

Consultatie Wet Betaalbare Huur

Beginsituatie Q1 2023 Nederlandse woningmarkt

Aantal inwoners: 17.800.000 (1982: 14.290.000)

Groei aantal inwoners in 2022: 225.000

Aantal woningen: 8.045.000 (1982: 4.957.000)

Gemiddelde woningoppervlakte: 120 m²

Verdeeld per type eigendom:

Aantal bewoners per woning gemiddeld 2022: 2,2 (1982: 2,88)

Aantal woningen corporaties: 2.269.000

Aantal woningen particuliere verhuurders 2022: ca 700.000

Aantal woningen institutionele beleggers: ca 200.000

Aantal koopwoningen (zelfbewoners): 4.597.000

Aantal woningen leegstaand: 279.000

Huurwoningen per klasse:

Sociale woningen: 2.587.000

Vrije sector: 582.000

Gemiddelde huurprijs mnd per woning 2022: € 775

Gemiddelde huurprijs mnd per woning 1982: € 340

Gemiddelde huurprijs reëel 2022 (na inflatiecorrectie sinds 1982): € 850 (huurprijs blijft achter op de inflatie)

Modaal inkomen 2022: € 38.000

Modaal inkomen 1982: € 16.336

Modaal inkomen reëel 2022 (na inflatiecorrectie sinds 1982): € 40.840
(modaal inkomen blijft achter op de inflatie)

Huurquote 1982 van 2 modale inkomens: 12%

Huurquote 2022 van 2 modale inkomens: 13%

Rente beleggingsvastgoed 2023: 5% (2022: 2%)

Kostprijs bouw (incl vergunningen, architect, regie) M2 2023: € 3.500,-

Kostprijs grond M2 2023: € 500

Kostprijs bouw woning 100 m² 2023: € 417.000

Gemiddeld aanvangsrendement huurwoning 2022: 2%

Particuliere verhuurders

De wet beoogt betaalbare huur voor middeninkomens en tevens dat het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in een huurwoning te blijven investeren.

Hieruit kan afgeleid worden dat het niet langer de bedoeling is dat particulieren investeren in huurwoningen.

Uit bijlage 1 blijkt dat verhuur van een kleine woning voor een particulier al niet meer rendabel is sinds 1 mei 2022. Op die datum is het WWS puntensysteem zodanig aangepast dat de maximale huur fors is verlaagd voor kleinere woningen, en wel op een niveau onder de kostprijs. Een particulier kan uiteraard niet verlieslatend een huurwoning exploiteren. Hieruit dient te worden afgeleid dat de Rijksoverheid al sinds 1 mei 2022 bezig is om de particuliere sector huurwoningen af te bouwen.

Zie ook bijlage 2: huurcommissie uitspraak.

De bedoeling van de Wet is het reguleren van de huur tot 187 punten, waardoor ook de meeste overige woningen in de particuliere sector niet langer rendabel te verhuren zijn. Bestaande huurcontracten blijven gerespecteerd, opdat bij opzegging van een huur, de particuliere verhuurder in het gereguleerde systeem terecht gaat komen indien hij een nieuw huurcontract zou afsluiten. Omdat een nieuw huurcontract tot een verlieslatende exploitatie zou leiden, zal de particuliere verhuurder geen nieuw huurcontract meer afsluiten. Op deze wijze wordt de particuliere verhuurder uitgefaseerd.

Zie ook bijlage 3: rendement op woning 187 punten.

De Rijksoverheid schetst een beeld van de particuliere verhuurder als een zogenaamde huisjesmelker. Er verschijnen propaganda berichten op sociale media waarin onder meer de minister optreedt met berichten als “huurwoningen die de huurprijs echt niet waard zijn”. Met het belastinggeld dat feitelijk alle burgers moet dienen, wordt de groep particuliere verhuurders (300.000 burgers) opgezet tegen de rest van de bevolking. De Rijksoverheid gedraagt zich hier populistisch en polariserend.

De particuliere verhuurder pleegt in 99% van de gevallen onderhoud en is derhalve geen huisjesmelker, maar een investeerder in vastgoed met een aanvangsrendement van gemiddeld 2% en een gemiddelde waardeinstijging van 2 % (samengesteld 4% per jaar). Afgezet tegen de beursindex (afgelopen 40 jaar gemiddeld: 7% koerswinst en 3 % dividendresultaat (samengesteld 10%) is het rendement op vastgoed zeer matig.

De particuliere vastgoedinvesteerder zal ook om reden van onterechte “framing” door onder meer de overheid, uit dit investeringssegment stappen om elders rendement te realiseren.

Op termijn zullen de ca 500.000 huurwoningen van particuliere beleggers welke onder de regulering gaan vallen, verkocht worden (en aan de huurmarkt onttrokken worden) indien de Wet Betaalbare Huur in zijn huidige vorm doorgang vindt.

Institutionele verhuurders

De wet beoogt betaalbare huur voor middeninkomens en tevens dat het rendabel blijft voor institutionele beleggers om in een huurwoning te blijven investeren.

