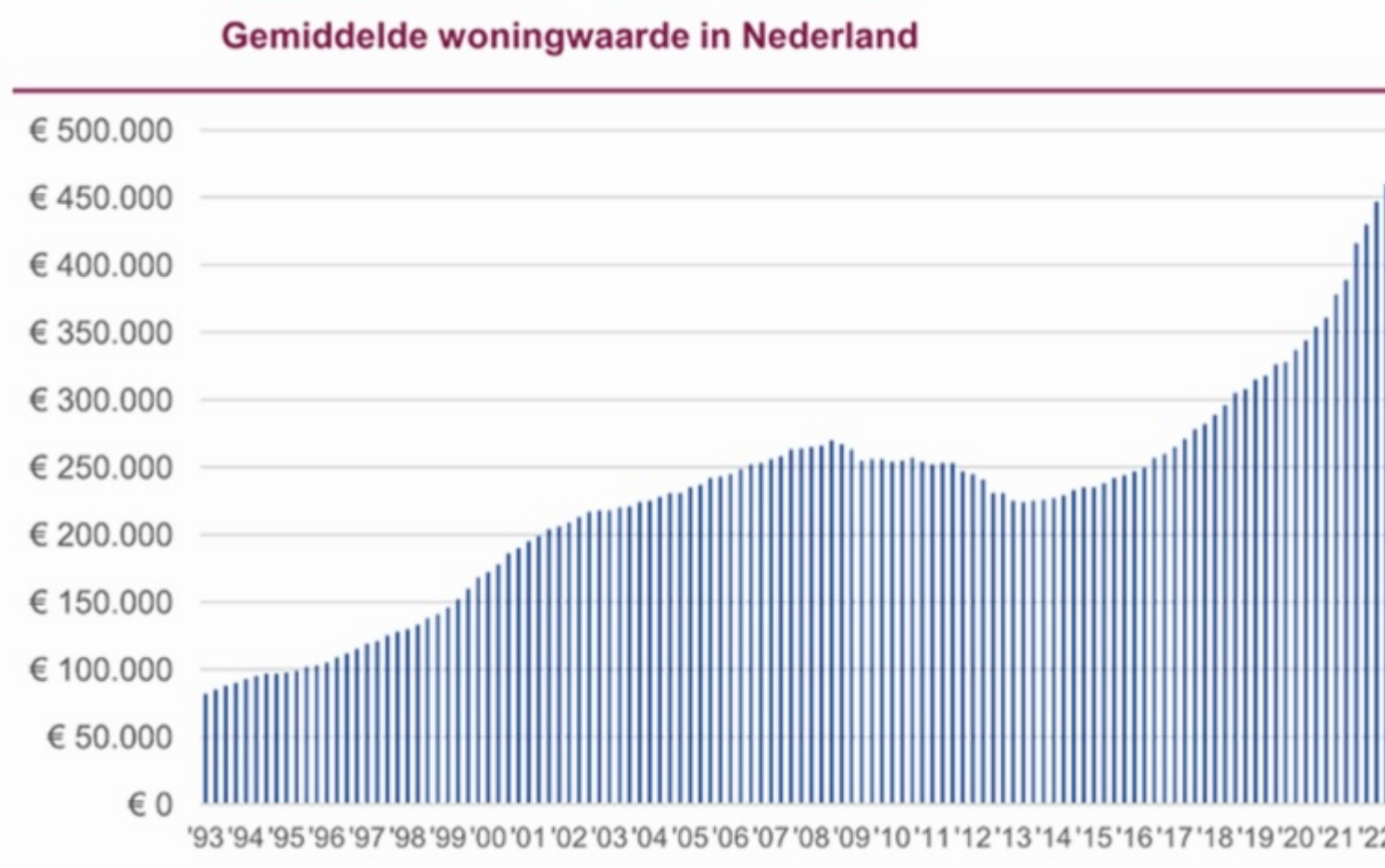
Impact wet betaalbare huur

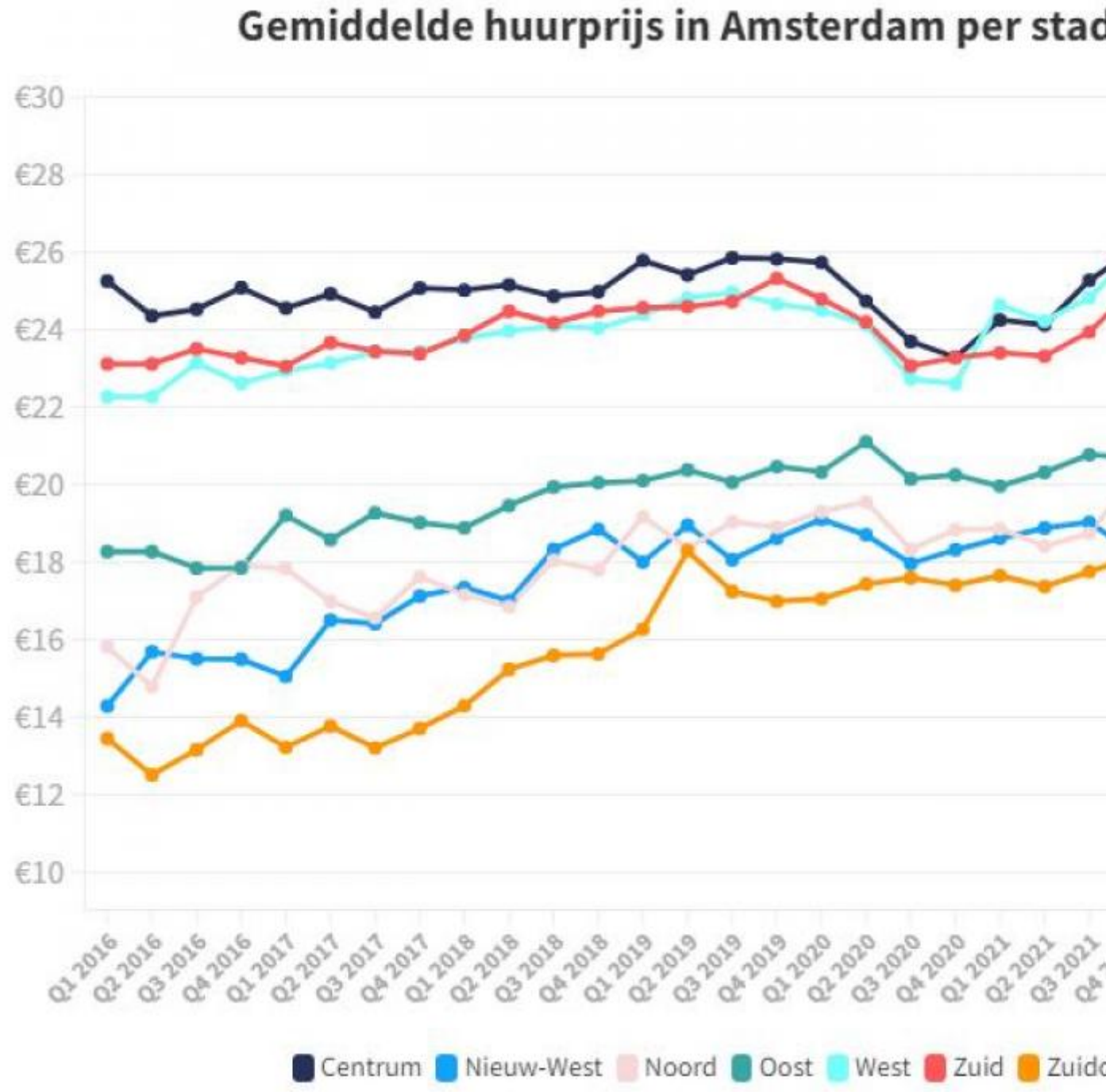
Beschrijving

Particuliere vastgoedbeleggers kampen met een slecht imago. Ze worden weggezet als huisjesmelkers en pandjesbazen. Ze kapen woningen weg voor starters en verhuren huizen in de grote steden voor torenhoge huren. Daarmee vormen ze de ideale zondebok voor de problemen op de vastgoedmarkt. Dat terwijl er eigenlijk geen vrije vastgoedmarkt meer is. Het is niet zo dat stijgende prijzen zorgen voor meer aanbod. Aanbod en ook vraag worden bepaald door de overheid. Aan de ene kant hebben woningcorporaties meer dan 32 procent van de markt in handen, het deel dat zich richt op sociale huur. Aan de andere kant is 60 procent koopwoningen, geholpen door de aftrekbaarheid van de hypotheekrente en de ruimhartige kredietverstrekking. Althans voor de Grote FinanciÃ«le Crisis.



