



VERHUURMAKELAARS®

Inmiddels meer dan 25 jaar ben ik als professional actief op de woningverhuurmarkt via 12 verhuurmakelaarskantoren verspreid door het land. Ik heb een vrij goed beeld van hoe de markt in elkaar zat, zit en zal komen te zitten na doorvoering van deze wetgeving.

Laat ik vooropstellen dat de vraag naar betaalbare huurwoningen altijd enorm is geweest en het aanbod eigenlijk altijd te klein. Dus het doel van de minister om meer betaalbare huurwoningen te creëren is prachtig. Daar maakt hij veel woningzoekenden blij mee. Maar de manier waarop hij meent dat te gaan bewerkstelligen betwist ik ten zeerste. Dit zal juist uitmonden in nog grotere teleurstellingen en onmogelijkheden voor de woningzoekenden.

In de basis is het heel simpel; huurwoningaanbod ontstaat alleen door de bereidheid van eigenaren/ontwikkelaars om woningen te creëren, te behouden en voor verhuur beschikbaar te stellen. Is die bereidheid er niet (meer) dan neemt aanbod af en komt er niets bij. Het is dan ook cruciaal dat dit in goede én slechte economische tijden overeind blijft.

Dit is van een aantal factoren afhankelijk:

- Kosten voor ontwikkeling (nieuwbouw, transformatie, splitsing)
- Kosten voor behoud, onderhoud en exploitatie
- Te betalen rente op de investering(en)
- De risico's van ontwikkeling en exploitatie
- De vraag naar het soort woningen op een bepaalde locatie
- De huuropbrengst
- Emotie; wil je je wel met deze activiteit (blijven) bezighouden?

Als de wetgeving wordt doorgevoerd zoals deze nu op tafel ligt betekent dit dat 90% van het woningaanbod in Nederland in het gereguleerde segment terecht komt. Door deze gemaximaliseerde huur is het direct vrij duidelijk wat een woning dan ook maximaal kan kosten of waard mag zijn. Als investeerder (heel groot of heel klein) moet je wel zo naar het 'product wonen' kijken. Een huurwoning bezitten, aanhouden, onderhouden en andere bijbehorende kosten en risico's dragen is simpelweg een exploitatie, een rekensom.

Zo'n rekensom:

Voor middenhuurwoningen zouden deze prijzen grosso modo rond de € 1.000,- per maand moeten liggen, want dat is een haalbaar huurbedrag voor middeninkomens (de politiemans en de leraars) en terecht. Oh en dat geldt dan ook voor steden en andere delen van Nederland waar werkgelegenheid groot is.

Wat mag dan de maximale kostprijs/waarde van zo'n middenhuurwoning zijn?

€ 12.000,- per jaar huuropbrengst is bruto. Als eigenaar gaan daar kosten vanaf zoals regulier onderhoud, verzekeringen, gemeentelijke lasten, beheervergoedingen, makelaarskosten, risico van wanbetaling, leegstand bij mutatie/onderhoud, en op lange termijn natuurlijk up to date blijven met verduurzaming. Dan is investeren in vastgoed ook nog eens heel kapitaalintensief, dus financieringslasten (rente en aflossing) zijn eigenlijk altijd van toepassing. En over bezit en/of een positieve exploitatie is in veel gevallen ook nog eens belasting verschuldigd.

Om als goed verhuurder te kunnen opereren en aan bovenstaande zaken allemaal te kunnen voldoen is een minimaal bruto rendement van 5-6% een absolute must. Bedenk dan dat alleen de rente momenteel al tussen de 4,5% en 7% bedraagt...

Het betekent dat de kostprijs/waarde van de te verhuren middenhuur woning (bij voorkeur 2 slaapkamers, buitenruimte en ca. 70 m<sup>2</sup>) ca. € 200.000,- à € 240.000,- mag bedragen (inclusief overdrachtsbelasting).

Ik geloof dat inmiddels iedere Nederlander wel weet dat deze woningen niet bestaan en niet gecreëerd kunnen worden. Het ligt namelijk nogal uit de pas met de gemiddelde woningwaarde in Nederland van ca. € 400.000,- ...

