



PERSBERICHT

Amsterdam, 9 december 2022

Politieagent en onderwijzer niet geholpen met regulering middenhuur

Regulering leidt mogelijk tot jaarlijkse verkoop van 25.000 woningen.

Vandaag heeft het kabinet besloten over de regulering van de middenhuur. Aangezien de parameters van dit voorstel al bekend waren heeft Vastgoed Belang Ortec Finance onderzoek laten doen naar de effecten ervan. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek wordt verwacht dat deze maatregel – in combinatie met de al vastgestelde beperking huurverhoging, verhoging overdrachtsbelasting en WOZ-cap – zal leiden tot verkoop van 25.000 middenhuurwoningen per jaar. Ook zal er sprake zijn van een verlies aan huurinkomsten van 1 miljard Euro waardoor 19 miljard minder beschikbaar is om te investeren in verduurzaming, verbetering en het toevoegen van nieuwe huurwoningen. Nieuwbouw zal dit niet kunnen compenseren, waarmee de doelstellingen van het kabinet een loze belofte aan de samenleving worden.

In Nederland zijn er zo'n 410.000 woningen in de middenhuur. Met de huidige maatregelen zal voor het gros van deze woningen gaan gelden dat de exploitatiewaarde bij doorverhuren aanzienlijk verlaagd wordt ten opzichte van de verkoopwaarde. Dit bevordert de voorkeur om te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren. Bij een mutatiepercentage van 13% per jaar (woningen die van huurder wisselen) en de verwachting dat 50% daarvan (ook vanwege de effecten van de Box3 Overbruggingsregeling) op dat moment verkocht zal worden leidt dit alles ertoe dat alleen al in het eerste jaar ruim 25.000 middenhuurwoningen uit dat segment zullen verdwijnen.

19 miljard minder investeringsruimte

Ook heeft het onderzoek van Ortec Finance aangetoond dat deze maatregelen leiden tot een verminderde kasstroom van 1 miljard aan huurinkomsten. Verlies van 1 miljard Euro aan huurinkomsten staat gelijk aan 19 miljard Euro aan investeringsruimte ten behoeve van verduurzaming, transformatie en nieuwbouw). Deze rekensom is als volgt te onderbouwen. Op dit moment bedraagt de rente van een aflossingsvrije vastgoed hypotheek met een rentevastperiode van 10 jaar 5,25%. Dit levert een financieringsmultiplier op van $100 : 5,25 = 19,04$. Ofwel bij deze rente en dit type van vastgoed hypotheek levert EUR 1 miljard aan huurinkomsten een financieringsruimte = investeringsruimte op van EUR 19,04 miljard.

Beperking nieuwbouw

Met de reguleringsvoorstellen van dit kabinet zal 90% van de huursector gereguleerd zijn. 10% van de markt is daarmee nog maar beschikbaar voor mensen die vanwege het wisselen van baan of een echtscheiding snel een woning nodig hebben. Voor alle overige woningen kan immers volgens het voorstel van het kabinet een toewijzingssysteem via de gemeente gaan gelden en – met de verwachte beperking van het aanbod – dito wachtlijsten. Nieuwbouw zou dit allemaal moeten compenseren, maar nieuwbouwprojecten worden door het gebrek aan variëteit in klassen steeds lastiger rond te rekenen. Het uitgangspunt van de minister dat investeringsbereidheid in stand moet blijven komt dus wel degelijk onder druk te staan.

VASTGOED BELANG

Box3 overbruggingsregeling als nekslag

In de berekeningen van Ortec Finance zijn de effecten van de overbruggingsregeling Box3 nog niet meegenomen, maar eigen berekeningen van Vastgoed Belang laten al zien dat de aanname van 6.17% rendement en het niet meer kunnen aftrekken van schulden bij vastgoed dat is gefinancierd met vreemd vermogen al tot een negatieve exploitatie kunnen leiden. Dit zal de druk op verkoop alleen nog maar verhogen. Voorzitter Jack de Vries: "Ik begrijp dat we te lijden hebben onder een negatieve beeldvorming en er zijn ook excessen die moeten worden aangepakt, maar met de stapeling van deze maatregelen wordt uiteindelijk niet alleen de belegger het slachtoffer maar al die mensen die dringend op zoek zijn naar een middenhuur woning."

Noot voor de redactie/niet voor publicatie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jack de Vries, voorzitter, op nummer 0653-679164

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere verhuurders van woningen, winkels, kantoren en overig vastgoed. Met 5.000 leden vertegenwoordigt de vereniging een brede groep verhuurders en beleggers in vastgoed; van kleine beleggers met enkele panden, tot grote ondernemers met bedrijfsmatige vastgoedportefeuilles. Vastgoed Belang en haar leden streven naar duurzaam en maatschappelijk verantwoord beleggen in vastgoed, tegen een rendement dat in evenwicht is met het aan beleggen verbonden risico.