

Vastgoedbeleggers blijven huurwoningen verkopen

In het kort

Vastgoedbeleggers blijven onder druk van een hogere rente en strengere (fiscale) wetgeving in stevig tempo huurwoningen verkopen.

In het tweede kwartaal verkochten particuliere en bedrijfsmatige vastgoedbeleggers samen 12.000 huurwoningen, ruim 4700 meer dan in dezelfde periode vorig jaar.

Desondanks groeide de totale voorraad woningen in bezit van vastgoedinvesteerders juist licht, vooral door nieuwbouw en de splitsing van bestaande woningen.

Vastgoedbeleggers blijven onder druk van een hogere rente en strengere (fiscale) wetgeving in stevig tempo huurwoningen verkopen. Van kleine particuliere investeerders was al bekend dat zij steeds meer, vooral goedkope huizen in de grote steden afstoten aan mensen die er zelf gaan wonen. Uit nieuwe cijfers van het Kadaster blijkt dat dit zogeheten 'uitponden' nu ook vaker gebeurt door grotere, bedrijfsmatige beleggers.

Ondanks die stijgende verkoop is de totale voorraad woningen in bezit van vastgoedinvesteerders in het tweede kwartaal juist licht gegroeid. Dat de huurmarkt niet is geslonken, komt vooral door nieuwbouw door grote commerciële beleggers en de splitsing van bestaande woningen. Op 1 juli bezaten beleggers ruim 766.000 woningen, goed voor 9,5% van alle huizen in Nederland. Een jaar eerder lag dit aantal nog op zo'n 761.000, in 2022 op 709.000.

'We zijn nu op een punt beland dat er ongeveer net zoveel huurwoningen worden verkocht als dat er worden bijgebouwd', zegt woningmarkteconoom Matthijs Korevaar van de Erasmus Universiteit. 'De vraag is of die balans intact blijft. Er zijn nog nooit zoveel woningen uitgepond als in de laatste drie kwartalen. En dat uitponden zal de komende maanden niet direct stoppen.'

Ook grote beleggers gaan uitponden

In het tweede kwartaal verkochten particuliere en bedrijfsmatige vastgoedbeleggers samen 12.000 huurwoningen, ruim 4700 meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Ongeveer de helft van die afgestoten 12.000 huurwoningen ging naar eigenaar-bewoners. Onder de streep verkochten investeerders in deze periode 4775 meer woningen aan eigenaar-bewoners dan zij aankochten.

Opvallend is volgens Korevaar dat niet alleen particuliere beleggers meer zijn gaan uitponden, maar ook grotere institutionele partijen. Afgelopen voorjaar verkochten zij 2700 huurwoningen aan mensen die er zelf zijn gaan wonen, het hoogste aantal sinds de laatste drie maanden van 2017.

'Sinds eind vorig jaar zien we al dat particuliere beleggers steeds meer huurwoningen afstoten', zegt Korevaar. 'De grotere bedrijfsmatige beleggers lijken nu te volgen. Zij hebben grote portefeuilles woningen en uitponden is echt een strategiewijziging. Dat kost dus even tijd.'

Voorbeelden van grotere beleggers die huurwoningen uitponden, zijn het Canadese Eres en het Zweedse Heimstaden. Die laatste vastgoedbelegger stootte in het tweede kwartaal 363 woningen af, bleek uit het onlangs gedeponeerde kwartaalverslag. Heimstaden wil, om de eigen financiële positie te verbeteren, in Nederland in totaal 12.000 huurhuizen uitponden.

Rendementen onder druk

Vastgoedbeleggers zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met een stapeling van regels die hun rendement onder druk zetten. Zo is de overdrachtsbelasting voor beleggers stapsgewijs verhoogd naar 10,4% van de koopsom. Bovendien is sinds 1 juli van dit jaar een deel van de vrijesectorhuurwoningen onderworpen aan regulering, waardoor verhuurders minder huur kunnen vragen.

Onder beleggers en makelaars bestaat de vrees dat deze regelgeving zal leiden tot een verschraving van het huuraanbod voor middeninkomens, doordat investeerders massaal woningen van de hand doen. Voormalig woonminister Hugo de Jonge hield tot aan zijn vertrek vol dat de gevolgen van die maatregelen mee zouden vallen. Door de huurregulering en nieuwbouw zal de betaalbare huurvoorraad onder de streep juist toenemen, voorspelde De Jonge.

Met de nieuwste cijfers van het Kadaster in de hand is het volgens deskundigen nog te vroeg om zwaarwegende conclusies te trekken over de gevolgen van alle regelgeving voor de Nederlandse huurmarkt. 'Het beleid speelt ongetwijfeld een rol', zegt Paul de Vries, onderzoeker bij het Kadaster. 'Maar welke invloed bepaalde maatregelen precies hebben, is lastig te zeggen. Vergeet ook de hogere rente niet, waardoor het vooral voor kleine particuliere beleggers onaantrekkelijker wordt te investeren in vastgoed en duurder om schulden te herfinancieren. Uitponden kan dan voor hen de meest waardevolle optie zijn.'

Goedkope woningen

De woningen die investeerders verkopen aan eigenaar-bewoners zijn relatief goedkoop, blijkt uit data van het Kadaster. In het tweede kwartaal ging een uitpoundwoning voor gemiddeld €372.000 van de hand. Flink lager dan de €436.000 die kopers gemiddeld op de hele woningmarkt betalen voor een huis.

'Dit zijn vaak woningen die, als ze niet verkocht waren, onder de nieuwe middenhuurwet zouden vallen en waarvan de huur op termijn dus omlaag zou moeten', zegt woningmarkteconoom Korevaar. 'Als veel van dit type woningen wordt verkocht, kan dat leiden tot een krimp van het aantal betaalbare huurwoningen. Helemaal als beleggers vooral investeren in de nieuwbouw van duurdere huurappartementen in de vrije sector.'