



Huurbeleid van kabinet leidt niet tot meer, maar tot minder huurwoningen

Posted on 8 februari 2023 by Nick Ottens

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen, wat door het kabinetsbeleid nog eens wordt verergerd. Een van de speerpunten van woonminister Hugo de Jonge (CDA) is het 'reguleren' van de 'middenhuur'. Hoewel uit alles blijkt dat dit niet tot meer, maar tot minder huurwoningen leidt. De Jonge stopt die informatie weg.

Ook beleggers, makelaars en verhuurders hebben er geen goed woord voor over: waarschuwingen tegen regulering werden op het ministerie van De Jonge in de wind geslagen. 'Alles wat tegen regulering spreekt wordt genegeerd. Of alleen gezien als risico voor de haalbaarheid van het plan,' zegt Edward Touw van verhuurder Heimstaden.

Iedereen wijst het af, De Jonge gaat door

Het vakblad *Vastgoedmarkt* kwam er achter dat belangenorganisaties, het Centraal

Planbureau, De Nederlandsche Bank en het Planbureau voor de Leefomgeving eensgezind waren in hun voorspellingen: door de grens tussen sociale en vrije huur te verhogen, en zo'n 330.000 woningen uit de vrije markt te halen, zouden verhuurders hun woningen gaan verkopen en beleggers en ontwikkelaars minder huurwoningen gaan bouwen.

'(Beleggers) geven aan dat een stapeling van maatregelen ertoe leidt dat zij zich in groten getale terugtrekken uit de woningmarkt,' schreef een ambtenaar. De Jonge zette echter door. De waarschuwingen komen uit.

Bouw van huurwoningen valt terug

'Hoe meer Haagse aansturing, hoe minder nieuwe woningen,' vertelt Jeppe de Boer, partner bij het beleggingsfonds Annexum in Amsterdam.

Vastgoedadviseur CBRE verwacht dat tussen de 50.000 en 100.000 huurwoningen in de verkoop gaan. Uit cijfers van Capital Value, nog een adviesbureau, blijkt dat investeerders vorig jaar een vijfde minder in de bouw van huurwoningen staken. In vergelijking met 2020 is de afname zelfs 36 procent.

Het Economisch Instituut voor de Bouw voorspelt dat de bouw van nieuwe woningen (koop en huur) dit jaar met 3,5 procent afneemt en volgend jaar met nog eens 5,5 procent. Terwijl het kabinet de woningbouw juist wil versnellen.

'Asociaal beleid'

Joost Onrust, eigenaar van De Nederlandse Vastgoedmaatschappij, doet zijn beklag op LinkedIn: 'Bestempel een woning als een grondrecht, waar niemand iets aan mag verdienen, noem iedere belegger een huisjesmelker en dus totaal onwenselijk en voilà, Den Haag belast en reguleert de markt volledig kapot met als triest resultaat dat er een massale uitponding plaatsvindt,' een vakterm voor de verkoop van huurwoningen. Woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar ook niet kunnen kopen, vallen tussen wal en schip.

De Boer vult aan: 'Onze woningmarkt werkt prima voor geluksvogels met een eigen huis of een sociale huurwoning met huursubsidie, maar nieuwkomers op de huizenmarkt staan in de kou.' Het is volgens hem asociaal beleid: 'Niet voor niks vormt de wooncrisis een pijnlijke voedingsbodem voor sterke gevoelens van

ongelijkheid in de samenleving.'

Meer scheefwoners

De Nederlandsche Bank waarschuwde De Jonge dat regulering huurders zou ontmoedigen om te verhuizen. Dat gebeurt al: sociale huurders die meer dan 44.000 euro per jaar gaan verdienen, en dus in principe geen recht meer hebben op een corporatiewoning, blijven steevast zitten. Verhoog de liberalisatiegrens van 750 naar 1.000 euro per maand en nog eens honderdduizenden huurders gaan 'scheefwonen'.

Temeer omdat De Jonge de huren niet met de inflatie mee laat stijgen. Vorig jaar mochten de huren in de vrije sector met maximaal 3,3 procent stijgen, dit jaar met maximaal 4,1 procent. In de sociale sector geldt een maximum van 3,1 procent. Zo'n 600.000 sociale huurders met een laag inkomen krijgen zelfs huurverlaging. Een Kamermeerderheid van CDA, D66, GroenLinks, PvdA, PVV en SP wil ook nog eens de huren voor 100.000 huishoudens in de vrije sector verlagen.

