ervan, de eigenschappen en ruimtelijke spreiding van hun bezit, hun transactiegedrag. In hoofdstuk 3 maken we vervolgens de vergelijking met kleinere beleggers. In hoofdstuk 4 verkennen we de effecten van de activiteiten van grote beleggers op betaalbaarheid en beschikbaarheid. In hoofdstuk 5 gaan we in op de relatie tussen het gebruik van eigendomsconstructies en de verantwoordelijkheid richting de huurder. Hoofdstuk 6 bevat onze conclusies en aanbevelingen.

## 2 Typering van de activiteiten van grote beleggers

In dit hoofdstuk typeren we de activiteiten van grote beleggers in Amsterdam. We kijken naar de omvang van hun activiteit, de eigenschappen en ruimtelijke spreiding van hun bezit, hun transactiegedrag (kopen grote beleggers hele straten, hoe lang blijven ze actief?) en in hoeverre en waarom ze doen aan verduurzaming.

### 2.1 Omvang van de activiteit

Hoeveel grote beleggers zijn er actief in Amsterdam? We beschouwen een grote belegger daarbij als een niet-corporatieverhuurder met minstens 250 woningen, in lijn met de definitie die de gemeente Amsterdam en het CBS hanteren.<sup>1</sup> In tabel 2-1 zien we dat er jaarlijks zo'n 60 grote beleggers actief zijn in de stad. Hun aantal is in de periode 2017-2020 op en neer gegaan: tussen 2017 en 2018 was er sprake van een stijging, daarna een lichte daling. Het gaat hierbij om een totaal van 91 unieke eigenaren die getypeerd kunnen worden als grote belegger.<sup>2</sup> Van deze 91 eigenaren waren 5 natuurlijke personen. Of de beleggers uit het buitenland komen was met de ons beschikbare data niet vast te stellen.

De groep kleine beleggers (definitie: beleggers met 2 tot 250 verblijfsobjecten in hun bezit) is vele malen groter dan de groep groten. Bij de kleinere beleggers was er de afgelopen jaren wel sprake van een geleidelijke afname in aantal. In 2020 waren er ongeveer 2.500 minder kleine beleggers dan in 2017.

*tabel 2-1 aantal beleggers actief op de particuliere huurmarkt in Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.*

type belegger	2017	2018	2019	2020
<b>grote particuliere belegger (&gt;250 woningen)</b>	54	63	60	59
<b>kleinere particuliere belegger (2-250 woningen)</b>	18.912	18.511	17.357	16.422
<b>totaal particuliere verhuurders</b>	18.966	18.574	17.417	16.481

Vervolgens kijken we naar de omvang van het bezit. In tabel 2-2 zien we voor de periode 2017-2020 per jaar het aantal particuliere huurwoningen in het bezit van beleggers. We zien dat het bezit van de grote beleggers tezamen in de periode 2017-2020 is toegenomen met zo'n 9.000 woningen (een groei van 33 procent), tot circa 36.000. Bij de kleine beleggers is juist sprake van een afname van circa 5.000 woningen (6 procent). De lichte groei aan particuliere huurwoningen op de markt van circa 4.000 (4 procent) volgt dus uit de groei van het bezit van grote partijen.

In tabel 2-3 zien we dat waar in 2017 de grote beleggers nog een kwart van de particuliere huurwoningen bezaten, ze in 2020 goed waren voor een derde van de markt. We kunnen

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld het rapport *Verbeterde afleiding eigenaren van huurwoningen* van het CBS. Een analyse van de spreiding van het bezit per belegger in Amsterdam suggereert overigens dat het aantal van 150 woningen voor de toekomst wellicht een geschiktere drempel is tussen 'klein' en 'groot'.

<sup>2</sup> Hierbij moet overigens in het achterhoofd worden gehouden dat verschillende 'eigenaren' zelf weer in het bezit kunnen zijn van één grotere eigenaar. In hoofdstuk 5 komen we op deze kwestie terug.

aan deze cijfers nog niet zien of kleine verhuurders hun woningen verkopen aan grote beleggers, maar in het algemeen zien we wel dat er een verschuiving plaatsvindt naar relatief meer bezit door grote beleggers. Anders gesteld: de grote beleggers worden zowel absoluut als relatief een steeds belangrijker partij op de Amsterdamse huurmarkt.

**tabel 2-2 aantal woningen in bezit grote beleggers en kleine beleggers, Amsterdam, 2017-2020.**  
Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.<sup>3</sup>

type belegger	2017	2018	2019	2020
<b>grote particuliere belegger (&gt;250 woningen)</b>	27.434	31.317	34.638	36.360
<b>kleinere particuliere belegger (2-250 woningen)</b>	79.263	78.117	77.909	74.430
<b>totaal particuliere verhuurders</b>	106.697	109.434	112.547	110.790

**tabel 2-3 aandeel particuliere huurmarkt grote beleggers en kleine beleggers, Amsterdam, 2017-2020.** Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.

type belegger	2017	2018	2019	2020
<b>grote particuliere belegger (&gt;250 woningen)</b>	26%	29%	31%	33%
<b>kleinere particuliere belegger (2-250 woningen)</b>	74%	71%	69%	67%
<b>totaal particuliere verhuurders</b>	100%	100%	100%	100%

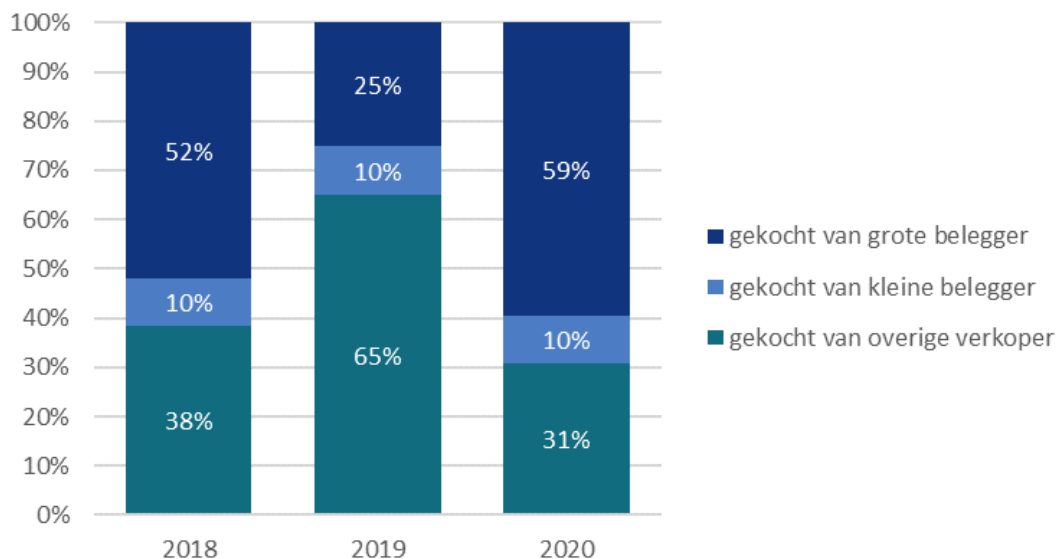
In 2020 werd in de media gesuggereerd dat grote beleggers bezig zijn om woningen op te kopen van kleine beleggers. Kleine beleggers zouden van woningen af willen omdat de indruk was ontstaan dat de prijzen hun toppunt bereikt hadden. NVM Amsterdam signaleerde bovendien dat kleinere verhuurders moeite kregen met het vinden van huurders die de hoge prijzen kunnen betalen.<sup>4</sup> Concerns als Blackstone zouden van deze ontwikkelingen gebruik maken om zich in te kopen in de markt.

In hoeverre vindt deze overkoop plaats? In figuur 2-1 is weergegeven van wie grote beleggers in de jaren 2018-2020 hun bezit kochten. ‘Verkoper overig’ slaat op iedere verkoper die geen particuliere belegger is; een eigenaar-bewoner of een woningcorporatie, bijvoorbeeld, maar het kan ook gaan om aankoop van nieuwbouw. De cijfers fluctueren aanzienlijk per jaar. Grote beleggers kopen veel woningen van elkaar (25 tot 59 procent) en ook van overige verkopers (31 tot 65 procent). Een gesprek met onderzoeker Cody Hochstenbach aan de UvA bevestigt dat er aanzienlijke uitwisseling van woningen bestaan tussen grote beleggers en eigenaar-bewoners. Van kleine beleggers nemen de grote partijen echter relatief weinig af: slechts 10 procent per jaar. Op basis van deze cijfers is dus niet de conclusie te trekken dat grote beleggers het bezit overnemen van kleine partijen.

<sup>3</sup> Deze cijfers zijn exclusief het bezit van eigenaren met 1 verblijfsobject, overheid, flatexploitatieverenigingen, vve’s en onbekende eigenaren. Daarom geeft deze tabel niet *alle* particuliere huurwoningen in Amsterdam weer.

<sup>4</sup> Zie: Het Financieele Dagblad (20-06-2020) – *Hoe Blackstone zich inkoopt op de Amsterdamse woningmarkt*.

**figuur 2-1 bron aangekocht bezit per jaar, grote beleggers in Amsterdam 2018-2020, relatief.**  
 Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.

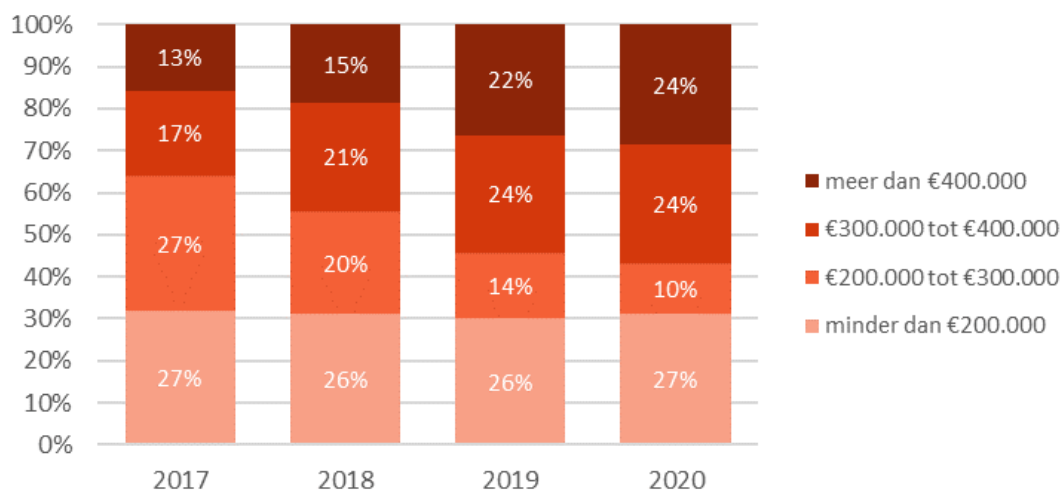


## 2.2 Eigenschappen van het bezit

Op wat voor woningen richten grote beleggers zich? Aan de hand van de data kunnen we iets zeggen over prijsklasse, bouwjaar en oppervlakte van hun bezit.