Het probleem is dat de economische waarde en maximale huurwaarde inmiddels zo ver uit elkaar liggen dat er geen verband meer is om tot die gezonde exploitatie te kunnen komen of deze te behouden. Dit resulteert in beleggers die bestaande huurwoningen uitponden bij mutatie en nieuwe ontwikkelingen afblazen omdat het niet haalbaar is. Is dat kwalijk voor die beleggers? Het is zeker niet wenselijk, maar ze hebben weinig keuze. Uiteindelijk kiezen die ervoor om kapitaal te investeren in ander vastgoed, in het buitenland of de (nieuwe) vrije sector.

Het wel bijzonder nadelig voor huurwoningzoekenden in dat middensegment, want het aanbod neemt enorm af en er ontstaat een enorm gapend gat in dat segment waar juist de vraag ongekend groot naar is en waar aanbod serieus vergroot zou moeten worden. Juist deze doelgroep, waar deze maatregelen allemaal voor bedoeld zouden zijn, komen van een ijsskoude kermis thuis.

Daarbij komt dat de regering zich als 'onbetrouwbaar' profileert omdat de woningmarkt en daaraan verbonden investeringen en werkgelegenheid een heel belangrijke peiler is onder de Nederlandse economie. Het is dan ook zeer kwalijk om zomaar aan knoppen te draaien die het speelveld opeens totaal anders maken. Het zorgt ervoor dat die broodnodige investeerders afhaken omdat je op zo'n wispelturig beleid geen lange termijn investeringen kunt doen en te grote risico's kunt dragen.

De oplossing:

Waarden van koopwoningen worden volledig aan de marktwerking overgelaten. Rentestanden, economische conjuncturen, energiekosten, emotie/media, vraag en aanbod zijn de factoren die zorgen voor stijgende en dalende woningmarkt. Koopprijzen worden dus niet gemaximaliseerd.

Echter huurprijzen menen te moeten gemaximaliseerd middels een puntensysteem, een totaal andere waardering die steeds schever loopt met de werkelijke waarde van de woning.

Dit systeem zou volledig overboord moeten, want het is echt onhoudbaar. De enige houdbare manier die ervoor zorgt dat het investeringsklimaat gezond blijft in goede én slechte tijden, is door woningwaarden en te benodigde te behalen rendementen volledig aan elkaar te verbinden. Er komen 3 segmenten huurwoningen; sociale, midden en vrije sector huurwoningen. Voor sociale huur en middenhuur moet een huurtoeslagsysteem komen die de doelgroepen voor die woningen (wegens maximale inkomens) financieel ondersteunen. Op het moment dat iemand niet meer voldoet aan de eisen van een sociale of middenhuurwoning zal dit een opzeggingsgrond moeten worden. Zo kan scheefwonen, eigenlijk het grootste exces op de woningmarkt, de kop worden ingedrukt en doorstromen worden bevorderd.

Dit is wel een hele korte versie van een toelichting op het systeem waar we mijns inziens naartoe zouden moeten.

## Huidige woningen duur?

'Duur' is echt een relatief begrip. In de bestaande huurwoningvoorraad is de bereidheid van huurders om de huidige huurprijzen te betalen zeer groot; sterker nog als je de huurprijs wel zou verlagen bieden kandidaat huurders elkaar over. Een aanmelding van een courante huurwoning van ca. € 1.300,- in de randstad staat garant voor honderden reacties op één dag. Dit geeft aan hoe groot de vraag naar huurwoningen überhaupt is en in welke behoefte verhuurders dus juist wél voorzien. Het is uiteindelijk zo dat een huurder de huurprijs bepaalt en niet een verhuurder. Pas als huurwoningen (structureel) leeg zouden staan is dat stof tot nadenken.

### Lang verhaal kort:

Ja er moeten broodnodig meer betaalbare huurwoningen komen voor brede doelgroepen. Maar de oplossing ligt pertinent niet in het verregaand reguleren en maximaliseren van huurprijzen. De bereidheid van partijen om te kunnen en willen investeren in huurwoningen neemt (en daardoor ook het aanbod) juist rigoureus af en zonder hen is en komt dat woningaanbod er ook niet.

Een verdere afname van aanbod zal de huurprijzen van de (nieuwe) vrije sector naar ongekeerde hoogte stuwen; mark my words. Dus mensen met een wat grotere portemonnee worden straks gedwongen om veel hogere huren te betalen dan ze eigenlijk willen of misschien wel kunnen; is dat dan wel rechtvaardig?

Ik hoop oprecht dat deze wet van tafel gaat en dat woningzoekenden wél kunnen wonen in betaalbare huurwoningen doordat het investeringsklimaat de leidraad wordt en het puntensysteem overboord gaat.

