

De private huurmarkt in kleinere steden dreigt te verdwijnen

Dat vastgoedbeleggers massaal hun huurhuizen van de hand doen, raakt niet alleen de Randstad. Ook in gemeenten als Venray, Heerenveen en Krimpen aan den IJssel zijn de gevolgen merkbaar.

Bas Knoop
Amsterdam

Wie op verhuurplatform Pararius zoekt naar beschikbare huurwoningen in de private sector in Venray, is snel klaar. Er is welgeteld één woning te huur, een appartement van 80 m² in het centrum van de Noord-Limburgse plaats met bijna 30.000 inwoners. Op huizensite Funda staan twee advertenties voor een ‘multifunctionele’ garagebox.

De vrije huursector in Venray is klein. Private investeerders bezitten er 1988 woningen. En die huurwoningvoorraad dreigt verder te krimpen. Uit opgevraagde cijfers van vastgoedadviseur CBRE blijkt dat vastgoedbeleggers van 2022 tot en met eind juni dit jaar 386 huurwoningen aankochten in Venray, met als doel deze weer te verkopen als de huurder vertrekt.

Op deze manier verdwijnt waarschijnlijk op termijn zo’n 19% van het particuliere huursegment in Venray. Mogelijk ligt dit percentage hoger. CBRE keek alleen naar transacties van institutionele beleggers, maar ook kleinere particuliere investeerders – de box 3-beleggers – stootten op grote schaal huurwoningen af vanwege de in hun ogen te strenge huurregulering en gestegen fiscale lasten.

Nauwelijks nieuwbouw
Venray is niet de enige kleinere of middelgrote plaats waar de private huurmarkt onder druk staat. Ook in Gouda (-16%), Emmen (-8%), Heerenveen (-7%), Krimpen aan den IJssel (-21%) en Westervoort bij Arnhem (-16%) dreigt een aanzienlijk deel van de huurwoningen in de particuliere sector op de koopmarkt te belanden. Daar komt bij dat institutionele