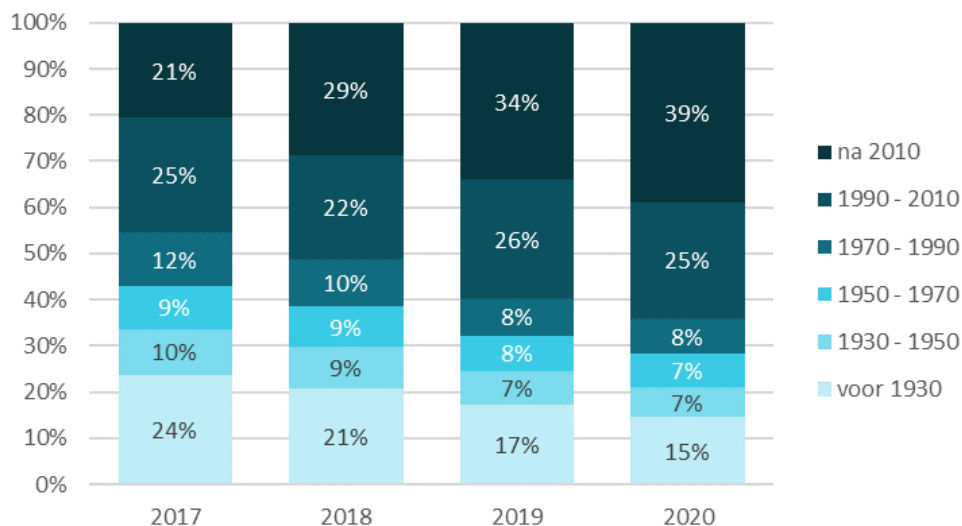
Wat betreft de prijsklasse (figuur 2-2) zien we dat het aandeel van de gezamenlijke portefeuille met een waarde boven de drie of vier ton in is vier jaar tijd gestegen van 30 procent tot 48 procent. Dat suggereert dus dat grote beleggers steeds duurdere woningen bezitten, maar een mogelijke verklaring is dat dit simpelweg de prijsstijgingen op de markt reflecteert. We zien echter ook dat grote beleggers tezamen ieder jaar een kwart aandeel goedkopere woningen bezitten met een waarde onder de €200.000. Grote beleggers lijken zich dus ook specifiek te richten op het goedkoopste segment.

**figuur 2-2 bezit grote beleggers naar WOZ-waarde in Amsterdam, 2017-2020.** Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.



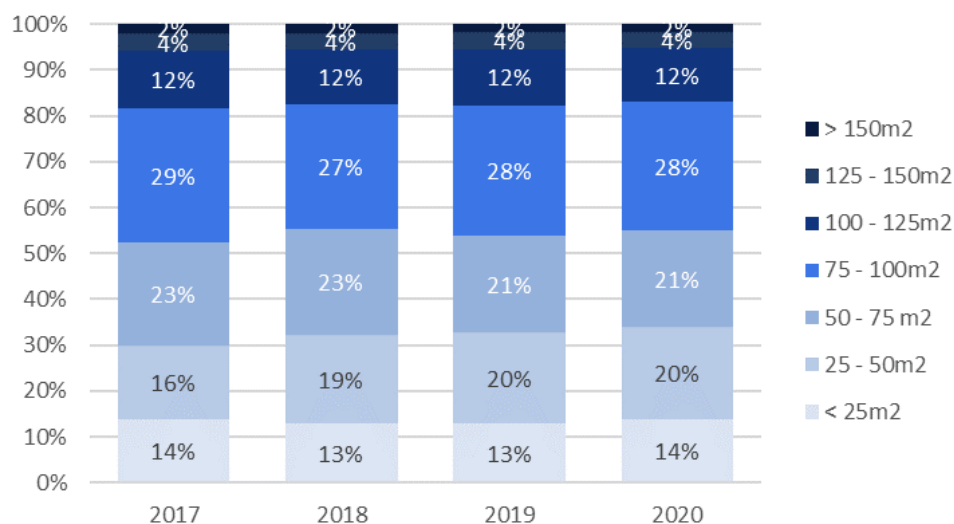
In figuur 2-3 zien we een uitsplitsing naar bouwjaar. Hier valt op dat grote beleggers relatief weinig investeren in het oudste bezit (voor 1930) en dat dit aandeel ook afneemt door de jaren heen. Daarentegen investeren grote beleggers steeds meer in de nieuwste bouw van na 2010: dit aandeel is in de periode 2017-2020 gestegen van 21 naar 39 procent.

**figuur 2-3 bezit grote beleggers naar bouwjaar in Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.**



In figuur 2-4 zien we hun bezit uitgesplitst naar oppervlakte. Er is sprake van een redelijke spreiding. Tachtig procent van de woningen heeft een grootte tot de 100 vierkante meter. Eén op de zeven woningen is kleiner dan 25 vierkante meter. Deze verhoudingen blijven stabiel voor de periode 2017-2020.

**figuur 2-4 bezit grote beleggers naar oppervlakte in Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.**



Op basis van deze gegevens kan dus geconcludeerd worden dat beleggers zich met name richten op woningen met een oppervlakte tot de 100 m<sup>2</sup>; dat de waarde van hun bezit

steeds hoger is, maar ze ook een fors aandeel goedkopere woningen bezitten; en dat ze steeds meer investeren in woningen van na 2010.

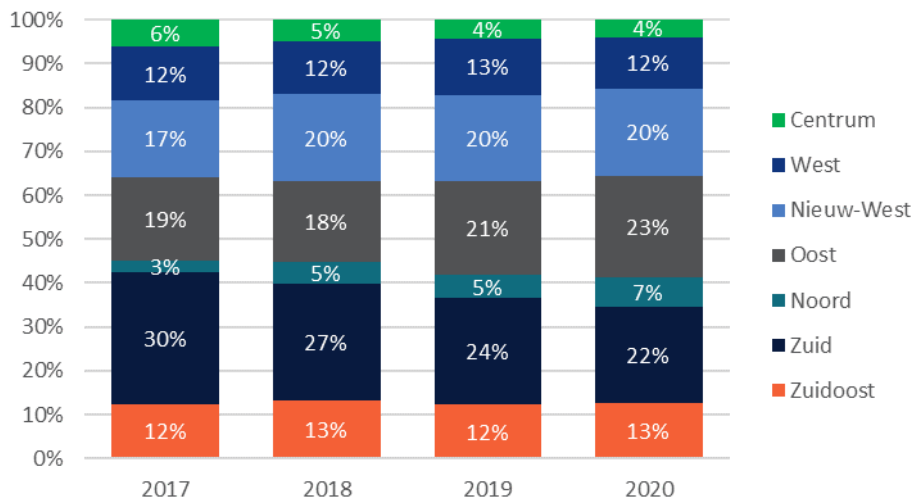
## 2.3 Ruimtelijke spreiding van het bezit

### 2.3.1 Bezit naar stadsdeel en wijk

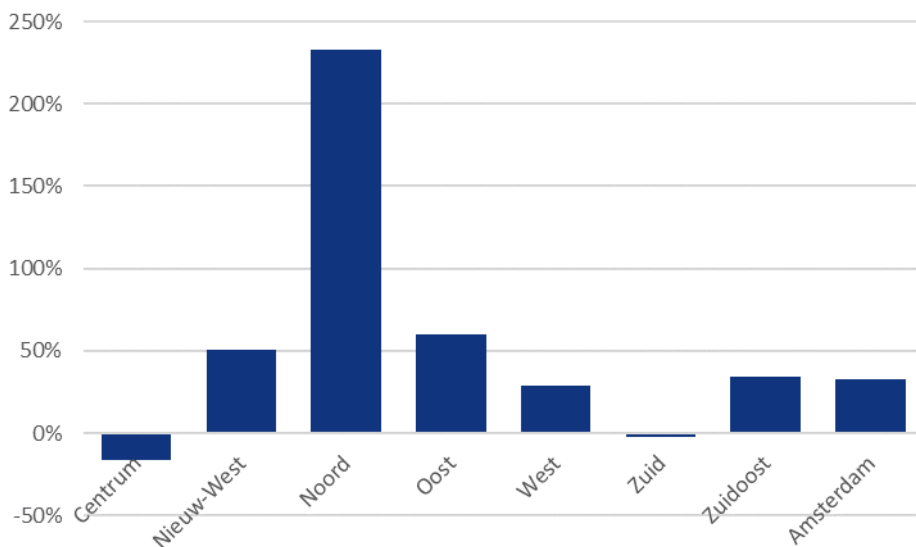
Waar in Amsterdam zijn de grote beleggers actief? In figuur 2-5 is weergegeven waar het bezit van grote beleggers gelokaliseerd was in de periode 2017-2020. Eerder zagen we al dat grote beleggers zich niet veel op het oudste vastgoed in Amsterdam richten; in het Centrum zien we dan ook weinig bezit door de jaren heen. Ook in Noord is het bezit relatief marginaal. De grootste aandelen bezit zijn te vinden in Nieuw-West, Oost en Zuid.

Kijken we naar de ontwikkeling van het bezit per stadsdeel (figuur 2-6), dan zien we deze met name sterk is in Noord (een groei van 233 procent). Ook in Oost en Nieuw-West is groei te zien en in mindere mate in Zuidoost en West. In het Centrum is het bezit van grote beleggers juist afgenomen (dus verkocht). De interesse in Zuid lijkt te stagneren.

**figuur 2-5 bezit grote beleggers naar stadsdeel in Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.**



**figuur 2-6 ontwikkeling bezit grote beleggers per stadsdeel in Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.**



Gegeven de groei door de jaren heen en het aandeel in het algemeen bezit lijken dus met name Nieuw-West en Oost aantrekkelijk voor grote beleggers, waarbij Noord geldt als opkomend gebied. In stadsdeel Zuid zien we daarentegen stagnatie.

In tabel 7-1 in de [bijlage](#) is per wijk aangegeven welk aandeel van het totale bezit van alle grote beleggers in Amsterdam daar gelokaliseerd is. Een aantal wijken springt eruit: in Bijlmer Centrum, het Oostelijk Havengebied en Westlandgracht (Nieuw-West) staat jaarlijks zo'n 6 procent van het bezit van grote beleggers. Op de Noordelijke IJ-oever West (o.a. de NDSM-werf) staat in 2020 ook relatief veel bezit van grote beleggers, namelijk 5 procent. Een aantal (andere) wijken zoals de Omval in Oost en de Zuidas en het Museumkwartier in Zuid bevatten ieder rond de 3 procent van het totale bezit. In de wijken in het Centrum en in West is, zoals we eerder ook al zagen, weinig bezit te vinden. In West bezitten grote beleggers vooral woningen aan de rand met Nieuw-West (Landlust, De Kolenkit). De conclusie is dat grote beleggers zich met name concentreren aan de randen van het centrale deel van de stad, veelal in de buurt van de Ring A10 en de metro: in de Ringspoorzone, de Bijlmer, de Zuidas, de Omval, het Oostelijk Havengebied, de NDSM-werf en Overhoeks, etc.

### 2.3.2 Geografische activiteit en huurprijsontwikkeling

Nu we een beeld hebben van de geografische spreiding van het bezit van grote beleggers, bekijken we in hoeverre er een samenhang is tussen de omvang van het bezit en de huurprijsontwikkelingen in dat gebied.

In tabel 2-4 is per gebied (indeling naar 27 gebieden) het aandeel aangegeven in het gezamenlijke bezit van grote beleggers in Amsterdam, gemiddeld over de periode 2017-2019. Een voorbeeld ter verduidelijking: in 2017-2019 stond in Slotervaart gemiddeld 11 procent van het gezamenlijke bezit van grote beleggers, in Watergraafsmeer 8 procent. Daarnaast is de huurprijsontwikkeling weergegeven van de particuliere huur in de 27 gebieden.

Is er een correlatie te zien tussen bovengemiddelde huurprijsstijgingen en relatief hoge aanwezigheid van grote beleggers? Het lijkt er niet op. In de gebieden waar grote beleggers minstens 5 procent van hun gezamenlijke bezit hebben staan, zien we juist huurprijsontwikkelingen onder het gemiddelde (bijvoorbeeld Slotervaart of Bijlmer-Centrum) of dichtbij het

gemiddelde (Watergraafsmeer, Rivierenbuurt). Met 16 procent huurprijsstijging is Buitenveldert/Zuidas de enige echte uitzondering. Daar zijn meerdere partijen actief, en is het aantal woningen van grote beleggers met 15 procent gestegen (van 2.575 naar 2.955 woningen).

De gebieden met de hoogste prijsstijgingen in de particuliere huur zijn IJburg/Zeeburgereiland, Westerpark, Oud-Oost, De Pijp en het gebied Noord-West in stadsdeel Zuid. In deze gebieden was de stijging 27 tot 34 procent. Er staat relatief weinig woonvastgoed van grote beleggers: in IJburg/Zeeburgereiland 4 procent, in de rest 1 of 2 procent.

