

VJ Zomerreeks over woningbeleggingen: 'Bye bye niet-professionele kopers!'

30-07-2021 14:40



Kleine woningbeleggers versterken met te dure aankopen en te hoge huren de kansenongelijkheid in steden. Valt het tij te keren? Groningen is voorstander van opkoopbescherming en verlenging van het puntenstelsel, maar gaat Den Haag daarin mee? Bij almaar stijgende woningprijzen, verdwijnt de belangstelling van dergelijke beleggers allicht vanzelf.

Een plaag wil de Groningse wethouder Roeland van der Schaaf het groeiende aantal woningbeleggingen in zijn stad nog niet noemen, maar vrolijk wordt hij er allerm minst van. "We zien steeds meer particuliere beleggers die woningen opkopen. Zij bieden een hogere prijs en hebben minder moeite financiering te vinden. Doordat beleggers betere biedingen doen, grijpen starters op de woningmarkt mis. Zij mogen die woning dan huren voor een prijs die veel hoger ligt, dan ze ooit aan hypotheeklasten kwijt zouden zijn geweest." Van der Schaaf signaleert onverminderd veel belangstelling van beleggers voor woningen in buurten net buiten de zogeheten diepenring, de gordel rondom de historische binnenstad en in Groningen-Zuid. In de wijk Helpman. Dat is al een aantal jaren gaande. Onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen maakte in 2019 duidelijk dat de stad in trek is bij beleggers en daar lijkt vooralsnog geen verandering in te komen. (tekst gaat verder onder de foto)



Wethouder Roeland van der Schaaf (Wiebe Kiestra Fotografie)

Lichte gedragsverandering

De forse verhoging van de overdrachtsbelasting begin 2021 leidt nog niet tot een afname van het aantal woningbeleggingen. Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan TU Delft, signaleert hooguit een lichte gedragsverandering. “In steden als Amsterdam en Utrecht, waar de woningprijzen de afgelopen jaren door het dak zijn gegaan, lijkt het aantal beleggingstransacties wat af te vlakken. Vanuit verschillende kanten hoor ik dat in die steden de animo van beleggers afneemt.” Hij vermoedt dat deels sprake is van verschuiving naar woningaankopen in de wat goedkopere (middelgrote) steden in de regio. “Daar liggen de prijzen een stuk lager en kan nog een redelijke huur worden gevraagd”, aldus Boelhouwer.



Paul Wessels (foto inzet), managing director van De Nederlandse, financier voor professionele vastgoedbeleggers en onderdeel van Tulp Group, bevestigt dat beeld. De Nederlandse bedient de markt van kleine, maar wel professionele beleggers met een financieringsvraag vanaf drie, vijf of meer woningen. “Lokale beleggers zien nog voldoende kansen. De hogere overdrachtsbelasting doet daar niks aan af. Die extra belasting wordt gewoon opgenomen in de exploitatieramingen. Wel zien we buy-to-let-financiering meer verschuiven naar de buitengebieden. Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam zijn minder hot. Er komen meer aanvragen voor woningfinanciering in Amersfoort, Hilversum, Lelystad, Almere en Purmerend; het gaat vooral om steden die goed verbonden zijn met onze economische centra.”

Minder transacties

Wel houdt Boelhouwer op termijn rekening met minder particuliere beleggingstransacties. “We zien overal in het land vanwege de schaarste woningprijzen stijgen. Wat in Amsterdam gebeurt, zal uiteindelijk ook elders gebeuren. Op een gegeven moment zullen beleggers tot de afweging komen dat woningverhuur minder interessant wordt.” Paul Wessels zou het vertrek uit de woningmarkt van die particulieren, door hem ook wel aangeduid als ‘verjaardagsbeleggers’ toejuichen. “Dergelijke niet-professionele kopers, die op verjaardagen hoog opgeven over hun aankopen, kunnen we missen als kiespijn. Zij bieden op basis van elders aanwezige overwaarde, bijvoorbeeld in hun eigen woning, veel te hoge prijzen. Ook denken zij vaak onvoldoende na over het te realiseren rendement, laat staan dat zij een visie hebben op verhuur voor de langere termijn en waardeontwikkeling van vastgoed.”

Onze wetgeving heeft een heel liberaal karakter. Eigenaren genieten veel vrijheden. Heel snel ontstaan discussies over het ten onrechte inperken van hun rechten.

Van der Schaaf, wethouder van PvdA-huize, maakt zich grote zorgen om de sociale gevolgen van hoge woningprijzen en aansluitend dure verhuur. "Van oudsher kennen we in Groningen veel particuliere woningbeleggers. Zij spelen een belangrijke rol in het kameraanbod voor studenten, maar de huidige praktijk leidt veel breder tot snel toenemende ongelijkheid. Jonge mensen, die wellicht in de stad hebben gestudeerd en willen blijven, kunnen niet meer aan een betaalbare woning komen."

