

Woningdebat noodzakelijk

In een goed functionerende woningmarkt werkt de private huursector als smeermiddel. Deze sector biedt onderdak aan mensen, bijvoorbeeld starters, die te weinig verdienen voor een koophuis, maar te veel voor een sociale huurwoning. Ook is de vrije sector een ideale uitvalsbasis voor woningzoekenden die door veranderende privéomstandigheden op zoek moeten naar een tijdelijk onderkomen.

Maar de private huursector staat al een tijd onder druk. Door een waaier aan oorzaken, van oplopende rentes en strengere huurregels tot gestegen onderhoudskosten en hogere fiscale lasten, trekken kleinere particuliere beleggers én (buitenlandse) institutionele investeerders zich terug. Gevolg is dat de vrije sector niet groeit, zoals de politiek beoogt, maar krimpt.

Vaak concentreert de discussie over de verkoopgolf onder vastgoedbeleggers zich op de grote steden in de Randstad. Maar uit cijfers van vastgoedadviseur CBRE blijkt dat ook de huurmarkt in kleinere steden onder druk staat. De absolute verkoop aantallen liggen wel fors lager, maar doordat institutionele beleggers op deze plaatsen nauwelijks nieuwbouw plegen, is de impact groot.

De vraag is hoe het kabinet deze trend gaat keren. In de markt klinken vaak oneliners als 'schaf de Wet betaalbare huur af'. Zulke kreten doen geen recht aan de complexiteit van de problematiek. Het buitenlandse kapitaal droogt bijvoorbeeld op doordat buitenlandse pensioenfondsen sinds 2025 niet langer de fiscale voordelen genieten die Nederlandse fondsen wel hebben. Kleinere particuliere beleggers lopen vooral te hoop tegen de hogere vermogensbelasting in box 3.

Bij het begrotingsoverleg richting Prinsjesdag staat ook het investeringsklimaat binnen de woningmarkt op de agenda. Het kabinet moet dit overleg aangrijpen voor een brede discussie over de vraag hoe het (buitenlandse) beleggers weer (fiscaal) kan verleiden om in Nederland te investeren. Daarbij is cruciaal dat wordt onderzocht onder welke voorwaarden beleggers wél bereid zijn te investeren. Zo voorkomt het kabinet dat het maatregelen neemt die misschien goed vallen in de vastgoedbranche, maar die het huuraanbod niet vergroten en de belangen van huurders schaden.

In die analyse is een kritische blik op de fiscale bevoordeling van de koopsector, door onder andere de hypotheekrenteaftrek en starterssubsidies, onmisbaar. Deze fiscale voordelen drijven de huizenprijzen verder op. En juist die hoge huizenprijzen vormen, in combinatie met lagere rendementen op verhuur, een financiële prikkel voor beleggers om hun huurwoningen te verkopen.