Opvallend genoeg zijn grote beleggers dus juist relatief weinig te vinden in de buurten met de hoogste prijsstijgingen in de particuliere huur. Een logische verklaring is dat grote beleggers niet alleen worden gedreven door hoge prijsstijgingen, maar vooral ook op zoek zijn naar schaalbaarheid. In Slotervaart en Bijlmer-Centrum is het vermoedelijk relatief gemakkelijk om grotere vastgoedportefeuilles bij elkaar te sparen, terwijl in een buurt als De Pijp eerder individuele woningeigenaren moeten worden uitgekocht, wat natuurlijk meer tijd en moeite kost.

*tabel 2-4 aandeel per gebied van het gezamenlijke bezit van grote beleggers in Amsterdam (gemiddelde 2017-2019), en de huurprijsontwikkeling in de particuliere huur 2017-2019. Bron: Gemeente Amsterdam; bewerking RIGO.*

gebied (27 gebieden)	stadsdeel	gem. aandeel totaal bezit 2017-2019	huurprijsontwikkeling 2017-2019
Slotervaart	Nieuw-West	11%	-6%
Buitenveldert/Zuidas	Zuid	9%	16%
Noord-Midden	Zuid	9%	-16% <sup>5</sup>
Watergraafsmeer	Oost	8%	12%
Bijlmer-Centrum	Zuidoost	7%	6%
Oostelijk Havengebied	Oost	5%	-1%
Rivierenbuurt	Zuid	5%	13%
Bos en Lommer	West	5%	14%
IJburg/Zeeburgereiland	Oost	4%	34%
Gaasperdam/Driemond	Zuidoost	4%	-5%
De Baarsjes	West	4%	6%
Centrum-West	Centrum	3%	9%
De Aker, Sloten en Nieuw Sloten	Nieuw-West	3%	8%
Osdorp	Nieuw-West	3%	19%
Oud Noord	Noord	3%	17%
Westerpark	West	2%	29%
Noord-West	Zuid	2%	27%
Bijlmer-Oost	Zuidoost	2%	n.b.
Centrum-Oost	Centrum	2%	13%
Geuzenveld	Nieuw-West	2%	n.b.
De Pijp	Zuid	2%	27%
Oud-West	West	2%	25%
Oud-Oost	Oost	1%	28%

<sup>5</sup> Voor de iets langere periode 2015-2019 is in Noord-Midden een prijsontwikkeling zichtbaar van -1%.

<b>Noord Oost</b>	Noord	1%	n.b.
<b>Indische Buurt</b>	Oost	1%	18%
<b>Noord West</b>	Noord	1%	n.b.
<b>Slotermeer</b>	Nieuw-West	0%	n.b.
<b>Amsterdam</b>		<b>100%</b>	<b>12%</b>

## 2.4 Transactiegedrag

### 2.4.1 Kopen grote beleggers hele straten op?

In de media verschijnen soms berichten dat grote beleggers in één keer hele straten opkopen. Bijvoorbeeld naar aanleiding van de aankoop van 36 woningen in de Van Walbeekstraat in Amsterdam-West door Blackstone in 2019. In tabel 2-5 is aangegeven hoe vaak er bepaalde hoeveelheden woningen in één jaar in dezelfde straat door dezelfde belegger zijn aangekocht, of verkocht.

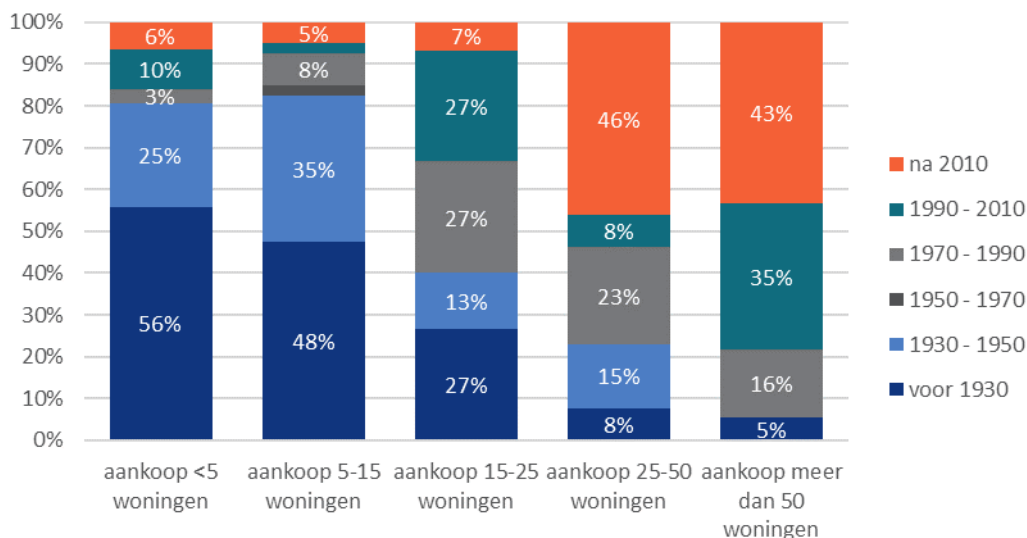
We zien dat het bij de *aankopen* meestal gaat om minder dan 5 woningen per transactie in dezelfde straat. Dit aandeel van 'kleine transacties' lijkt echter te dalen: in 2020 vertegenwoordigen ze iets minder dan de helft van de aankopen. Daarentegen is er een stijging te zien in het aantal grotere aankopen. Was het aantal straten waar meer dan 50 woningen werd aangekocht in 2018 nog 7 procent, in 2020 gaat het om bijna een vijfde van alle transacties (19 procent). Een voorzichtige conclusie is dus dat grote beleggers steeds grotere aankopen in dezelfde straten doen.

In figuur 2-7 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is gekeken naar het bouwjaar van deze aankooptransacties. We zien hier een verband tussen het transactievolume en het bouwjaar: de grootste transacties vinden plaats in straten met een gemiddeld recent bouwjaar, terwijl de kleine transacties plaatsvinden in oude straten. Van de transacties van meer dan 50 woningen in een enkele straat is 43 procent gebouwd na 2010. Het ligt dan ook voor de hand om het begrip 'straat' wat te nuanceren: de grootste transacties zullen waarschijnlijk vaak gaan om (grote delen van) appartementencomplexen en flats.

*tabel 2-5 aantal transacties in één straat naar volume, als aandeel van totaal aankoop/verkoop. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.*

type transactie	2018	2019	2020
aankoop <5 woningen	73%	52%	47%
aankoop 5-15 woningen	14%	20%	20%
aankoop 15-25 woningen	4%	10%	8%
aankoop 25-50 woningen	3%	6%	7%
aankoop meer dan 50 woningen	7%	12%	19%
<b>aankoop totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
verkoop <5 woningen	68%	75%	66%
verkoop 5-15 woningen	20%	14%	19%
verkoop 15-25 woningen	6%	4%	6%
verkoop 25-50 woningen	2%	3%	3%
verkoop meer dan 50 woningen	4%	4%	6%
<b>verkoop totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**figuur 2-7 aankopen door grote beleggers in 2020 in één straat naar volume, naar bouwjaar.**  
**Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.**



Bij de *verkoop* van grote beleggers in één straat (tabel 2-5) zien we minder duidelijk een tendens naar grote volumes. Per jaar is in zo'n 85 tot 90 procent van de gevallen maximaal 15 woningen in een keer verkocht. Het aantal 'grote' verkopen is slechts lichtjes toegenomen tussen 2018 en 2020.

#### 2.4.2 Hoe lang blijven grote beleggers actief?

Hoe lang houden grote beleggers hun bezit vast? Onze data kan geen beeld geven over lange perioden, maar we kunnen wel een indruk geven voor de periode 2017-2020.

In tabel 8 is een analyse te zien van het transactiegedrag van de 91 unieke grote beleggers die actief waren in Amsterdam tussen 2017 en 2020. Hierbij is gekeken naar de manier waarop het bezit van deze eigenaren door de jaren heen is veranderd. Een deel had tijdens deze vier jaar stabiel bezit met weinig fluctuaties (14%) en andere eigenaren waren gedurende de hele periode actief met toenemend (5%) of afnemend bezit (3%). 16% is getypeerd als 'volatiel': het bezit ging op en neer, wat dus impliceert dat de eigenaar actief was met aankoop en verkoop van bezit. Deze eerste vier groepen zijn te clusteren als de partijen die de gehele periode 2017-2020 op de markt bleven: samen 38% procent.

De rest van de eigenaren was niet de gehele periode 2017-2020 verbonden aan de Amsterdamse huurmarkt. 21% verliet de markt; over deze groep is niet te zeggen hoe lang ze vóór aangaand aan 2017 al actief waren. 25% was nieuwkomer; over deze groep is uiteraard niet te zeggen hoe lang ze actief blijft.

Tot slot was bij 14% gedrag te zien dat duidt op snelle speculatie. Denk aan een belegger wiens bezit fluctueerde van 0 woningen in 2017 naar 100 woningen in 2018 en terug naar 0 in de jaren erna. Een mogelijke verklaring voor dit laatste zijn beleggers die bezit hebben aangekocht met geleend geld en binnen korte tijd door verkoop het rendement verzilveren. Een praktijk die voorkomt en die ervoor zorgt dat de laatst betaalde prijs van de particuliere huurvoorraad stijgt en dat een nieuwe eigenaar die hogere prijzen in de huur (en niet in lager rendement) zal proberen terug te verdienen.

Bij elke informatie over transacties is trouwens de kanttekening te plaatsen dat het kan gaan om transacties tussen verschillende bv's van dezelfde eigenaar.

*tabel 2-6 typering gedrag grote beleggers actief gedurende 2017-2020 te Amsterdam. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.*

gedrag	aantal grote beleggers	%
<b>1. stabiel bezit</b>	13	14%
<b>2. toename bezit</b>	5	5%
<b>3. afname bezit</b>	3	3%
<b>4. volatiel</b>	15	16%
<b>5. markt verlaten</b>	19	21%
<b>6. nieuwkomer</b>	23	25%
<b>7. snelle speculatie</b>	13	14%
<b>totaal</b>	91	100%

Een voorzichtige conclusie is dus dat grote beleggers zich verschillend gedragen. Sommigen houden rustig hun portfolio aan, anderen blijven langdurig actief maar verhandelen regelmatig, terwijl weer andere beleggers zich kortstondig inkopen om snel weer te vertrekken. Het mag echter duidelijk zijn dat op basis van deze data is geen robuust beeld te geven is van de termijn waarop grote beleggers doorgaans actief zijn.

## 2.5 Verduurzaming

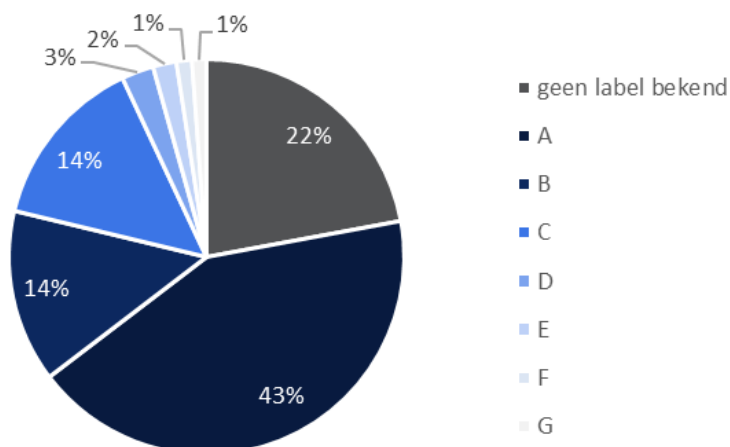
Een interessante vraag is of grote beleggers doorgaans aan verduurzaming van hun bezit doen. Zo ja, dan zou dat namelijk als een maatschappelijk voordeel gezien kunnen worden van hun toenemende aanwezigheid.