Lege handen

De gemeente zou graag ingrijpen, maar die staat volgens Van der Schaaf met nagenoeg lege handen. Het huidige instrumentarium is beperkt. Groningen heeft kamerverhuur gereguleerd. Om overlast tegen te gaan, is tot op straatniveau het maximaal toegelaten aantal studentenkamers vastgesteld. Ook kent de gemeente een verhuurvergunning, maar dat stelsel ziet vooral toe op het tegengaan van slecht verhuurdersgedrag. Opkoopbescherming zou een extra mogelijkheid zijn buurten te beschermen tegen teveel beleggingsactiviteit. De wethouder kijkt uit naar de politieke besluitvorming daarover. "Zodra Den Haag opkoopbescherming mogelijk maakt, dan zullen wij dat op zo groot mogelijke schaal toepassen."

Wessels heeft zo zijn twijfels of de voorgenomen regulering effectief zal zijn. "De regeling lijkt makkelijk te omzeilen. Als een van de bewoners voor tien procent eigenaar is, dan is al sprake van zelfbewoning en kunnen de andere kamers worden verhuurd." Strenger zijn is lastig, denkt ook Boelhouwer. "Onze wetgeving heeft een heel liberaal karakter. Eigenaren genieten veel vrijheden. Heel snel ontstaan discussies over het ten onrechte inperken van hun rechten."

Uitbreiding puntenstelsel

Graag zou Van der Schaaf nog een stap verder gaan. Het nieuwe kabinet moet wat hem betreft kiezen voor uitbreiding van het puntenstelsel om zo middenhuur tot iets boven de duizend euro te reguleren. GroenLinks heeft daar al eerder een wetsvoorstel voor gemaakt. Paul Wessels zou regulering van het middensegment een onverstandige, veel te grove stap vinden. "Die prijsstijgingen komen vanuit die kleine, niet-professionele beleggers. Onze meer professionele doelgroep heeft een lokale binding en is vaak bezig de kwaliteit van woningen te verbeteren. Dat zien we terug in een toenemende belangstelling voor onze 'Groene Vastgoedhypotheek' gericht op verduurzaming van vrijkomende woningen. Vaak is sprake van middenhuur. Zij dragen dus bij aan een ruimer en goed middensegment. Het zou niet slim zijn dat aanbod onderuit te halen. Ook niet vanuit sociaal oogpunt; juist dit middensegment levert een bijdrage aan de doorstroming uit de sociale woningvoorraad."

Boelhouwer is anders dan Wessels wel een voorstander van extra regulering. "Zoals het nu gaat, gaat het niet meer. Agenten, verpleegkundigen, onderwijzers moeten in de stad kunnen wonen, maar er zijn te weinig betaalbare huurwoningen. We ontkomen dus niet aan regulering. Dat zal een negatief effect hebben op het beleggingsvolume. Nu al haken beleggers af, dat aantal zal onvermijdelijk verder toenemen." Is dat goed of slecht? Voor Boelhouwer is dat afhankelijk van het perspectief van waaruit wordt gekeken. "Veel beleggers voegen goede huurwoningen toe. Zij voorzien in een vraag van (jonge) mensen, die anders misschien niks kunnen krijgen. Minder aanbod maakt het vinden van een huurwoning dus moeilijker, maar zorgt tegelijkertijd voor verruiming van de koopmarkt. Het is maar wat belangrijk wordt gevonden, maar dat dalende beleggingsvolume zal wel moeten worden gecompenseerd door extra publieke investeringen; denk aan lagere grondprijzen voor de bouw van nieuwe middenhuurwoningen of uitbreiding van de mogelijkheden voor corporaties om woningen in dat segment te bouwen."

Systeemrisico

Komen kleine vastgoedbeleggers niet ook in problemen als de rente over enkele jaren alsnog omhoog gaat? Wessels ziet voor zijn leningenportefeuille geen ernstige risico's. "Wij houden in onze toewijzingen een buffer aan om renteschommelingen of tekortschietende huurniveaus op te vangen. Er is nog steeds sprake van een

index op de huur. En er wordt bij ons voor een deel afgelost. Dat maakt het aflossingsrisico beheersbaar, maar ik verwacht wel dat die particuliere belegger, die toch al teveel heeft betaald, bij een stijgende rente direct zijn beleggingen zal staken." Ook wijst hij voor die categorie op een soort van systeemrisico. "Daar lijkt weinig aandacht voor te bestaan, maar al die particulieren die op basis van overwaarde op hun eigen woonhuis een extra hypotheek hebben genomen om die huurwoning te kopen, kunnen bij een hogere rente snel in problemen komen als huurinkomsten omlaag gaan of wegvallen. Dat raakt dan niet één, maar beide hypotheeken."

Bert Pots