Middensegment verdwijnt

Wie huurbescherming of zelfs huurverlaging krijgt, gaat minder snel verhuizen. Ook al wordt een woning ongeschikt, omdat de kinderen het huis uit zijn, een partner is overleden of iemand moeilijk de trap opkomt. Nieuwe huurcontracten worden duurder, want daar moeten verhuurders hun marge op halen.

'Je krijgt zo meteen een enorme kloof,' vertelt Ramon Stoffer, makelaar in Hoorn en afdelingsvoorzitter van de NVM Noord-Holland-Noord.

Het middensegment – huurwoningen rond de liberalisatiegrens – verdwijnt. Dat is voor verhuurders niet meer rendabel. Sociale woningen worden nog schaarser. In de vrije markt blijven alleen de duurste appartementen over.

Uit cijfers van woningwebsite Pararius blijkt dat er al minder huurwoningen worden aangeboden. In Amsterdam namen de huren vorig jaar met 11 procent toe terwijl ze landelijk daalden.

Van Rij geeft de nekslag

De nekslag komt volgens Stoffer van de Belastingdienst. 'We zijn rechts ingehaald door de staatssecretaris, Marnix van Rij,' ook van het CDA.

De overdrachtsbelasting voor eigenaren van meerdere woningen is sinds 2021 gestegen van 2 naar 10,4 procent. De Belastingdienst rekent dit jaar met een fictief rendement van bijna 6,2 procent op investeringen, waaronder woningen. Dat was 4 procent, wat volgens Stoffer reëler was. De belasting over dat vermeende rendement gaat van 31 naar 32 procent. En er mag minder van de hypotheekschuld van de belasting worden afgetrokken.

Vastgoed Belang, de belangenbehartiger van particuliere verhuurders, geeft als voorbeeld een woning van 255.000 euro die voor de helft is gefinancierd. De eigenaar vangt 1.050 euro huur per maand. Daar gaan kosten af: onderhoud, verzekeringen, gemeentelijke- en waterschapsbelastingen. Blijft over een nettoresultaat van iets meer dan 4.000 euro per jaar. Vorig jaar hield die verhuurder daar 2.900 euro van over.

Dat was al geen vetpot, maar dit jaar wordt het helemaal bont. Dezelfde verhuurder houdt na alle belastingen nog maar 565 euro over – over het hele jaar. En dat veronderstelt dat de onderhoudskosten gelijk blijven, wat natuurlijk onwaarschijnlijk is.

Verduurzaming wordt onbetaalbaar

'Een nog wat onderbelicht onderwerp in de hele discussie is dat het voor verhuurders veel moeilijker en vaak zelfs onmogelijk wordt om een verduurzaming nog rond te rekenen,' vertelt Touw. Zijn Heimstaden beheert 13.500 woningen in Nederland die tegen 2030 allemaal een energielabel C of hoger moeten krijgen.

De Jonge verbiedt vanaf 2026 de aanschaf van cv-ketels en verplicht de installatie van warmtepompen. Vanaf 2030 zouden woningen met minder dan het energielabel D helemaal niet meer mogen worden verhuurd. Tot die tijd moet er dus flink worden geïnvesteerd, en de kosten nemen door inflatie en personeelstekorten toe.

'Kennelijk zijn de "beruchte" verhuurders degenen die de inflatie moeten gaan beteugelen,' schrijft Onrust, 'want volgens Den Haag heeft een verhuurder geen

last van gestegen kosten, zoals rente en onderhoud. De huren moeten omlaag, en fors!'

Kleine verhuurders komen in de knel

Stoffer heeft al klanten die niet meer rondkomen. 'Ik hoor niks anders dan kleine beleggers die zeggen: weg met dat ding, dit wil ik niet. Dat zijn voor een groot gedeelte mensen met één of twee woninkjes die enorm in de knel komen.'

Makelaar Anniek Steltenpool-Docter ziet hetzelfde in de hoofdstad, waar het renoveren van monumentale panden nog duurder is. 'In Amsterdam werden jarenlang woningen veel gesplitst in kleine units. Kleine woningen die juist toegankelijk zijn voor starters en ouderen,' die (nog) niet kunnen kopen. 'Het merendeel van deze woningen zal verkocht worden, omdat ze niet meer rendabel zijn.'

Grote verhuurders ontspringen de dans

Stoffer weet dat al wordt gesproken over uitzonderingen voor woningcorporaties en nieuwbouw, omdat de bouw van huurwoningen dreigt stil te vallen.