Kunstmatige schaarste op vastgoedmarkt

Het is ook de overheid die de huidige schaarste op de woningmarkt heeft gecreÃ«erd. Veel gemeenten, waaronder ook Amsterdam, reduceerden na de Grote FinanciÃ«le Crisis het aantal woningen dat per jaar werd gebouwd. Door geldgebrek vond men het niet verstandig meer woningen te bouwen. Tegelijkertijd hield men kopers kort door strengere leennormen van DNB en AFM. Door de lage rente werd kopen nog goedkoper dan huren. Alleen mensen die wel bijvoorbeeld 1500 euro aan huur mochten betalen, kregen geen hypotheek met 1000 euro aan maandelijkse woonlasten voor een koopwoning. Het gevolg van dit alles was dat het slecht ging in de bouw en dat de zzpâ??ers in de bouw werkloos thuis zaten. Een minder fraai voorbeeld van procyclisch overheidsbeleid. Ook toen al waren de wachtlijsten bij de corporaties lang, soms wel vele decennia.

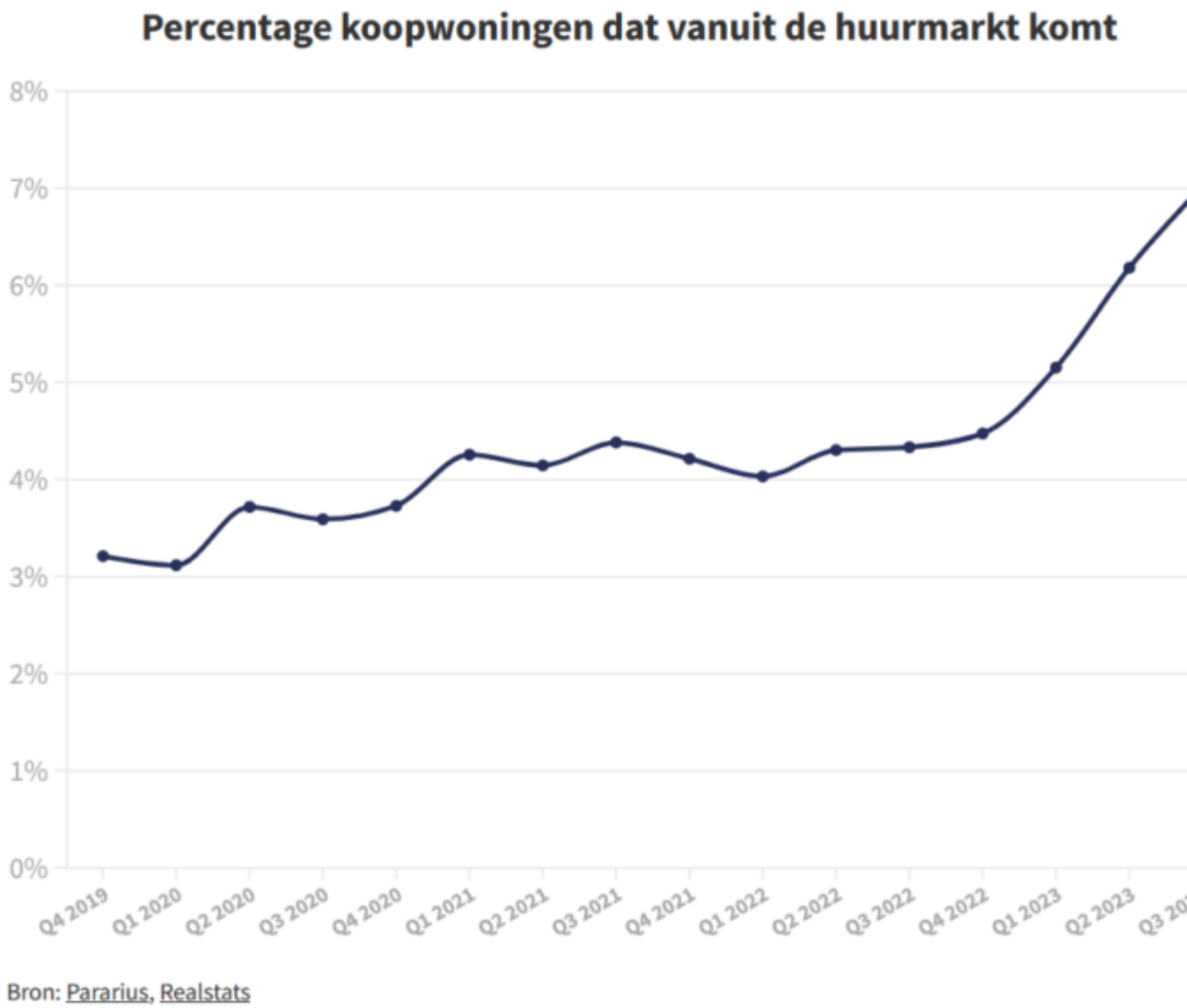


Netto huurinkomsten gaan naar nul

Het resultaat van deze kunstmatige schaarste is dat zowel woningprijzen als de huren op de vrije verhuurmarkt fors zijn gestegen. Dat is nu eenmaal het gevolg van vraag en aanbod. Helaas wil de overheid nu de symptomen bestrijden. Door het verhuren van woningen door particulieren zo onaantrekkelijk mogelijk te maken. Veel van deze verhuurders zijn namelijk helemaal geen huisjesmelkers of pandjesbazen. Het zijn vaak hardwerkende ondernemers die de inkomsten goed