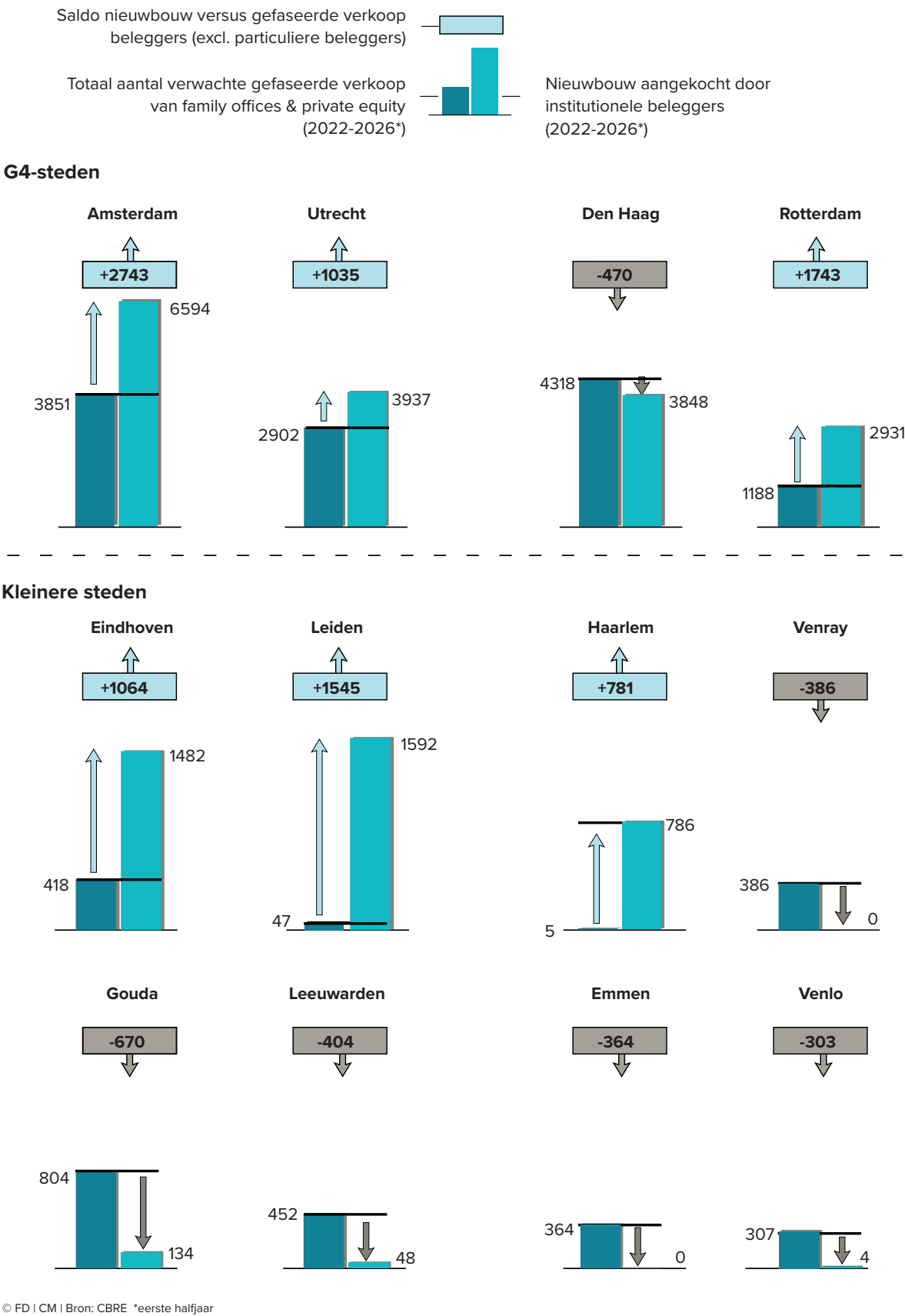
beleggers in deze plaatsen nauwelijks nog nieuwbouw toevoegen. ‘Op die manier blijft er van de particuliere huurmarkt op deze plekken weinig meer over’, stelt woningmarkteconoom Matthijs Korevaar van de Erasmus Universiteit in Rotterdam.

Nog schrijnender
De politieke discussie over de verkoopgolf onder vastgoedbeleggers concentreert zich vaak op grote steden als Amsterdam en Utrecht. In de Randstad liggen de absolute aantallen van verkochte huurwoningen veel hoger, zeker als je de verkopen door particuliere beleggers meerekent. Maar de impact van de uitpondgolf op de huurmarkt in kleinere plaatsen is ‘misschien wel nog schrijnender’, stelt Lodewijk Buijs, directeur capital markets bij CBRE. ‘Voor starters en andere groepen die afhankelijk zijn van de vrije huursector wordt het hier steeds lastiger een huurwoning te bemachtigen.’

Dat beaamt makelaar Menno Klein uit Gouda. Net als verschillende woningmarktexperts benadrukt hij het belang van de private huursector als smeermiddel voor de woningmarkt, zoals het snel kunnen reageren op veranderende privéomstandigheden. ‘Het wegvallen van de middenhuur is problematisch voor mensen die een tijdelijk onderkomen nodig hebben, bijvoorbeeld na een scheiding. Je wil dan niet nog maanden bij je ex-partner moeten wonen.’

De Venrayse makelaar Niek Hettinga begeleidt investeerders die samen plukjes huurwoningen aankopen waar institutionele beleggers van af willen. ‘Het zijn allemaal Nederlandse investeerders voor wie wij werken. Zij kopen samen een mandje vastgoed in de regio. Als een woning leegkomt, gaat