In 2019 was van 78 procent van de woningen van grote beleggers een energielabel vast te stellen (figuur 2-8). De algehele duurzaamheidsscore is vrij positief: slechts 7 procent van de woningen had label E of lager. Bijna de helft (43 procent) had label A.

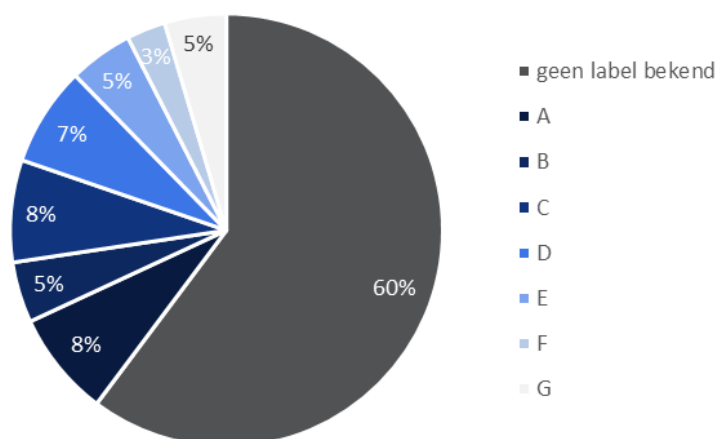
Zie ter vergelijking figuur 2-9. Van de kleine beleggers was van maar 40 procent een energielabel vast te stellen. Er waren onder de bekende woningen meer woningen met een relatief laag label (E, F of G): 13 procent. Woningen met label A vertegenwoordigen bij de kleine beleggers slechts 8 procent.

Dat de woningen van grote beleggers relatief goede energielabels hebben, kan ook te maken hebben met het soort bezit dat ze opkopen. We zagen immers al dat grote beleggers zich relatief veel richten op woningen gebouwd na 2010, en relatief weinig actief zijn in stadsdelen met veel oude woningen.

**figuur 2-8 Energielabels bezit grote beleggers in 2019. Bron: Gemeente Amsterdam, EP-online, bewerking RIGO.**



**figuur 2-9 Energielabels bezit kleine particuliere beleggers in 2019. Bron: gemeente Amsterdam, EP-online, bewerking RIGO.**



### Verduurzaming met name bij transactie?

De data geeft ook inzicht in hoeverre woningen verduurzaamd worden in verband met een transactie. Van de woningen die tussen 2018 en 2019 *niet* verhandeld werden, werd van 3 procent het energielabel verbeterd. Daarentegen werd van de woningen die tussen twee grote beleggers werden verhandeld circa 8 procent verduurzaamd. Woningen die door grote beleggers van kleine beleggers overgekocht werden, werden nagenoeg niet verduurzaamd.

Wat we hierbij niet kunnen vaststellen, is of de woningen die onder die 8 procent vallen een energielabelverbetering doorgingen *voor* de transactie of *erna*. In het geval de verbetering vooral voor de transactie plaatsvindt, dan suggereert dat dat grote beleggers vooral aan verduurzaming doen wanneer ze op het punt staan de woning van de hand te doen.

Bij kleine beleggers is dit patroon niet te zien. Van de woningen tussen 2018 en 2019 werd slechts 1 procent verduurzaamd, en dit was ongeacht of de woning werd verkocht of aange-

houden. Bij de verkochte woningen gaf het type koper hierbij ook geen verschil. Een kanttekening bij deze bevinding is dat van veel woningen van kleine beleggers het energielabel niet te achterhalen was.

## 2.6 Conclusie

Wat betreft de typering van de activiteiten van grote beleggers kunnen we de volgende conclusies trekken. Grote beleggers zijn in de periode 2017-2020 zowel in absolute zin als relatieve zin een steeds grotere speler op de Amsterdam particuliere huurmarkt geworden. Hierbij zijn overigens geen aanwijzingen vanuit de data dat dit aangedreven wordt door het overkopen van bezit van kleine beleggers. Grote beleggers bezitten steeds meer woningen in de hogere prijsklassen, maar hebben ook een constant fors aandeel goedkopere woningen in bezit. Ze richten zich daarbij op woningen met een oppervlakte tot de 100 m<sup>2</sup> en investeren steeds meer in woningen van na 2010.

Hierbij lijken met name woningen in Nieuw-West en Oost aantrekkelijk voor beleggers, en in recente jaren ook Noord. Opvallend genoeg zijn grote beleggers hierbij juist relatief weinig te vinden in de buurten met de hoogste prijsstijgingen in de particuliere huur. Een logische verklaring is dat grote beleggers niet alleen worden gedreven door hoge prijsstijgingen, maar vooral ook op zoek zijn naar schaalbaarheid.

Grote beleggers gaan verschillend om met hun bezit. Sommige beleggers hanteren een stabiele portefeuille, anderen laten hun bezit volatiel op en neer gaan, en weer anderen kopen zich voor korte tijd in op de Amsterdamse woningmarkt om al snel weer te verkopen. Hierbij is overigens niet duidelijk in hoeverre er transacties plaatsvinden tussen bv's van dezelfde eigenaar (zie ook hoofdstuk 5).

Daarnaast lijkt het erop dat grote beleggers steeds grotere aankopen in één straat doen. De grootste transacties vinden plaats in straten met een gemiddeld recent bouwjaar, terwijl de kleine transacties plaatsvinden in oude straten. Het ligt daarom wel voor de hand om het begrip 'straat' wat te nuanceren: de grootste transacties zullen waarschijnlijk vaak gaan om (grote delen van) appartementencomplexen en flats. Bij de verkopen van grote beleggers in één straat zien we minder duidelijk een tendens naar grote volumes.

Verder zien we dat de woningen van grote beleggers vooral verduurzaamd worden als ze dat jaar onderdeel zijn geweest van een transactie tussen twee grote beleggers.

### 3 Onderscheid tussen kleine en grote beleggers

Nu we een idee hebben van het karakter van de activiteiten van grote beleggers, kunnen we onderzoeken in hoeverre grote beleggers afwijken van de overige particuliere verhuurders. Als ze in hun manier van opereren weinig van elkaar verschillen, dan maakt het niet zoveel uit of de groep grote beleggers krimpt of groeit; dan zijn ze geen wezenlijk andere spelers op de huurmarkt.

#### 3.1 Eigenschappen van het bezit

Investeren grote beleggers in andere typen woningen dan kleine particuliere beleggers? Inderdaad zien we een aantal verschillen. In de onderstaande tabellen is steeds aangegeven in hoeverre het bezit van grote beleggers procentueel afwijkt van de kleinere partijen. De groene cijfers in de laagste prijsklasse in tabel 3-1 (tot de €200.000) geven bijvoorbeeld aan dat grote beleggers steeds rond de 17% meer bezit hebben in de laagste prijsklassen ten opzichte van de kleinere partijen. In de hogere prijsklassen hebben ze relatief wat minder bezit (zie de lichtrode cijfers), maar dit scheelt weinig. In 2018 valt een relatief groot verschil op in de duurste prijsklasse. De conclusie is dat grote beleggers vaker dan kleinere beleggers investeren in goedkope woningen, en iets minder vaak in duurdere woningen.

*tabel 3-1 verschil prijsklasse bezit grote beleggers met dat van kleinere beleggers, Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.*

prijsklasse	2017	2018	2019	2020
minder dan €200.000	18%	15%	17%	18%
€200.000 tot €300.000	3%	-1%	-1%	-3%
€300.000 tot €400.000	-3%	-2%	-1%	-2%
meer dan €400.000	-4%	-6%	0%	-1%

In tabel 3-2 is te zien dat grote beleggers fors minder investeren in oude woningen van voor 1930 dan kleine beleggers en juist meer in woningen van na 1990. Er is bovendien een stijgende lijn te zien in het verschil waarin grote beleggers en kleinere beleggers investeren in woningen van na 2010. In 2020 hadden grote beleggers 33 procent meer bezit in deze nieuwste woningbouw. Dit verschil in ouder en nieuwer bezit qua bouwjaar reflecteert ook de eerdere bevindingen over de verschillen in de duurzaamheid van het bezit van kleine en grote beleggers (zie paragraaf 2.5).

*tabel 3-2 verschil bouwperiode bezit grote beleggers met dat van kleinere beleggers, Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.*

bouwperiode	2017	2018	2019	2020
voor 1930	-34%	-37%	-40%	-41%
1930 - 1950	-6%	-7%	-8%	-9%
1950 - 1970	0%	0%	-1%	-2%
1970 - 1990	6%	5%	3%	2%
1990 - 2010	16%	14%	18%	17%
na 2010	17%	25%	30%	33%

In tabel 3-3 tenslotte zien we dat grotere beleggers rond de 10 procent vaker bezit hebben met een oppervlakte onder de 25 vierkante meter. Ook zitten ze vaker in de klasse 75 tot 100 vierkante meter. Daarentegen hebben ze juist minder bezit tussen de 50 en 75 vierkante meter ten opzichte van kleinere beleggers.

**tabel 3-3 verschil oppervlakte bezit grote beleggers met dat van kleinere beleggers, Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.**

oppervlakte	2017	2018	2019	2020
< 25m2	11%	10%	10%	12%
25 - 50m2	-5%	-3%	-3%	-3%
50 - 75 m2	-14%	-14%	-17%	-17%
75 - 100m2	11%	9%	10%	10%
100 - 125m2	3%	2%	3%	3%
125 - 150m2	-1%	-1%	-1%	-1%
> 150m2	-4%	-4%	-4%	-4%

Wat betreft type woningen kunnen we concluderen dat grote beleggers ten opzichte van kleinere beleggers vaker investeren in goedkope, kleine of juist iets grotere, en relatief nieuwe woningen. Daarmee lijken grote beleggers zich dus gemiddeld genomen op andere typen woningen te richten dan kleinere beleggers.

Eerder zagen we ook al verschillen wat betreft verduurzaming (paragraaf 2.5): het bezit van grote beleggers is relatief duurzamer, en grote beleggers lijken gericht te verduurzamen in verband met de verkoop van woningen. Bij kleine beleggers was weinig verbetering in het energielabel waar te nemen, of een woning nu werd verkocht of niet.

### 3.2 Ruimtelijke spreiding van het bezit

Zijn grote beleggers geografisch anders actief dan kleinere beleggers? Ook hier zien we verschillen. Onderstaande tabel 3-4 laat zien dat grote beleggers relatief minder bezit hebben in het Centrum. Ook in West en in mindere mate Zuid zijn ze minder actief dan de kleinere partijen. In Noord zijn de twee groepen ongeveer even actief. Grote beleggers investeren daarentegen meer in Nieuw-West, Oost en Zuidoost; in deze stadsdelen hebben ze jaarlijks rond de 8 procent meer bezit dan kleinere beleggers. De twee groepen lijken in geografisch opzicht dus enigszins anders te opereren. De verschillen in geografische spreiding van het bezit sluiten daarbij aan op de verschillen in het bouwjaar.

**tabel 3-4 verschil locatie bezit grote beleggers met dat van kleinere beleggers, Amsterdam, 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.**

stadsdeel	2017	2018	2019	2020
Centrum	-13%	-13%	-13%	-12%
Nieuw-West	8%	9%	8%	8%
Noord	-1%	1%	1%	2%
Oost	6%	6%	8%	8%
West	-8%	-8%	-7%	-7%
Zuid	-1%	-3%	-4%	-6%
Zuidoost	8%	8%	7%	7%

In tabel 7-2 in de [bijlage](#) is per wijk aangegeven in hoeverre grote beleggers meer of minder bezit hebben ten opzichte van kleine beleggers. In de meeste wijken zijn geen grote verschillen (0 tot 1 procent). Toch zien we wel een aantal afwijkingen. Zo zijn grote beleggers duidelijk minder actief in de klassieke gentrificatiewijken de Jordaan en de Pijp ten opzichte van kleine beleggers; in die buurten is het verschil in aanwezigheid zelfs het grootst. In wijken als Bijlmer Centrum, het Oostelijk Havengebied, Westlandgracht en de Zuidas zijn kleinere beleggers juist relatief minder actief ten opzichte van grote beleggers.