kunnen gebruiken voor hun pensioen. Dat inkomen wordt nu door de overheid in korte tijd onteigend. Vastgoed heeft fiscaal sinds kort een ongunstige positie in box 3. Opeens is er ook een veel hogere Woz-waarde waarmee gerekend moet worden, wat bijdraagt aan een veel hogere belastingdruk. De hypotheek wordt niet langer gesaldeerd met de Woz-waarde. Daardoor is slechts een deel van de hypotheekrente aftrekbaar. Ook de overdrachtsbelasting is fors gestegen.

Daar komt nu de Wet Betaalbare Huren bij. Het resultaat, een nulinkomen uit verhuurd vastgoed. En dan zit het nog mee. Het enige wat de particuliere vastgoedbelegger resteert, is profiteren van de schaarste en de woning verkopen aan de hoogste bieder. De uitpondwaarde ligt inmiddels ver boven de exploitatiewaarde. De belastingdruk op de huurinkomsten is in sommige gevallen in korte tijd gestegen van circa 40 procent naar meer dan 200 procent.



Bron: Pararius, Realstats

Geen geld voor verduurzaming

Het volledig strippen van het rendement op verhuurde woningen zorgt er ook voor dat er geen geld meer kan worden besteed aan verduurzaming. Uiteindelijk gaat de tot voor kort vrije verhuurmarkt lijken op sociale verhuur. Huurders blijven zitten in hun gesubsidieerde huurwoning. Minder mobiliteit op de huurmarkt zorgt ook voor minder mobiliteit op de arbeidsmarkt. Minder productiviteit, minder economische groei en minder welvaart. Het vergroot de woningnood. Ironisch genoeg vooral voor de lagere inkomens. Dit wordt versterkt doordat mensen die in gesubsidieerde woningen wonen, vaker ervoor kiezen om groter of alleen te wonen. Straks dalen de huren in de vrije sector, maar zullen er steeds minder mensen van profiteren. Daardoor stijgt het woningtekort verder. Geen enkele huurder wil meer weg uit zoâ??n gesubsidieerde woning.

