

Geen krimp op huurmarkt ondanks verkoopgolf particuliere beleggers

In het kort

Vastgoedbeleggers blijven in stevig tempo huurwoningen verkopen.

In het derde kwartaal verkochten ze 12.200 huurwoningen, ruim 4400 meer dan in dezelfde periode vorig jaar.

Desondanks is er nog geen sprake van een slinkende huurmarkt. Grotere commerciële beleggers blijven bouwen.

De verkoopgolf van huurwoningen door vooral kleinere particuliere vastgoedbeleggers houdt aan. Desondanks is er nog geen sprake van een slinkende huurmarkt. Doordat grotere commerciële beleggers blijven bouwen, blijft de balans op de huurmarkt voorlopig intact. Dat beeld doemt op uit de nieuwste cijfers van het Kadaster over het woningbezit van private investeerders.

Toch maken deskundigen zich zorgen over de huidige ontwikkelingen op de huurmarkt. Niet alleen over de snelheid waarmee vooral kleine particuliere beleggers momenteel hun huurhuizen afstoten, ook over de diversiteit van het huuraanbod.

Volgens Matthijs Korevaar, woningmarkteconoom van de Erasmus Universiteit, voltrekken verschuivingen in de woningvoorraad zich altijd 'heel langzaam'. Toch signaleert hij in de cijfers van het Kadaster 'een duidelijke kentering'. Korevaar wijst erop dat particuliere beleggers per saldo nog nooit zoveel woningen hebben verkocht aan mensen die er zelf gaan wonen als in de zomermaanden juli, augustus en september. Dit zogeheten uitponden gaat volgens hem nu 'heel hard'.

Excessen op de huurmarkt

In het derde kwartaal verkochten particuliere en bedrijfsmatige vastgoedbeleggers samen 12.200 huurwoningen, ruim 4400 meer dan in dezelfde periode vorig jaar. In totaal kochten zij in die periode ongeveer 4600 woningen, 800 meer dan in het derde kwartaal van 2023.

Bijna de helft van die 12.200 afgestoten huurwoningen ging naar mensen die er zelf zijn gaan wonen. Specifiek voor de groep particuliere investeerders geldt dat zij in deze periode 3000 huurwoningen meer aan eigenaar-bewoners verkochten dan zij aankochten. 'Dat is het hoogste aantal sinds het Kadaster in 2009 begon met het verzamelen van deze data', zegt Korevaar.

Vastgoedbeleggers zijn de afgelopen jaren door achtereenvolgende kabinetten geconfronteerd met een stapeling van regels die hun rendement onder druk zetten. Van de regulering van de middenhuur tot het verbod op tijdelijke huurcontracten en de stapsgewijze verhoging van de overdrachtsbelasting. Maatregelen waarmee de politiek hoopt de excessen op de huurmarkt te bestrijden en huren betaalbaarder te maken, maar die volgens vastgoedbeleggers desastreuze gevolgen hebben voor het huuraanbod én hun eigen portemonnee.

'Plausibel' dat beleid een rol speelt

Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat investeerders tussen 2015 en 2020 meer woningen kochten dan ze verkochten. Een trend die in 2021 voorzichtig keerde, het jaar waarin de overdrachtsbelasting voor het eerst werd verhoogd. Particuliere beleggers zijn sindsdien steeds meer woningen gaan uitponden. 'Het is plausibel dat beleidsveranderingen daar een rol in

spelen', stelt Korevaar. 'Maar het is lastig te bepalen welk effect bepaalde maatregelen precies hebben.'

Vast staat dat het woningbezit van particuliere beleggers geleidelijk terugloopt. Op 1 oktober dit jaar hadden zij 11.200 minder woningen in eigendom dan een jaar eerder. Ondanks die stijgende verkoop onder vooral kleinere beleggers blijft de totale voorraad woningen in bezit van private investeerders op peil. Op 1 oktober bezaten beleggers ruim 767.000 woningen, goed voor 9,3% van alle huizen in Nederland. Een jaar geleden lag dit aandeel nog op 9,4%.

Ander spel

'Voorlopig blijft het totale woningbezit onder private investeerders nog stabiel door de nieuwbouw van de grote bedrijfsmatige beleggers', zegt Lianne Hans, woningmarktonderzoeker bij het Kadaster. 'Hun aandeel in de totale woningvoorraad neemt de afgelopen jaren juist licht toe.'

Volgens Hans hebben grote institutionele beleggers een ander verdienmodel en worden zij over het algemeen minder geraakt door de regelgeving. 'Een deel van de huurwoningen die zij ontwikkelen valt door hun oppervlakte en kwaliteit boven de grens van de huurregulering.' Ook kunnen zij een eventueel rendementsverlies verdelen over een grotere woningportefeuille, waardoor de risico's kleiner zijn.

Korevaar wijst erop dat bedrijfsmatige en particuliere beleggers 'een ander spel spelen'. Grote commerciële beleggers zetten deels in op duurder nieuwbouw voor de hogere inkomens, terwijl particuliere beleggers actief zijn in een 'heel ander segment'. Zij verhuren vaak oude kleinere woningen van relatief lage kwaliteit aan mensen met een lager inkomen.

'Inderdaad vaak voor een relatief hoge huur', erkent Korevaar. 'Maar juist deze woningen zouden, als ze niet verkocht werden, onder de middenhuurwet vallen, waardoor de huur op termijn omlaag zou moeten. Door de uitpondgolf dreigt dit type woning juist van de huurmarkt te verdwijnen, waardoor er voor mensen met lagere inkomens minder alternatieven overblijven.'