De professionele verhuurders kunnen, in tegenstelling tot particuliere beleggers, hun investeringen in isolatie, warmtepompen en zonnepanelen nog wel van de belasting aftrekken. 'Dan ga je echt met twee maten meten.'

Bart Rijgwart van Vastgoed Belang valt hem bij: 'Corporaties beschikken over een dekkingsfonds voor hun financieringen wat resulteert in heel goedkope leningen. Dat ligt bij particuliere beleggers heel anders.' Corporaties betalen minder dan 3 procent rente, particulieren meer dan 6 procent. 'Gezien deze hogere rente, gecombineerd met onderhoudskosten, verduurzaming, extra belasting en mogelijke huurverlaging zouden de rendementen wel gigantisch moeten zijn om een dergelijke belegging nog rendabel te maken.'

Het tegendeel is waar. De gemiddelde verhuurder is een kleine ondernemer die zijn of haar pensioen in vastgoed heeft zitten. Dat komen De Jonge en Van Rij afpakken. Stoffer spreekt dan ook over 'pestmaatregelen tegen kleine beleggers' die ten onrechte als 'huisjesmelkers' worden weggezet.

Problemen worden overdreven

Welk probleem zijn De Jonge en Van Rij eigenlijk aan het oplossen?

Vrije huurwoningen vormen maar 8 procent van het woningaanbod. Dat is naar internationale maatstaven weinig, maar voor Nederlandse begrippen veel: tussen 2012 en 2021 verdubbelde het aantal vrije huurwoningen. De sociale sector was ooit nog groter.

Driekwart van de vrije huurwoningen is in particulier bezit. Het aantal particuliere verhuurders wordt geschat op 250.000.

De makelaars noemen als voordeel van kleine verhuurders dat die sneller en soepeler te werk gaan. Corporaties en grote vastgoedbeheerders vragen veel papierwerk van woningzoekenden. Wie niet precies in het plaatje past – een zzp'er met wisselend inkomen; iemand die net gescheiden is en nog geen inkomen heeft, maar wel vermogen – komt er moeilijk tussen. Een particuliere verhuurder kan daar zelf over beslissen.

Er zijn huisjesmelkers, maar volgens Carola de Groot, econoom huizenmarkt van RaboResearch, moet dat probleem niet worden overdreven. 'Woekerhuren' komen nauwelijks voor. Acht op de tien huurders betaalt minder dan 1.000 euro per maand.

Vooral Amsterdam en Utrecht zijn duur

Nieuwe huurders, vooral in Amsterdam en Utrecht, zijn duurder uit: de helft van de nieuwe huurders in die steden betaalt meer dan 1.000 euro per maand. Volgens De Jonge is dat zorgelijk.

Er willen echter simpelweg meer mensen in Amsterdam en Utrecht wonen dan er woonruimte is. Hoge huren zijn de uitkomst van vraag en aanbod. Het kunstmatig laag houden van de huren lost die schaarste niet op. Het geeft één groep (huurders) een voordeeltje ten koste van anderen (verhuurders en woningzoekenden).

Wanbeleid van linkse stadsbestuurders speelt ook mee. Zo worden ontwikkelaars in Amsterdam gedwongen om 40 procent van hun woningen opzij te zetten voor sociale huur en nog eens 40 procent voor het 'middensegment', wat in de praktijk betekent: rond kostprijs verkopen of verhuren. Slechts één op de vijf woningen mag

vrij worden verhuurd of verkocht. En dan verbaasd zijn dat die vijfde woning duur uitvalt.

Ook De Groot waarschuwde vorig jaar dat de bouw van middenhuurwoningen zou afkoelen. ‘Bovendien bestaat de kans dat sommige verhuurders de handdoek in de ring gooien en dat zij hun huurhuizen verkopen.’ Goed nieuws voor kopers: het groeiende aanbod compenseert de stijgende rente. Wie op zoek is naar een huurwoning heeft het nakijken.

We vallen u er niet graag mee lastig, maar het is natuurlijk wel waar: de ***donateurs vormen het fundament van Wynia’s Week.*** *U maakt het als donateur mogelijk dat ons online magazine 104 keer per jaar verschijnt – ook nu weer, in het nog jonge jaar 2023. Doneren kan op verschillende manieren, kijk* ***HIER****.* ***Alvast hartelijk dank!***