Nieuw Box 3

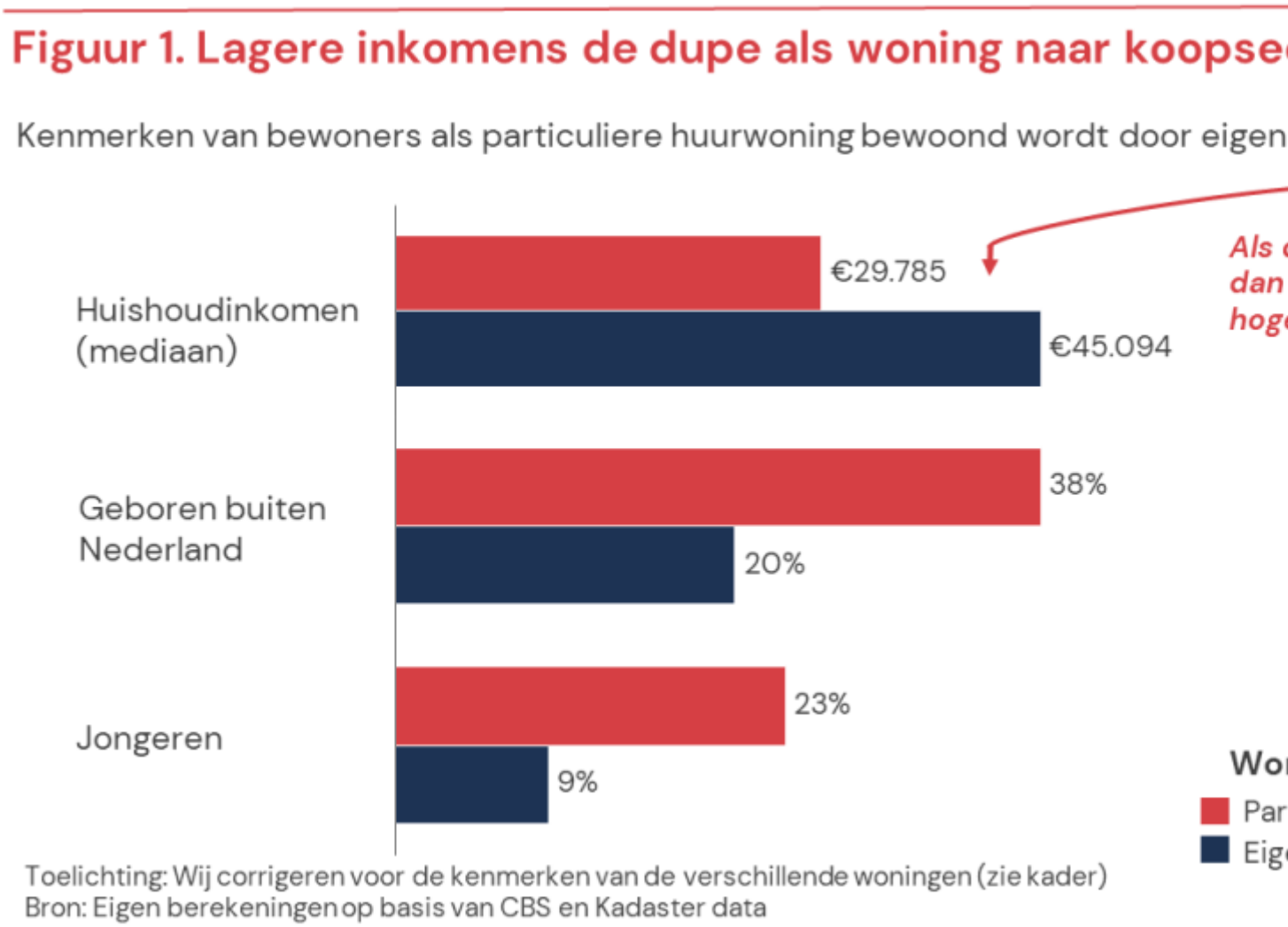
Wie?	**Bankspaarder** (laagste risico)	**Spaarder – Belegger** (laag risico)	**(Vastgoed)-Belegger** (hoger risico)
Parameters:	Banksaldo: € 400.000	Banksaldo: € 200.000 Aandelen: € 200.000	Banksaldo: € 100.0 Belegging: € 300.0 Schuld: € 300.0
Belastinglast onder oud systeem:	€ 4.391	€ 4.391	€ 4
Belastinglast onder nieuw systeem:	€ 0	€ 3.445	€ 2.3
Verschil:	**-/- € 4.391** **(-/- 100%)**	**-/- € 946** **(-/- 22%)**	**€ 1.9** **(+472**

1

Voldoende bewijs voor negatieve effecten

Nu beweert de overheid dat het allemaal nog wel meevalt. Er zijn op verschillende plekken in de wereld al vergelijkbare experimenten geweest van met de Wet Betaalbare Huur vergelijkbare

maatregelen. De huren daalden initieel, maar het aanbod kelderde. Alsof dat nog niet genoeg is zijn er in Nederlands naast de fiscale maatregelen en de verlaging van de huur nog meer maatregelen zijn die leiden tot minder aanbod. Zo zijn er veel steden waarin huizen alleen mogen worden gekocht door mensen die er ook zelf gaan wonen. Dus niet voor de verhuur. Verder hebben starters op de woningmarkt een vrijstelling van overdrachtsbelasting. Dat zorgt ervoor dat er geen goedkope huurwoningen meer te koop zijn. Reken niet op de helpende hand van institutionele beleggers. Die willen vooral duurdere woningen verhuren aan ouderen.