### 3.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kunnen we concluderen dat grote beleggers in Amsterdam zich op andere typen woningen en op enigszins andere gebieden richten dan kleine beleggers. Grote beleggers investeren vaker in goedkope, kleine of juist iets grotere, en relatief nieuwe woningen. Ze investeren daarnaast vaker in de qua bouwjaar jongere gebieden Nieuw-West, Noord en Zuidoost dan kleine beleggers, terwijl ze zich juist minder richten op oudere stadsdelen als Centrum en West. Eerder zagen we ook dat woningen van grote beleggers over het algemeen betere energielabels hebben, en dat het erop lijkt dat grote beleggers vaker doen aan verduurzamen van woningen (met name in verband met een transactie van de woning) dan kleine beleggers.

## 4 Effect op betaalbaarheid en beschikbaarheid

### 4.1 Investeren in krapte

Welke effect hebben de activiteiten van grote beleggers op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen? Wanneer het gaat om effect op betaalbaarheid kunnen we kijken naar de betaalbaarheid van individuele woningen enerzijds, en naar de betaalbaarheid van de woningmarkt in het algemeen anderzijds. Wat betreft de betaalbaarheid van individuele woningen constateren we dat hoewel het lastig is om inzicht te krijgen in het huurbeleid van grote beleggers, er geen reden is om aan te nemen dat grote beleggers hogere huren vragen voor vergelijkbare woningen dan andere verhuurders. Op basis van onze data kunnen we ook niet vaststellen dat huurprijzen sneller stijgen als daar specifiek grote beleggers actief zijn. We zagen juist dat de gebieden waar grote beleggers veel investeren, niet de gebieden zijn met de grootste prijsstijgingen (zie paragraaf 2.3.2).

Wat betreft de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt als geheel kunnen we wél vaststellen dat grote beleggers de ‘olievlek’ van beleggingsverhuur – en daarmee de druk op de woningmarkt – lijken uit te breiden. Tussen 2017 en 2020 is de particulier verhuurmarkt in Amsterdam op deze manier met 4% gegroeid (zie paragraaf 2.1). Grote beleggers nemen niet massaal het bezit van kleine beleggers over, zoals we zagen. In plaats daarvan richten ze zich op een combinatie van gebied en woningtype waarop de kleinere particuliere belegger zich niet richt. Grote beleggers vormen zo een extra speler bovenop de bestaande. In de praktijk betekent dit dat steeds grotere delen van de woningmarkt en meer huurders en gebieden te maken krijgen met partijen die assertief op zoek zijn naar rendement en stijgende prijzen.

Gaat het om beschikbaarheid, dan moeten we concluderen dat de aantrekkelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor grote beleggers hem juist zit in de krapte, want daardoor zijn hoge rendementen mogelijk. Capital Value (2021) ondervond dit ook: 63 procent van de grote beleggers noemde het grote woningtekort als belangrijke factor om in Nederland te beleggen.<sup>6</sup> Met name voor internationale grote partijen geldt dan ook dat er belang is bij het in stand houden van dit woningtekort. Dit terwijl grote beleggers – anders dan kleine beleggers – in staat zijn om in nieuwbouw te investeren en zo een bijdrage te leveren aan het vergroten van de beschikbaarheid van (betaalbare) woningen. Volgens Capital Value ging in 2020 echter van het kapitaal van 3,7 miljard dat door internationale beleggers in de woningmarkt werd geïnvesteerd slechts 22 procent naar nieuwbouwwoningen. In die 22 procent zit dus een bijdrage aan het vergroten van beschikbaarheid (de betaalbaarheid van deze woningen daargelaten), maar de overige 78 procent van het kapitaal is in de basis gericht op investeren in schaarste.

Grote beleggers vormen bovendien een formidabele tegenstander voor koopwoningzoekers. Beleggers kunnen starters steeds gemakkelijker overbieden. Dat komt doordat de beleggingswaarde (de prijs die de belegger op basis van de rendementseis maximaal voor de woning wil betalen) hoger is dan de maximale hypotheek die de koopstarter in dit geval kan krijgen. Met andere woorden, er is genoeg aan de woningen te verdienen om meer uit te geven dan de hypotheek die een starter kan krijgen. In 2019 lag de beleggingswaarde van

<sup>6</sup> Zie Capital Value – *De woning(beleggings)markt in beeld* (2021).

een appartement van 30 vierkante meter €60.000 boven de maximale hypotheek die een alleenstaande met een inkomen van €50.000 krijgen kan. Tien jaar geleden konden deze koopstarters nog flink meer bieden dan beleggers; nu worden zelfs hogere inkomens van €70.000 per jaar overboden.<sup>7</sup> In Amsterdam is dit overbieden volgens de Amsterdam School of Real Estate een algemene situatie. Alleen in het geval een woningzoekende met een hoog inkomen een kleine woning wil kopen, is de maximale hypotheek hoger dan de beleggingswaarde. In alle andere gevallen kan een woningzoekende zonder een substantiële eigen inbreng van geld niet opbieden tegen beleggers.<sup>8</sup> Iedere starter die zo achter het net vist, wordt een gedwongen huurder. Met de aanzienlijke huren die in de particuliere huur (in regio Amsterdam) betaald moeten worden, is het vervolgens moeilijk sparen voor een woning.

Wat zojuist beschreven is, geldt net zo voor kleine als grote beleggers. Maar omdat grote beleggers de 'olievlek' van beleggingskapitaal uitbreiden over de stad, wordt deze tendens versterkt. Zo wordt de vraag naar woningen kunstmatig groter, terwijl grote beleggers zoals beschreven intussen slechts in beperkte mate aanbod toevoegen aan de markt.

## 4.2 De klinische blik van de grote belegger

Sinds kort rijst de vraag wat grote beleggers zullen doen als steden als Amsterdam minder aantrekkelijk worden. In 2020 kromp de stad door de pandemie al met vijfduizend mensen. In hoeverre zijn grote beleggers bereid om voor de lange termijn in een stad te investeren? (Kleinere) beleggers doen hun zaken volgens het Planbureau voor de Leefomgeving voor de lange termijn; al was het maar omdat er alsnog weinig goede investeringsalternatieven zijn.<sup>6</sup> De grote beleggers hebben in Amsterdam desgevraagd ook vaak beloofd voor langere tijd actief te blijven (zo ook Blackstone recent naar aanleiding van haar beleggingen in Amsterdam). In het verleden zijn partijen als Round Hill, Patrizia en Orange Capital Hill echter na beloftes over langjarige plannen alsnog binnen korte tijd vertrokken.

Het logische antwoord is dat grote beleggers zelf van tevoren niet weten hoe lang ze ergens actief blijven. Anders dan kleine beleggers, die zich doorgaans richten op de steden en buurten die ze kennen, hanteren grote beleggers een veeleer klinische blik: ze richten zich op de gedeeltes van de (wereld)markt die op dit moment objectief gezien het best renderen. Op deze manier komen grote beleggers in andere gebieden terecht dan kleine beleggers, zoals we zien in Amsterdam. Deze klinische kijk op woningmarktbeleggen betekent ook dat grote beleggers weer zullen vertrekken zodra het rendement in Amsterdam minder aantrekkelijk wordt. Of als andere investeringen – in obligaties en aandelen, of goud en olie – weer meer rendement opleveren.

Iets dergelijks lijkt al plaats te vinden. ING schreef in april 2021 dat het rendement van een Amsterdamse beleggingswoning tussen eind 2019 en eind 2020 minder aantrekkelijk is geworden (met 40 basispunten gedaald), deels vanwege de hogere overdrachtsbelasting voor woningbeleggers. Deze daling was vergelijkbaar met de daling van de rente op Europese 10-jaars staatsobligaties (maar nog een stuk kleiner dan de daling van het winstrendement op aandelen). Hier komt bovenop dat beleggers rekening houden met de maximale huurverho-

<sup>7</sup> Zie PBL – *Particuliere verhuur vormt problematische oplossing voor structureel probleem* (2020).

<sup>8</sup> Zie Amsterdam School of Real Estate – *Buy-to-let verdringt starter van de koopwoningmarkt* (2019).

ging van 1% plus inflatie voor particuliere huurwoningen, en de aankomende opkoopbescherming. Alles bij elkaar zorgt dit ervoor dat vastgoedbeleggers volgens ING mogelijk al de aandacht verleggen naar andere regio's dan Amsterdam.

De klinische, op rendement gerichte blik kan overigens ook voordelen bieden. Onze analyse over verduurzaming van beleggersbezit levert bijvoorbeeld de indruk dat grote beleggers uit concurrentieoverwegingen meer investeren in verbetering van energielabels dan andere verhuurders.

Grote verhuurders hanteren daarnaast doorgaans geautomatiseerde systemen voor het adverteren van woningen, het ontvangen van reacties van woningzoekenden en de uiteindelijke toewijzing aan huurders. Hierdoor is het risico op discriminatie van woningzoekenden waarschijnlijk minder groot dan bij kleine particuliere verhuurders, die doorgaans veel persoonlijker betrokken zijn bij het vinden van nieuwe huurders. Grote verhuurders beperken zich doorgaans tot (strengere) financiële eisen die verzekeren dat de huurder maandelijks zijn betaling kan voldoen. Het PBL constateert dat beleggers een 'eigen' betaalbaarheidsnorm hanteren; beleggers willen leegstand zoveel mogelijk voorkomen, evenals betalingsachterstanden door te hoge huren.<sup>9</sup>

Kleine verhuurders publiceren hun aanbod daarnaast vaak niet online, maar vinden via hun nieuwe huurders, terwijl grote beleggers eerder via advertenties hun huurders vinden. In dit opzicht heeft de werkwijze van grote beleggers dus (bescheiden) voordelen voor de beschikbaarheid.

<sup>9</sup> Zie PBL – *Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt* (2019).

## 5 Eigendomsconstructies en verantwoordelijkheid richting huurders

Er bestaan vaak zorgen over hoe grote beleggers om (zullen) gaan met hun huurders. Grote beleggers opereren immers op een andere schaal dan kleine beleggers, waardoor de afstand tot de huurder een stuk groter is – zeker wanneer het gaat om een partij die in het buitenland gevestigd is. Een andere eigenschap van grote beleggers is dat ze gebruik maken van ingewikkeldere eigendomsconstructies, waarbij woningbezit kan zijn verdeeld over verschillende bv's, die weer onderling verhandeld kunnen worden. Een terechte vraag is wat dit betekent voor de verantwoordelijkheid van grote beleggers richting hun bezit en hun huurders. Zijn er bijvoorbeeld rechten of plichten die minder goed af te dwingen zijn wanneer er allerlei tussenpartijen in het spel zijn?

Zoals eerder opgemerkt, is er een blinde vlek in dit onderzoek in de vorm van huurwoningen die van eigenaar veranderen zonder dat daarbij sprake is van een transactie. Reguliere transacties zijn min of meer openbaar en traceerbaar in de bestanden van het Kadaster. Op basis van zulke bestanden kan bepaald worden welk deel van de voorraad in handen is van grote beleggers en of dat aandeel groeit ten koste van bijvoorbeeld eigenaar-bewoners, corporaties of andere beleggers (klein of groot).