Verkoopgolf onder vastgoedbeleggers op de huurmarkt



Investerings leveren amper extra huurwoningen op

Het verkopen van huurwoningen door institutionele beleggers als Vesteda, Bouwinvest en Altera is geen nieuw fenomeen. Met de opbrengsten van vaak wat oudere woningportefeuilles, financieren zij deels hun nieuwbouw en verduurzaming van bestaand bezit. Maar de afgelopen jaren is het tempo opgevoerd, vooral door buitenlandse institutionele beleggers. Boven-

dien kiezen de partijen die deze woningen aankopen, veelal family offices en private beleggers, bijna allemaal voor een uitpondstrategie. Dat blijkt ook uit de cijfers van vastgoedadviseur CBRE. In de eerste zes maanden van dit jaar investeerden institutionele beleggers €2,7 mrd op de Nederlandse woningmarkt, een stijging van 43% ten opzichte van dezelfde

periode in 2025. Daarvan ging €1,5 mrd naar nieuwbouw (4391 woningen) en €1,2 mrd naar de bestaande bouw (4377 woningen). Van die aangekochte bestaande woningen worden waarschijnlijk negen op de tien weer verkocht als de huurder de woning verlaat, meldt CBRE. Daardoor komen er onder aan de streep nauwelijks extra huurwoningen bij.

die in de verkoop. Dan maken zij een financiële klapper.’

Het zijn vooral family offices van vermogende families en private beleggers die kiezen voor de uitpondstrategie, zegt Buijs van CBRE. ‘Door de stapeling aan huurmaatregelen en gestegen fiscale lasten is het prijsverschil tussen een beleggerswoning mét huurder en een koopwoning zonder huurder inmiddels zo groot geworden dat verkopen erg aantrekkelijk is.’

Institutionele beleggers stootten de afgelopen 4,5 jaar ook in grotere provinciesteden en in de Randstad huurwoningen af. Daar committerden zij zich tegelijkertijd wel aan de bouw van duizenden nieuwe huurwoningen.

Herverdeling woningbezit
In bijvoorbeeld Amsterdam, Utrecht, Haarlem, Leiden, maar ook in Eindhoven en Zwolle, kochten institutionele beleggers tussen 2022 en juli dit jaar meer nieuwbouw aan dan zij aan bestaand bezit verkochten.

Daar wringt de schoen in kleinere plaatsen buiten de Randstad. Daar bouwen institutionele beleggers nauwelijks nieuwe huurwoningen. In onder andere Venray, Heerenveen, Assen, Emmen en Doetinchem lag het aantal aangekochte nieuwe huurwoningen de afgelopen jaren op nul.

De cijfers laten een herverdeling zien van het woningbezit dat in handen is van institutionele beleggers, zegt Korevaar. Dat verschuift van goedkopere regio’s naar de duurdere randstedelijke regio’s, aangevuld met grotere provinciesteden in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel.

‘Voor mensen die afhankelijk zijn van de vrije huur wordt het steeds lastiger een woning te vinden’

‘Grote beleggers focussen zich op gebieden met een grote werkgelegenheid, waar de vraag het hoogst is en de woningprijzen hoog zijn’, zegt Korevaar. ‘Ze zijn op zoek naar een liquide huurmarkt. Als er in Limburg al nieuwbouw komt, dan is dat waarschijnlijk in Maastricht. Niet in Heerlen, Sittard of Venray.’

Hoewel Korevaar het een ‘economisch logische herverdeling noemt’, vraagt de econoom zich wel af ‘wat er in deze regio’s voor in de plaats komt’, nu institutionele investeerders zich terugtrekken en ook particuliere beleggers geen interesse hebben om te verhuren. ‘Ook in de Venray’s van deze wereld zijn er mensen die te veel verdienen voor een sociaal huurhuis en te weinig voor een koopwoning.’

Voor de bouw van nieuwe huurwoningen is Venray aangewezen op de woningcorporaties. Zij bouwden er hier vorig jaar 35. Toch maakt de Venrayse makelaar Hettinga zich geen grote zorgen over de krimpende private huurmarkt. ‘Van oudsher is dit toch een gebied waar je van jongs af aan wordt opgevoed met het idee dat je zo snel mogelijk een eigen huis met tuin moet kopen. Als ik hier vijftig middenhuurappartementen zou moeten verhuren, vallen de mensen niet over elkaar heen.’

Bas Knoop is redacteur woningmarkt en vastgoed van het FD.