Alternatieven voor particulier vastgoed

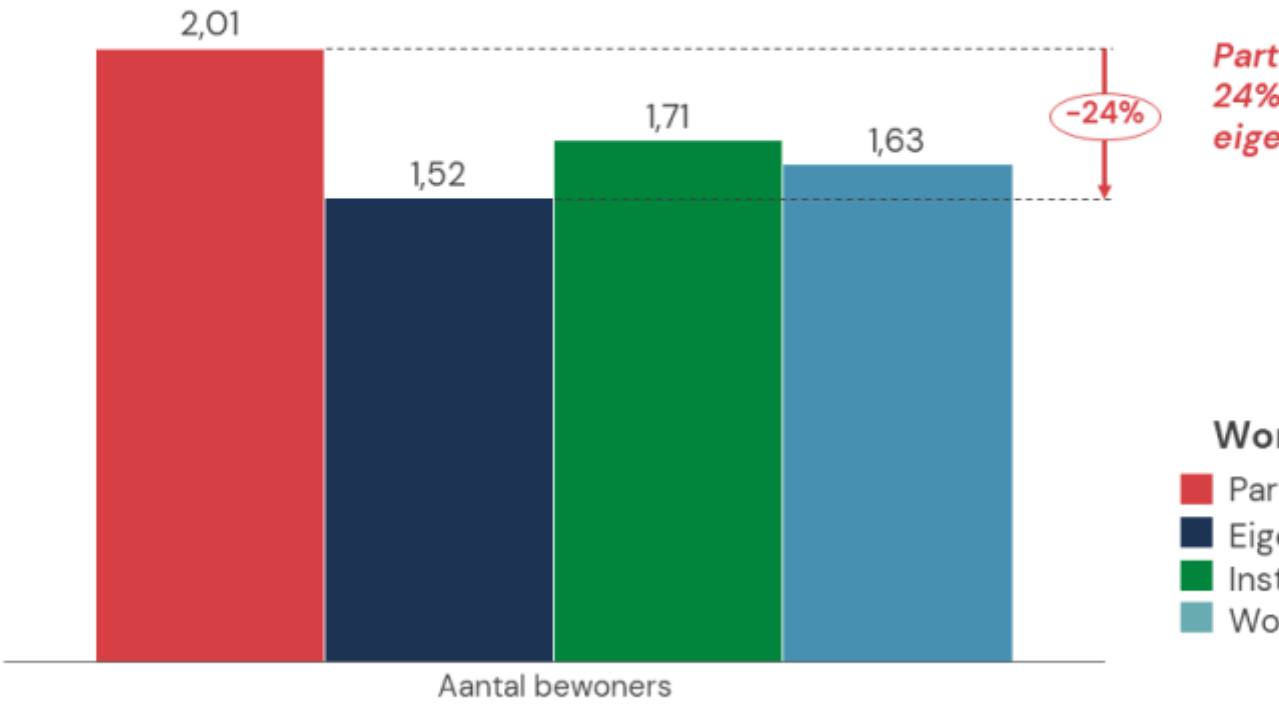
Gelukkig zijn er voor de vastgoedbeleggers â?? in tegenstelling tot de huurders â?? voldoende alternatieven. Veel maatregelen zijn immers toegesneden op in Nederland door particulieren verhuurd vastgoed. Dat betekent dat vergelijkbare vastgoedbeleggingen (buiten Nederland) via een fonds of B.V. veel aantrekkelijker is geworden. Al moet bij de overdracht van privÃ© naar B.V. wel de fors verhoogde overdrachtsbelasting worden betaald. Het is dan ook aantrekkelijk zijn om naast vastgoed ook eens te kijken naar bijvoorbeeld infrastructuur, met hogere rendementen en een duidelijke verlaging van het

risico.

Verder is er een grote disintermediatie aan de gang op de kredietmarkten, waardoor met private debt en direct lending tegenwoordig rendementen kunnen worden behaald die tot voor kort alleen mogelijk waren op de aandelenmarkt. Tegelijkertijd liggen de risicoâ??s daar veel lager dan op de aandelenmarkt en de huizenmarkt. Het meest verstandige voor particuliere verhuurders is om de bestaande huurwoningen snel te verkopen. Een proces wat overigens al in gang is gezet. In landen waar een vergelijkbare maatregel is ingevoerd, stond vastgoedprijzen namelijk enige tijd onder druk.

Figuur 3. Woningtekort neemt toe bij uitponding

Aantal bewoners van woningen onder verschillend eigenaarschap



Toelichting: Wij corrigeren voor de kenmerken van de verschillende woningen (zie kader)
Bron: Eigen berekeningen op basis van CBS en Kadaster data

Han Dieperink, Chief Investment Officer

Disclaimer