De blinde vlek ontstaat daar waar niet de eigenaar van huurwoningen in het kadaster verandert, maar het eigendom van de 'eigenaar' zelf. 'Eigenaars' worden als het ware verhandeld door middel van aankoop van aandelen van bv's en nv's waarin het vastgoed is opgenomen. Het is met enige moeite wel vast te stellen hoeveel woningen onderdeel zijn van een bv, hoewel de gemeente Amsterdam haar bestanden hier nog op het aanpassen is. Maar het blijft lastig om bijvoorbeeld vast te stellen of het aantal unieke grote beleggers groeit, en hoeveel er precies actief zijn in Amsterdam. We kunnen er wel vanuit gaan dat woningen die in bv's en nv's zitten grotendeels in handen zijn van beleggers.

Vastgoed kan om meerdere redenen in een bv zitten. De bv kan bijvoorbeeld onderdeel zijn van een familiebedrijf, of het kan een vehikel zijn om met meerdere partijen samen vastgoed aan te kopen. Echter, een bv of nv kan ook worden gebruikt om overdrachtsbelasting te ontwijken of de eigenaar af te schermen teneinde aan bepaalde verplichtingen als verhuurder te ontsnappen.

Om bij dat laatste te beginnen: het buiten zicht houden van de daadwerkelijke eigenaar kan ook heel goed via een keten aan offshore-transacties, waarvan alleen de laatste (de daadwerkelijke aankoop van vastgoed) is geregistreerd in het Kadaster. Zelfs met die laatste registratie kan het voor een huurder een bijna onmogelijke taak zijn om vast te stellen wie de eigenaar is van het pand, en of er jurisdictie is om die in Nederland aan te spreken op zijn verantwoordelijkheden. Overigens is goed om op te merken dat het ontlopen van verantwoordelijkheid niet de reden hoeft te zijn voor het opzetten van ingewikkelde constructies. Het kan simpelweg een bijeffect zijn van de zoektocht naar een zo lage mogelijke belastingdruk, die voor huurders dus negatief uitpakt.

Bij overdrachtsbelasting ligt dat anders. Die is met de nodige inspanning te omzeilen en aangezien de overdrachtsbelasting voor woningen niet bedoeld voor zelfbewoning sinds begin 2021 op 8% staat, kan dat een prikkel zijn om woningen via bv's aan te kopen. De wet op belastingen in het rechtsverkeer houdt rekening met vastgoed in bv's en nv's. In principe probeert de wet af te dwingen dat als een bv alleen maar uit vastgoed bestaat (dan is het een

vastgoedlichaam) er bij verkoop van aandelen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Maar ook hier is omzeiling mogelijk (zie kader hieronder).

Overigens is onze verwachting dat zolang de krapte op de markt aanhoudt de 8% overdrachtsbelasting weliswaar het rendement in Amsterdam iets drukt, maar op de lange termijn nauwelijks afdoet aan de aantrekkelijkheid van investeren in bestaand vastgoed. Het zou wel beginnende of kleinere beleggers kunnen afschrikken als die nog voldoende onderpand hebben om 8% extra te financieren. Het is daarom aannemelijk dat als er al groei optreedt in de portefeuille van beleggers dat die toename zit bij de grote beleggers. Zie ook de paragraaf 'beleidscontext' in het laatste hoofdstuk. Veel maatregelen raken vooral de kleinere beleggers en dat betekent dat het bezit van kleine beleggers op het netvlies komt van de grotere beleggers.

Toch zal dat voor bepaalde eigenaren geen reden zijn om niet te proberen de overdrachtsbelasting te ontwijken, of voor financiële instellingen om de beschreven constructies te adviseren of op te zetten als product. Het kadaster heeft geconstateerd dat sinds de invoering van het hoge tarief van 8% het aantal woningen dat is aangekocht door beleggers is gedaald. Dat is een landelijk cijfer. Hoewel het inderdaad kan dat de 8% een afschrikwekkende werking heeft op beleggers moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat het hier alleen gaat om minder toetredende beleggers, dat er geen afname is daar waar de rendementen blijven (zoals in Amsterdam) en tenslotte dat dit juist een indicatie is dat er meer woningen worden verworven via bv's en nv's. Voor de huurder maakt het waarschijnlijk niet veel uit, ervan uitgaande dat in een tijd van krapte de hogere overdrachtsbelasting gewoon aan de huurder wordt doorberekend. Het is bijna te hopen voor huurders dat eigenaren die de overdrachtsbelasting ontlopen deze besparing in een lagere huur laten terugkomen, maar dat is niet waarschijnlijk.

Het kan dus zijn dat de populariteit van voor huurders en gemeenten intransparante eigendomsconstructies toeneemt. Daar staat tegenover dat bijna iedere verhuurder (ook al opereert hij vanuit het buitenland) een Nederlandse beheerder inschakelt. Die heeft echter niet het geld in bezit. Problemen kunnen zich dan voordoen op het moment dat er grote investeringen nodig zijn in het bezit die de bezettingsgraad negatief kunnen beïnvloeden, want dat laatste drukt het maandelijks rendement waar de grote belegger bovenal op koerst (zie het vorige hoofdstuk). Het zal zeker moeilijker zijn, zelfs als er sprake is van een Nederlandse beheerder, om een buitenlandse partij te bewegen regelmatig en tijdig groot onderhoud uit te laten voeren.

#### **Vastgoedlichamen: toetsing en omzeiling**

Of een bv of nv een zogenaamd vastgoedlichaam is, wordt in twee stappen getoetst: met een Balanstoets en vervolgens een Exploitatietoets. Als op de balans voor meer dan 50% aan vastgoedwaarde (op basis van marktwaarde en niet de boekwaarde) staat, dan is er volgens de wet sprake van een vastgoedlichaam. Bij deze toets wordt ook naar de situatie in de voorgaande twaalf maanden gekeken. Met andere woorden is er alleen geen sprake van een vastgoedlichaam als er ruim een jaar lang meer geld op de bankrekening staat dan de waarde van het vastgoed bedraagt. Er zijn grote partijen die zich dat kunnen veroorloven. Deze toets is dus te omzeilen.

De volgende stap is een exploitatietoets, die alleen wordt uitgevoerd als de vorige toets heeft vastgesteld dat minstens 50% van de balans bestaat uit vastgoed. Als 30% van dat

vastgoed niet wordt geëxploiteerd dan is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Hier wordt het ontwijken voor eigenaren moeilijker, maar voor partijen met slagkracht is ook dit te organiseren. Een variatie is dat een holding vastgoed verhuurt aan een eigen werkmaatschappij, die al als 'eigen werkmaatschappij' wordt gezien als 33% van de aandelen in bezit zijn van de holding. Die werkmaatschappij kan dan weer het vastgoed verhuren.

## 6 Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

In dit onderzoek hebben we antwoord gegeven op de volgende onderzoeksvragen:

#### 1. Wat is de omvang van de groep grote woningmarktbeleggers in Amsterdam, waar zijn ze actief, op wat voor woningen richten ze zich en hoe gaan ze om met hun bezit?

Grote beleggers zijn in de periode 2017-2020 zowel in absolute zin als relatieve zin een steeds grotere speler op de Amsterdam particuliere huurmarkt geworden. Ze bezitten steeds meer woningen in de hogere prijsklassen, maar hebben ook een constant fors aandeel goedkopere woningen in bezit. Ze richten zich daarbij op woningen met een oppervlakte tot de 100 m<sup>2</sup> en investeren steeds meer in woningen van na 2010.

Hierbij lijken met name woningen in Nieuw-West en Oost aantrekkelijk voor beleggers, en in recente jaren ook Noord. Opvallend genoeg zijn grote beleggers hierbij juist relatief weinig te vinden in de buurten met de hoogste prijsstijgingen in de particuliere huur. Een logische verklaring is dat grote beleggers niet alleen worden gedreven door hoge prijsstijgingen, maar vooral ook op zoek zijn naar schaalbaarheid.

Grote beleggers gaan verschillend om met hun bezit. Sommige beleggers hanteren een stabiele portefeuille, anderen laten hun bezit volatiel op en neer gaan, en weer anderen kopen zich voor korte tijd in op de Amsterdamse woningmarkt om al snel weer te verkopen. Dit laatste kan gaan om beleggers die bezit hebben aangekocht met geleend geld en binnen korte tijd door verkoop het rendement verzilveren. Voor alle transacties geldt overigens dat het kan gaan om uitwisselingen tussen bv's van dezelfde belegger.

Daarnaast lijkt het erop dat grote beleggers steeds grotere aankopen in één straat doen, waarbij overigens de nuance hoort dat het vooral gaat om relatief 'jonge' straten en daarom vermoedelijk vaak om (grote delen van) appartementencomplexen en flats.

Verder zien we dat de woningen van grote beleggers vooral verduurzaamd worden als ze dat jaar onderdeel zijn geweest van een transactie tussen twee grote beleggers.

#### 2. In hoeverre vindt er in Amsterdam een verschuiving van woningbezit plaats van kleinere buy-to-let-beleggers naar grote partijen?

We zien dat het bezit van de grote beleggers tezamen in de periode 2017-2020 is toegenomen met zo'n 33 procent, terwijl er bij kleine beleggers juist sprake is van een afname van circa 6 procent. Er vindt op de Amsterdamse markt duidelijk een verschuiving in gewicht plaats richting grote beleggers. Echter kunnen we niet concluderen dat dit komt doordat grote beleggers (in groten getale) de woningen van kleine beleggers overnemen. Grote beleggers kopen veel woningen van elkaar en ook van overige verkopers (corporaties, eigenwoningbezitters). Van kleine beleggers nemen de grote partijen daarentegen relatief weinig af: slechts 10 procent per jaar.

#### 3. In hoeverre wijken grote beleggers qua gedrag af van kleinere particuliere beleggers op de woningmarkt?

Grote beleggers in Amsterdam richten zich op andere typen woningen en op enigszins andere gebieden dan kleine beleggers. Grote beleggers investeren vaker in goedkope, kleine of juist iets grotere, en relatief nieuwe woningen. Ze investeren daarnaast vaker in de qua bouwjaar jongere gebieden Nieuw-West, Noord en Zuidoost dan kleine beleggers, terwijl ze

zich juist minder richten op oudere stadsdelen als Centrum en West. Ook hebben woningen van grote beleggers over het algemeen betere energielabels. Het lijkt er verder op dat grote beleggers vaker doen aan verduurzamen van woningen (met name in verband met een transactie van de woning) dan kleine beleggers.

Anders dan kleine beleggers, die zich doorgaans richten op de steden en buurten die ze kennen, hanteren grote beleggers daarnaast een veeleer ‘klinische’ blik: ze richten zich op de gedeeltes van de (wereld)markt die op dit moment objectief gezien het best renderen. Op deze manier komen grote beleggers in andere gebieden terecht dan kleine beleggers, zoals we zien in Amsterdam. De klinische blik kan overigens voordelen bieden: bijvoorbeeld voor verduurzaming of objectievere huurdersselectie.

#### **4. In hoeverre vormen grote beleggers qua gedrag een homogene groep?**

Hoe homogener de groep, hoe gemakkelijker het is om uitspraken te doen over de effecten van de toename van het aantal grote beleggers. Het is echter lastig om op deze onderzoeksvraag een sluitend antwoord te geven.

Grote beleggers vormen met name een homogene groep in de manieren waarop ze zich onderscheiden van andere beleggers. Er is duidelijk een verschil waar te nemen in het type woningen en gebieden waar grote partijen zich op richten ten opzichte van hun kleinere tegenhangers. Hiermee hebben grote beleggers zich geïntroduceerd als een nieuwe speler op de markt, die de olievlek van beleggingsbezit verder uitspreidt door de stad. Verder opereren grote beleggers met andere methoden dan kleinere beleggers: ze hanteren een meer ‘klinische’ blik op beleggingen, ze werken met ingewikkeldere eigendomsconstructies. Het zijn vooral deze afwijkende methodes en voorkeuren die de groep grote beleggers een eenheid verleent.

Wel zien we verschillen in hoe grote beleggers zich op de markt gedragen: een deel hield in de onderzochte periode stabiel bezit vast, een deel kocht en verkocht actief, en een deel was slechts een korte periode aanwezig op de Amsterdamse woningmarkt.