Ook institutionele beleggers hebben een vergelijkbaar kostenplaatje als het geschetste plaatje bij particuliere beleggers in bijlage drie.

Om die reden is ook niet goed te begrijpen hoe de Rijksoverheid verwacht dat institutionele beleggers dan wel in staat zijn, beter dan de particuliere belegger, om een rendabele exploitatie te realiseren tegen de maximale huurprijs van circa € 1100,-.

Gevolg van de wet zal dat ook niet anders kunnen zijn dan dat institutionele beleggers niet langer in staat zijn om woningen te bouwen en te exploiteren. Anders dan de gestelde doelen van de Rijksoverheid zullen er van de kant van institutionele beleggers nauwelijks gereguleerde huurwoningen gebouwd kunnen gaan worden.

Ook institutionele beleggers kunnen het naar hun aandeelhouders niet volhouden om een verlieslatende exploitatie te laten zien. Opdat ook deze groep investeerders gedwongen zullen zijn om huurwoningen te verkopen

De woningcorporaties

Voor zowel de particuliere beleggers als de institutionele beleggers is het met deze Wet niet mogelijk om tot een positieve exploitatie te komen van een gereguleerde huurwoning.

Dan blijft dus de categorie woningcorporaties over om naast de sociale huur ook de middenhuur op zich te nemen.

Echter heeft de Rijksoverheid de vermogenspositie van de woningcorporaties dusdanig uitgekleeft door de verhuurdersheffing dat er nu weinig vet op de botten zit bij de woningcorporaties. Zij hebben over het algemeen reeds een behoorlijke “struggle” om te voldoen aan de vereiste ratio’s zoals vermogenspositie, LTV, etc.

De opgave sociale huur die er reeds ligt voor de woningcorporaties is gezien de gewijzigde marktomstandigheden (hogere rentes en hogere bouwkosten) reeds te hoog gegrepen.

Een andere beperking voor de woningcorporaties aangaande de middenhuur is het feit dat voor deze categorie woningen ook de corporaties het rente markttarief betalen. Dat wil zeggen; de marktrente plus een risico-opslag. Oftewel de corporaties komen qua exploitatie van een middenhuurwoning in hetzelfde exploitatiemodel terecht als de particuliere belegger en de institutionele belegger. Ook deze categorie beleggers kan de middenhuur exploitatie dus niet rond rekenen.

Het is niet realistisch te verwachten dat de woningcorporaties het gat dat institutionele beleggers en de particuliere beleggers nu laten vallen, zullen kunnen opvangen.

Conclusies

Nu beleggers hebben gezien welke maatregelen de overheid kan nemen, is het vertrouwen in de overheid bij woningbeleggers geheel verdwenen. Zij zijn afgehaakt en het is niet te verwachten dat ze weer aangehaakt zullen kunnen worden.

Reeds door de naar buiten gekomen plannen is de markt ernstig verstoord geraakt. Van de kant van particuliere investeerders zal dus niet veel te verwachten zijn. De overheid heeft haar bondgenoten die voor de oplossing zouden moeten zorgen van zich vervreemd.

De wet zal leiden tot een aanzienlijke daling van het aanbod van huurwoningen. Weliswaar zijn een aantal huurders geholpen met een lagere huur, echter zullen veel huurders moeten uitwijken naar woningen boven de 187 punten en derhalve een veel hogere huur gaan betalen. Of zullen in het geheel geen woning kunnen vinden.

Aanbevelingen

De ontstane situatie leidt ertoe dat er alleen nog een oplossing kan worden gevonden in het gemakkelijker maken voor burgers om met meerderen in een woning te wonen. In ons omringende landen is het heel normaal om met vier personen in een woning te leven. Op dit moment wordt een woning in Nederland gemiddeld door maar twee personen gebruikt. Om de woningnood op te lossen zal het dus mogelijk gemaakt moeten worden om met meerderen in een huis te wonen. Hiertoe zal regelgeving moeten worden veranderd inzake onderhuren, kamerverhuur, woongroepen, generatiewoningen, splitsen, samenwonen, bijstand, enzovoorts.

Oftewel we hebben woningen genoeg, echter zijn er te veel alleen of samenwoners in een woning.

Naast het afhaken van beleggers is er een tweede reden om deze richting te kiezen. Het modaal inkomen van de Nederlander is de afgelopen 40 jaar niet meegegroeid met de inflatie. Als we 40 jaar inflatie doorrekenen zou het modale inkomen nu ca € 41.000 moeten zijn. Door onder meer globaliseringseffecten is het modale inkomen slechts ca € 38.000,- . De Nederlandse werknemers (niet de globaal opererende bedrijven) zijn armer geworden ten opzichte van werknemers in zich ontwikkelende landen en ten opzichte van 1982. Dat betekent dat we de luxe van gemiddeld twee bewoners per woning ons niet kunnen permitteren. Daarvoor is het modaal inkomen te laag. Het blijven stutten van de werknemer met allerlei toeslagen is op de lange termijn ook niet vol te houden gezien een veranderd paradigma: De periode van gratis geld is voorbij. We zijn gewoon weer waard wat we met elkaar produceren.