

PERSBERICHT

Amsterdam, 12 januari 2023

Ortec Finance onderzoek bewijst gelijk van vastgoedinvesteerdere *Maatregelen woningmarkt hebben enorme economische impact*

Ortec Finance heeft het onderzoek gepubliceerd dat zij in opdracht van Vastgoed Belang heeft gemaakt. In dit onderzoek zijn de effecten van de maatregelen van dit kabinet in kaart gebracht ten aanzien van de woningmarkt. Het gaat dan bijvoorbeeld om de WOZ-cap en de regulering van de middenhuur. Uit het onderzoek wordt duidelijk dat het voor investeerdere veel aantrekkelijker wordt om het bezit te verkopen dan het blijvend te verhuren. Stel dat 50% van de verhuurdere dat zou doen, dan kost dat bij een jaarlijkse mutatiegraad van 11% 25.000 middenhuurwoningere. Een link naar het onderzoek vindt u [hier](#).

In haar conclusies stelt Ortec Finance: “De conclusies van dit onderzoek laten duidelijk zien dat de voorgenomen maatregelen het verdienpotentieel van huurwoningere aantasten. Dit leidt ertoe dat in de waarderingere berekening het uitpondscenario (woningere verkopen wanneer zij vrijkomen) steeds vaker tot de hoogste waarde leidt. Wanneer een woning wordt geraakt door regulering, is er een groot effect op de potentiële huur. De potentiële huur daalt met 871 miljoen euro, gemiddeld 2.434 euro per geraakte woning per jaar. Dit betekent een groot verlies aan huurinkomstere voor verhuurdere waardoor de investeringsruimte voor verduurzaming ook verdampt.”

Daarnaast blijkt uit het Ortec rapport ook dat de doorexploiteerwaarde veel harder geraakt wordt dan de uitpondwaarde; volgens de berekeningen van Ortec komt dat marktwaarde verlies uit op 28,5%. Daardoor groeien de doorexploiteerwaarde en de uitpondwaarde verder uit elkaar. Dat betekent dat een belegger te maken krijgt met een ernstig marktwaardeverlies wat in combinatie met de daling van huurinkomstere én de effecten van het belastingplan 2023 zal leiden tot een uiteindelijke negatieve exploitatie. Daardoor zullen particuliere verhuurdere/beleggere in zeer veel gevallen gedwongen worden om een woning bij opzegging van het huurcontract te verkopen, in plaats van deze opnieuw te verhuren, zeker gezien de combinatie met het verlies aan huurinkomstere en de hoge kosten van de verduurzamingere opgave.

Voorzitter Jack de Vries van Vastgoed Belang: “Dit is een signaal dat wij van onze leden krijgen en zien wij in de praktijk ook gebeuren. Middenhuurwoningere zullen steeds meer gaan verdwijnen terwijl de behoefte daaraan groot is. En dan is in dit onderzoek nog niet eens het effect van de overbruggingsmaatregel in Box3 meegenomen. In onze achterban is de onrust hierover groot en heeft tot nog meer signalen geleid dat leden hun bezit gaan verkopen.”

VASTGOED BELANG

Vastgoed Belang is overigens wel voorstander van de Wet Goed Verhuurderschap om daarmee de malafide spelers van de markt te weren. “Wij zien wel degelijk dat er excessen zijn die moeten worden bestreden. Gemeenten hebben daar al de mogelijkheid toe en de Wet Goed Verhuurderschap is daarop een goede aanvulling. Daarnaast is ons signaal nadrukkelijk dat zonder particuliere en institutionele beleggers het woningprobleem in dit land niet kan worden opgelost. Dat kapitaal is ook nodig voor het vergroten, verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad”, aldus Jack de Vries.

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.