#### **5. Wat is het effect van de strategieën van grote beleggers op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen (ook voor zittende huurders)?**

Wat betreft de betaalbaarheid van individuele woningen constateren we dat hoewel het lastig is om inzicht te krijgen in het huurbeleid van grote beleggers, er geen reden is om aan te nemen dat grote beleggers hogere huren vragen voor vergelijkbare woningen dan andere verhuurders. Op basis van onze data kunnen we ook niet vaststellen dat woningprijzen sneller stijgen als daar specifiek grote beleggers actief zijn. We zagen juist dat de gebieden waar grote beleggers veel investeren, niet de gebieden zijn met de grootste prijsstijgingen.

Wat betreft de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt als geheel kunnen we wél vaststellen dat grote beleggers de ‘olievlek’ van beleggingsverhuur – en daarmee de druk op de woningmarkt – lijken uit te breiden. In de praktijk betekent dit dat steeds grotere delen van de woningmarkt en meer huurders en gebieden te maken krijgen met partijen die assertief op zoek zijn naar rendement en stijgende prijzen.

Gaat het om beschikbaarheid, dan moeten we concluderen dat de aantrekkelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor grote beleggers hem juist zit in de krapte, want daardoor zijn hoge rendementen mogelijk. Grote beleggers investeren zo’n vijfde van hun kapitaal in nieuwbouw. Het overige deel is dus in de basis gericht op investeren in schaarste. Met hun financiële slagkracht, waarmee ze koopwoningzoekers kunnen overbieden, vergroten ze bovendien de vraag op de markt.

## 6. Via wat voor eigendomsconstructies kopen grote beleggers hun woningen? En wat hebben die te betekenen voor de verantwoordelijkheid van de beleggers voor hun bezit en hun huurders?

Een blinde vlek in dit onderzoek bestaat uit de huurwoningen die van eigenaar veranderen zonder dat daarbij sprake is van een transactie. 'Eigenaars' worden dan als het ware verhandeld door middel van aankoop van aandelen van bv's en nv's waarin het vastgoed is opgenomen. Het blijft zo lastig om bijvoorbeeld vast te stellen of het aantal unieke grote beleggers groeit, en hoeveel er precies actief zijn in Amsterdam.

Vastgoed kan om meerdere redenen in een bv zitten. De bv kan bijvoorbeeld onderdeel zijn van een familiebedrijf, of het kan een vehikel zijn om met meerdere partijen samen vastgoed aan te kopen. Echter, een bv of nv kan ook worden gebruikt om overdrachtsbelasting te ontwijken of de eigenaar af te schermen teneinde aan bepaalde verplichtingen als verhuurder te ontsnappen. Als er sprake is van ketens aan eigendomsvormen, dan kan het voor een huurder een bijna onmogelijke taak zijn om vast te stellen wie de eigenaar is van het pand, en of er jurisdictie is om die in Nederland aan te spreken op zijn verantwoordelijkheden.

Die constructies zijn er vooral om minder overdrachtsbelasting te hoeven betalen. Minder kosten voor een eigenaar kan in bepaalde omstandigheden vertaald worden naar een lagere huur voor de huurder, maar dat verwachten we niet in deze krapte op de Amsterdamse markt. We verwachten wel dat een niet-transparante eigendomsstructuur het afdwingen van groot onderhoud lastig maakt.

### 6.2 Beleidscontext

Voordat we ingaan op onze aanbevelingen, is het nuttig om in ogenschouw te nemen welk beleid de overheid recent heeft ingevoerd of aangekondigd dat grote beleggers zou kunnen treffen. De laatste tijd is in dit opzicht namelijk het een en ander gebeurd:

- Per 1 januari 2021 is de al genoemde differentiatie van de overdrachtsbelasting ingegaan. Het beoogde doel was het verbeteren van de positie van koopstarters ten opzichte van beleggers. Indirect zouden meer kansen voor koopstarters moeten leiden tot minder druk op de particuliere huurmarkt, en daarmee ook een temperend effect moeten hebben op de huurprijzen. Het is echter wel een maatregel die prijsopdrijvend kan werken op de koopmarkt, als het extra geld dat woningzoekenden te besteden hebben wordt doorberekend in verkoopprijzen. Bovendien kan het, zoals beschreven, leiden tot constructies die leiden tot ontwijken van het betalen van overdrachtsbelasting. Dat zijn constructies die vooral binnen de mogelijkheden liggen van grote beleggers; voor andere beleggers zijn ze te hoog gegrepen.
- Een andere recente maatregel is de Wet maatregelen middenhuur, die het mogelijk maakt om in de Huisvestingsverordening middenhuur als schaars aan te merken, en waarbij corporaties ook mogelijkheid krijgen om in de vrije sector te bouwen. Daarmee neemt de druk op de particuliere huur af.
- Sinds 2021 geldt voor drie jaar een maximering van de huurprijsstijgingen, waarbij de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op inflatie plus 1 procent. Op de aanvangshuren van net aangekochte panden heeft deze maximering uiteraard geen effect.

- Vanaf begin 2022 kan een opkoopbescherming worden toegevoegd aan het instrumentarium van de lokale huisvestingsverordening. Dit kan een rem zetten op de aankoop door beleggers van bestaande woningen die interessant zijn voor koopstarters. De opkoopbescherming staat op gespannen voet met het eigendomsrecht, dus het aantonen van de noodzaak moet heel zorgvuldig, en geldt alleen voor woningen geschikt voor middeninkomens. Onze verwachting is dat de opkoopbescherming overigens vooral nieuwe toetreders op de verhuurmarkt en kleine beleggers zal schaden. Grote beleggers hebben altijd nog de mogelijkheid om hun aandacht te verleggen naar de portefeuilles van kleine beleggers, en die met huurders en al over te nemen. Dan zou meer en meer particulier verhuurbedit (zowel in absolute als relatieve zin) in handen komen van grote beleggers.
- Een maatregel die daar aanvullend op kan werken is de zogenaamde *cap* op de WOZ. Het aantal punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingstelsel wordt daarmee gemaximeerd op 33 procent van het totale puntental. Daarmee kan voorkomen worden dat gereguleerde woningen door snel stijgende huizenprijzen eerder in het vrije huursegment terechtkomen, terwijl ze daar langs andere maatstaven niet thuishoren. Dat zijn overigens niet altijd de woningen die worden aangekocht door grote beleggers.

### 6.3 Aanbevelingen

Gegeven de geschetste conclusies, richten onze aanbevelingen zich op twee pijlers:

#### 1. Pak de krapte op de woningmarkt aan (door concurrerend aanbod te bieden)

Het is de krapte die het voor het grote beleggers aantrekkelijk maakt om in Amsterdam en elders in Nederland op de woningmarkt te beleggen. Tegelijk vergroten grote beleggers de krapte. Kopers worden met gemak overboden. Vanwege inkomenseisen en wachttijden in de sociale huur is de particuliere verhuur vervolgens het enige alternatief, waar hoge prijzen betaald moeten worden. Zo creëren beleggers door hun kapitaalcracht een eigen huurmarkt van mensen die eigenlijk in een andere sector zouden willen wonen.

Grote beleggers geven intussen maar een klein deel van hun kapitaal uit aan nieuwbouw, waarmee ze dus weinig bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen. Strikt genomen is het ook niet in het belang van grote beleggers om de beschikbaarheid substantieel te verbeteren: het is immers juist de krapte die voor de aantrekkelijke rendementen zorgt.

Het is belangrijk om hierbij te realiseren dat de algehele krapte op de woningmarkt het *centrale* probleem is, en dat de bijdrage die grote beleggers met hun activiteiten aan dit probleem leveren, een *onderdeel* daarvan is. Grote beleggers zijn allicht niet de veroorzakers van de krapte, noch beleggers in het algemeen. De vraag die we ons moeten stellen, is of grote beleggers disproportioneel bijdragen aan problemen rond betaalbaarheid en beschikbaarheid op de woningmarkt. In dit onderzoek hebben we vastgesteld dat dat zo is: door de activiteiten van de grote beleggers wordt de olievlek van krapte en verdringing verder uitgesmeerd over de (Amsterdams) markt.

Een oplossing daarvoor is om als maatschappij geld te mobiliseren om concurrerend aanbod aan te bieden. Hier kan dus een rol liggen voor woningcorporaties. Met de juiste (financiële) middelen kan de corporatiesector aanbod bieden gericht op de markt waar de grote beleggers zich ook op richten: mensen die een koopwoning niet kunnen betalen, maar ook geen

toegang hebben tot de sociale huur. Het afschaffen van de verhuurderheffing is een eerste stap om corporaties hiertoe financiële armslag te geven.

Een hindernis bij deze oplossing is de EU-wetgeving rond staatssteun. Woningcorporaties zijn daardoor beperkt in hun niet-DAEB-activiteiten, die niet vallen onder hun vastgestelde kerntaken. Gegeven de betaalbaarheidsproblemen die in de particuliere huursector gelden, is het dan ook aan te bevelen om de kerntaken van woningcorporaties op te rekken richting hogere huurprijzen. De Wet maatregelen middenhuur vormt hiertoe een eerste stap.

Een andere vorm voor het aanbieden van concurrerend woningaanbod, is de wooncoöperatie (zie kader).

## 2. Stel eisen aan verhuurderschap

Zolang het rendement op de Amsterdamse woningmarkt aantrekkelijk is ten opzichte van andere gebieden of beleggingen (aandelen, etc.), zullen grote beleggers aanwezig blijven. En zolang de krapte aanblijft, deels versterkt door de activiteiten van de beleggers zelf, zullen de huren in de particuliere huursector hoog zijn. Vraag iets terug voor deze goede rendementen: stel harde eisen over verhuurderschap. 'Voor wat hoort wat', met andere woorden. Denk aan grotere verantwoordelijkheden met betrekking tot service richting de huurder of het compenseren van energiekosten bij hoge stijgingen. Leg regels en gewoontes rond verhuurderschap die nu wellicht ongeschreven zijn vast.

Deze grotere plichten dwingen grote beleggers ook tot keuzes: actief blijven (in Nederland) of niet? Welwillende verhuurders blijven dan over. Als het aantal beleggers daardoor wat afneemt, leidt dat ook tot wat minder kapitaal op de markt – ook het probleem van de krapte wordt op deze manier dus enigszins getackeld.

### Wooncoöperaties

Uitgaande van het idee dat beleggers primair gaan voor rendement, is het de moeite waard te onderzoeken of er rechtstreeks met ze kan worden geconcurrereerd door genoeg te nemen met een lager rendement. Individuele kopers die voor zichzelf zoeken worden er nu uitgeboden, doordat beleggers ruimere financieringsmogelijkheden hebben en deze gemakkelijk terugverdienen zonder veel risico. Woningcorporaties (toegelaten instellingen) zijn gebonden aan het sociale segment, waar ze geen hoge rendementen halen en in ruil daarvoor goedkoop kunnen lenen (een vorm van staatssteun).

De vraag dringt zich op of er niet een derde smaak mogelijk is: de wooncoöperatie. Een collectief dat woningen bouwt, aankoopt en exploiteert in de vrije sector tegen een rendement van niet meer dan nodig is om te kunnen blijven voortbestaan.

Daar bestaan al wel voorbeelden van, maar het is nog marginaal. Er zitten veel haken en ogen aan, waaronder zaken als rechtsvorm (een stichting?, een vereniging?, een BV?), de financiering (aandelen uitgeven?, en dan een bescheiden dividend uitkeren?) en de woningtoewijzing (voorrang voor de aandeelhouders en/of leden?). Dat is allemaal nader uit te werken en allicht zijn er meerdere wegen mogelijk. Basisidee is dat het op deze manier mogelijk moet zijn om tegen beleggers op de vrije markt op te bieden en tevens op een lagere huurprijs uit te komen dan een puur commerciële partij zou rekenen.

