

65.000

huurwoningen werden vorig jaar van de hand gedaan



Investeerders ontvluchten de toch al krappe huursector

Woningmarkt | Investeerders trekken zich terug uit de huursector. Niet alleen de kleintjes, maar ook grotere partijen. Gaat dat langdurige gevolgen hebben?

Huurprijzen van woningen in de vrije sector stijgen weer, na een eerdere daling als gevolg van de coronapandemie. FOTO RAMON VAN FLYMEN, ANP

Martijn Roessingh
redactie duurzaamheid&economie

Makkelijk geld verdienen met huurwoningen is de afgelopen jaren een stuk moeilijker geworden. In de eerste plaats voor kleinere investeerders, particulieren met een paar woningen om te verhuren. Zij zagen hun verdienmodel uitgehold worden door hogere belastingen, beperking van de huurhoogte en verplichte contracten voor onbepaalde tijd. Pakweg 65.000 woningen deden ze vorig jaar van de hand – vaak met een stevige winst overigens. ‘Uitponden’ heet dat.

Maar ook grote partijen heroverwegen hun investeringen. Die hebben niet één, twee of tien woningen in bezit, maar portefeuilles ter waarde van honderden miljoenen euro's. Vorige week meldde een van de grootste commerciële verhuurders in Nederland, Vesteda, dat financiers achter dat bedrijf geld willen terugtrekken – in totaal 4,1 miljard euro om precies te zijn.

Vesteda heeft 28.000 huurwoningen in eigendom, voornamelijk in de vrije sector (boven de 1228 euro per maand) en de middenhuur (van 930 tot 1228 euro per maand). Het vreest nu een fors deel te moeten verkopen om aandeelhouders hun geld terug te kunnen geven. Hoeveel is nog onduidelijk. Maar dat er opnieuw huurwo-

ningen van de markt verdwijnen, is wel zeker.

“Wat er bij Vesteda gebeurt, is onderdeel van een bredere tendens”, zegt Frank Verwoerd van vastgoedadviesbureau CBRE. “De belastingdruk is ook voor grotere, institutionele beleggers toegenomen. Vooral buitenlandse investeerders trekken zich daarom terug. Zij zien dat er elders vergelijkbare of betere rendementen zijn te halen, met minder risico's. Daardoor zijn investeringen in de huursector, bijvoorbeeld voor nieuwbouw, steeds meer afhankelijk van Nederlandse beleggers als pensioenfondsen.”

Die oplopende belastingdruk is een complex verhaal. Een van de belangrijkste pijnpunten is dat veel investeringen in Nederlands vastgoed lopen via bedrijven met een speciale status, zogeheten fiscale beleggingsinstellingen (fbi's). Die betaalden tot 2025 over de opbrengst uit dat vastgoed geen belasting; er werd pas 15 procent belasting geheven als die fbi's aan de aandeelhouders dividend uitkeerden.

Belastinglek gedicht

Maar buitenlandse beleggers gebruiken die fbi's ook, waardoor ze in Nederland geen belasting betaalden en door verdragen en constructies vaak ook nauwelijks in het buitenland.

Om dat belastinglek te dichten moeten de Nederlandse fbi's sinds vorig jaar bij investeringen in Nederlands vastgoed nu gewoon de reguliere vennootschapsbelasting betalen van ruim 25 procent. De buitenlandse beleggers zoeken hun heil daarom nu vaak elders. Maar ook de Neder-

4,1 miljard

euro willen financiers terugtrekken uit de grote commerciële verhuurder Vesteda

landse pensioenfondsen hebben nu een lager rendement op vastgoed.

Er zijn nog andere redenen waarom fondsen belangen afbouwen in de vastgoedmarkt. Zo is vastgoed in Nederland zo duur geworden, dat hun aandeel in de mix aan beleggingen te zwaar is gaan wegen – bijvoorbeeld pensioenfondsen hebben daar allerlei rekenmodellen voor. Een deel van de belangen in vastgoed afstoten en winst nemen is dan een logische stap.

Verder zit de – internationaal gezien – hoge overdrachtsbelasting in-

vesteerders dwars. Die maakt het kostbaarder om bestaand vastgoed over te nemen, maar telt ook mee bij de beslissing om te investeren in nieuwbouw. Die brengt namelijk op termijn minder op bij verkoop.

Alles bij elkaar wordt de huursector steeds krappere, terwijl er wel een hele grote vraag is naar huurwoningen. En veel zicht op verbetering is er niet. Institutionele investeerders zijn duidelijk terughoudender om de nieuwbouw van huurwoningen te financieren, zegt Frank Verwoerd van CBRE.

Grote projecten in gevaar

“We zien dat dit veel lager ligt dan drie jaar geleden”, aldus Verwoerd, “en dat komt bovenop de problemen van woningcorporaties om nieuwbouw van sociale huur te financieren”. Door die combinatie komen grotere projecten in gevaar, er moet immers bijna altijd een mix worden gebouwd van (betaalbare) huur- en koopwoningen.

De maatschappelijke gevolgen zijn al merkbaar, constateert Verwoerd. “We hebben een tekort van 400.000 woningen in Nederland. Dat tekort drukt steeds zwaarder op bepaalde groepen. Vooral studenten en jongvolwassenen zijn afhankelijk van huur om het huis uit te kunnen of een start te maken op de woning-

markt als beginnende werkende. Dat zij geen woning vinden, benadeelt uiteindelijk ook ons vestigingsklimaat en de economische groei.”

Er zijn wel ontwikkelingen die iets positiever zijn. Zo kan het uitponden door kleinere investeerders dit jaar al fors afnemen. De komende maanden lopen namelijk de laatste tijdelijke contracten af, want sinds juli 2024 mogen die vrijwel niet meer worden afgesloten. Een aflopend contract, als de huurders eruit moeten, is een ideaal moment om de woning te verkopen. En dat zal dus veel minder vaak voorkomen.

Ook interessant is dat sommige grote investeerders weer interesse tonen. Deze week kondigde de Zweedse belegger Heimstaden aan weer huurwoningen te kopen in Nederland. Datzelfde Heimstaden dreigde in 2024 nog massaal woningen te verkopen – en het deed inderdaad enkele duizenden huurwoningen van de hand.

De waarschuwingen blijven klinken: als het vastgoedbeleid in Nederland niet stabiel en fiscaal aantrekkelijker wordt, zal het aanmodderen blijven. En, benadrukt Raymond Vlieland van de belangenorganisatie van investeerders IVBN: “We hebben buitenslands kapitaal nodig om de 100.000 woningen per jaar te kunnen bouwen.”