## 7 Bijlage: Bezit op wijkniveau

tabel 7-1 bezit grote beleggers per wijk 2017-2020. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.

Stadsdeel	Wijk	2017	2018	2019	2020	
<b>Centrum</b>	Burgwallen-Nieuwe Zijde	1%	1%	1%	0%	
	Burgwallen-Oude Zijde	1%	0%	1%	1%	
	De Weteringschans	0%	0%	0%	0%	
	Grachtengordel-West	0%	0%	0%	0%	
	Grachtengordel-Zuid	0%	0%	0%	0%	
	Haarlemmerbuurt	1%	1%	1%	1%	
	Jordaan	1%	1%	1%	0%	
	Nieuwmarkt/Lastage	0%	0%	0%	0%	
	Oostelijke Eilanden/Kadijken	1%	1%	0%	0%	
	Weesperbuurt/Plantage	0%	0%	0%	0%	
	<b>Nieuw-West</b>	Bedrijventerrein Sloterdijk	0%	0%	0%	1%
		De Punt	0%	0%	0%	0%
Geuzenveld		2%	2%	2%	1%	
Lutkemeer/Ookmeer		0%	0%	0%	0%	
Middelveldsche Akerpolder		1%	1%	1%	2%	
Osdorp-Midden		0%	1%	1%	1%	
Osdorp-Oost		1%	1%	1%	0%	
Overtoomse Veld		3%	5%	4%	4%	
Sloter-/Riekerpolder		4%	3%	3%	3%	
Slotermeer-Noordoost		0%	0%	0%	0%	
Slotermeer-Zuidwest		0%	0%	0%	0%	
Slotervaart Noord		1%	1%	1%	1%	
Slotervaart Zuid		1%	1%	1%	1%	
Westlandgracht		4%	6%	6%	6%	
<b>Noord</b>		Banne Buiksloot	0%	0%	0%	0%
		Buikslotermeer	0%	0%	0%	0%
		Elzenhagen	0%	1%	1%	1%
	IJplein/Vogelbuurt	0%	0%	0%	0%	
	Kadoelen	0%	0%	0%	0%	
	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	0%	0%	0%	0%	
	Noordelijke IJ-oevers Oost	0%	0%	0%	0%	
	Noordelijke IJ-oevers West	1%	2%	3%	5%	
	Tuindorp Buiksloot	0%	0%	0%	0%	
	Tuindorp Nieuwendam	0%	0%	0%	0%	
	Tuindorp Oostzaan	0%	0%	0%	0%	
	Volewijk	0%	0%	0%	0%	
	Waterland	0%	0%	0%	0%	
	Waterlandpleinbuurt	0%	1%	0%	0%	

<b>Oost</b>	Betondorp	0%	0%	0%	0%
	Dapperbuurt	0%	0%	0%	0%
	Frankendael	4%	3%	4%	3%
	IJburg West	1%	1%	2%	3%
	IJburg Zuid	1%	1%	2%	1%
	Indische Buurt Oost	0%	0%	0%	0%
	Indische Buurt West	0%	0%	0%	0%
	Middenmeer	1%	1%	1%	2%
	Omval/Overamstel	3%	3%	4%	5%
	Oostelijk Havengebied	5%	5%	6%	6%
	Oosterparkbuurt	0%	0%	0%	0%
	Transvaalbuurt	0%	0%	0%	0%
	Weesperzijde	0%	0%	1%	1%
	Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	1%	2%	2%	2%
<b>West</b>	Centrale Markt	0%	0%	0%	0%
	Chassébuurt	0%	0%	0%	0%
	Da Costabuurt	0%	0%	0%	0%
	De Kolenkit	0%	0%	2%	2%
	Erasmuspark	1%	1%	1%	1%
	Frederik Hendrikbuurt	0%	0%	0%	0%
	Geuzenbuurt	1%	1%	1%	1%
	Helmersbuurt	0%	0%	0%	0%
	Hoofdweg e.o.	2%	2%	1%	1%
	Houthavens	0%	0%	1%	1%
	Kinkerbuurt	0%	0%	0%	0%
	Landlust	3%	3%	2%	2%
	Overtoomse Sluis	1%	0%	0%	0%
	Sloterdijk	1%	1%	1%	1%
	Spaarndammer- en Zeehelden- buurt	0%	0%	1%	1%
	Staatsliedenbuurt	1%	1%	1%	1%
	Van Galenbuurt	0%	0%	0%	0%
	Van Lennepbuurt	0%	0%	0%	0%
	Vondelbuurt	0%	0%	0%	0%
	Westindische Buurt	1%	1%	0%	0%
<b>Zuid</b>	Apollobuurt	2%	1%	1%	1%
	Buitenveldert-Oost	3%	3%	3%	2%
	Buitenveldert-West	2%	2%	2%	2%
	Hoofddorppleinbuurt	2%	2%	2%	1%
	IJselbuurt	1%	1%	0%	0%
	Museumkwartier	5%	4%	4%	3%
	Nieuwe Pijp	1%	1%	0%	0%
	Oude Pijp	1%	1%	0%	0%

	Prinses Irenebuurt e.o.	0%	0%	0%	0%
	Rijnbuurt	1%	1%	1%	1%
	Scheldeburch	5%	4%	3%	3%
	Schinkelbuurt	0%	0%	0%	0%
	Stadionbuurt	3%	3%	3%	2%
	Willemspark	0%	0%	0%	0%
	Zuid Pijp	0%	0%	0%	0%
	Zuidas	4%	4%	4%	4%
<b>Zuidoost</b>	Amstel III/Bullewijk	1%	1%	1%	1%
	Bijlmer Centrum (D,F,H)	5%	6%	6%	8%
	Bijlmer Oost (E,G,K)	2%	3%	2%	2%
	Gein	2%	1%	1%	1%
	Holendrecht/Reigersbos	1%	1%	1%	1%
	Nellestein	2%	1%	1%	1%
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*tabel 7-2 verschil bezit grote en kleine beleggers per wijk. Positieve cijfers betekenen dat grote beleggers in die wijk meer bezitten dan kleine beleggers; negatieve cijfers dat grote beleggers relatief minder bezitten. Bron: Gemeente Amsterdam, bewerking RIGO.*

Stadsdeel	Wijk	2017	2018	2019	2020
<b>Centrum</b>	Burgwallen-Nieuwe Zijde	-1%	-1%	-1%	-1%
	Burgwallen-Oude Zijde	-1%	-1%	-1%	-1%
	De Weteringschans	-2%	-2%	-2%	-1%
	Grachtengordel-West	-1%	-1%	-2%	-1%
	Grachtengordel-Zuid	-1%	-1%	-1%	-1%
	Haarlemmerbuurt	0%	0%	-1%	-1%
	Jordaan	-4%	-3%	-3%	-3%
	Nieuwmarkt/Lastage	-2%	-1%	-1%	-1%
	Oostelijke Eilanden/Kadijken	0%	0%	0%	0%
	Weesperbuurt/Plantage	-1%	-1%	-1%	-1%
<b>Nieuw-West</b>	Bedrijventerrein Sloterdijk	0%	0%	0%	0%
	De Punt	0%	0%	0%	0%
	Geuzenveld	1%	1%	1%	1%
	Lutkemeer/Ookmeer	0%	0%	0%	0%
	Middelveldsche Akerpolder	1%	0%	0%	1%
	Osdorp-Midden	0%	0%	0%	0%
	Osdorp-Oost	0%	0%	0%	0%
	Overtoomse Veld	2%	3%	2%	2%
	Sloter-/Riekerpolder	2%	2%	2%	2%
	Slotermeer-Noordoost	0%	0%	0%	0%
	Slotermeer-Zuidwest	0%	0%	0%	0%
	Slotervaart Noord	0%	0%	0%	0%
	Slotervaart Zuid	0%	0%	0%	0%

	Westlandgracht	3%	3%	4%	3%
<b>Noord</b>	Banne Buiksloot	0%	0%	0%	0%
	Buikslotermeer	0%	0%	0%	0%
	Elzenhagen	0%	1%	0%	0%
	IJplein/Vogelbuurt	0%	0%	0%	0%
	Kadoelen	0%	0%	0%	0%
	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	0%	0%	0%	0%
	Noordelijke IJ-oever Oost	0%	0%	0%	0%
	Noordelijke IJ-oever West	1%	2%	2%	3%
	Tuindorp Buiksloot	0%	0%	0%	0%
	Tuindorp Nieuwendam	0%	0%	0%	0%
	Tuindorp Oostzaan	0%	0%	0%	0%
	Volewijck	0%	0%	0%	0%
	Waterland	0%	0%	0%	0%
	Waterlandpleinbuurt	0%	0%	0%	0%
<b>Oost</b>	Betondorp	0%	0%	0%	0%
	Dapperbuurt	0%	0%	0%	0%
	Frankendael	2%	2%	2%	2%
	IJburg West	0%	0%	1%	1%
	IJburg Zuid	1%	1%	1%	1%
	Indische Buurt Oost	0%	0%	0%	0%
	Indische Buurt West	0%	0%	0%	0%
	Middenmeer	-1%	-1%	-1%	-1%
	Omval/Overamstel	2%	2%	2%	2%
	Oostelijk Havengebied	4%	3%	4%	4%
	Oosterparkbuurt	0%	0%	0%	0%
	Transvaalbuurt	0%	0%	0%	0%
	Weesperzijde	0%	0%	0%	0%
	Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	1%	1%	1%	1%
<b>West</b>	Centrale Markt	0%	0%	0%	0%
	Chassébuurt	0%	0%	0%	0%
	Da Costabuurt	-1%	-1%	-1%	-1%
	De Kolenkit	0%	0%	1%	1%
	Erasmuspark	0%	0%	0%	0%
	Frederik Hendriksbuurt	-1%	-1%	-1%	-1%
	Geuzenbuurt	-1%	-1%	-1%	-1%
	Helmersbuurt	-1%	-1%	-1%	-1%
	Hoofdweg e.o.	0%	0%	-1%	-1%
	Houthavens	0%	0%	0%	0%
	Kinkerbuurt	-1%	-1%	-1%	-1%
	Landlust	1%	1%	0%	0%
	Overtoomse Sluis	-1%	-1%	-1%	-1%
	Sloterdijk	0%	0%	0%	0%

	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	-1%	0%	0%	0%
	Staatsliedenbuurt	0%	0%	0%	0%
	Van Galenbuurt	0%	0%	0%	0%
	Van Lennepbuurt	-1%	-1%	-1%	-1%
	Vondelbuurt	0%	0%	0%	0%
	Westindische Buurt	-1%	-1%	-1%	-1%
<b>Zuid</b>	Apollobuurt	0%	-1%	0%	0%
	Buitenveldert-Oost	2%	2%	1%	1%
	Buitenveldert-West	0%	0%	0%	0%
	Hoofddorppleinbuurt	-1%	-1%	-1%	-1%
	IJselbuurt	0%	0%	-1%	-1%
	Museumkwartier	1%	1%	0%	0%
	Nieuwe Pijp	-2%	-2%	-2%	-2%
	Oude Pijp	-3%	-3%	-3%	-2%
	Prinses Irenebuurt e.o.	0%	0%	0%	0%
	Rijnbuurt	-1%	-1%	-1%	-1%
	Scheldebuit	1%	0%	0%	0%
	Schinkelbuurt	0%	0%	0%	0%
	Stadionbuurt	1%	1%	1%	1%
	Willemspark	-1%	-1%	-1%	-1%
	Zuid Pijp	0%	0%	0%	0%
	Zuidas	3%	3%	2%	2%
<b>Zuidoost</b>	Amstel III/Bullewijk	1%	1%	1%	1%
	Bijlmer Centrum (D,F,H)	3%	4%	4%	5%
	Bijlmer Oost (E,G,K)	1%	1%	1%	0%
	Gein	1%	1%	1%	0%
	Holendrecht/Reigersbos	1%	1%	1%	0%
	Nellestein	1%	1%	0%	0%