

Amsterdam, 28 maart 2023

Geachte heer, mevrouw,

Alpha Vastgoedfinanciering is een professioneel bemiddelaar in vastgoedfinanciering, niet-zijnde woningen in eigen gebruik. Wij bemiddelen sinds onze oprichting in 1988 voor ontwikkelaars en vastgoedbeleggers. Dit kunnen woningen zijn, maar ook commercieel vastgoed. Wij kunnen bogen op zeer veel kennis, ervaring en uitstekende contacten. Onze cliënten zijn professionals en bedrijven.

Graag maken wij van de geboden gelegenheid gebruik om onze mening te geven over de Wet Middenhuur (wmh).

Ten eerste: Wij vinden de WMH juridisch op zichzelf zeer ingrijpend, los van de recent ingevoerde van de WOZ-cap, die het eigendomsrecht al inperkte en waarover de Raad van State al bedenkingen had getuige haar advies destijds. Onlangs schreef vastgoedadvocaat Huib Hielkema in Vastgoedjournaal, dat de WMH zijns inziens onverbindend verklaard kan worden. Wij delen die mening. Omdat zijn stuk goed onderbouwd is, verwijzen wij daarnaar en laten wij het hierbij. De wetgeving raakt de vastgoedmarkt onvoorstelbaar hard en volgens ons kan dat niet. Zeker omdat alternatieven beschikbaar zijn en niet worden overwogen dan wel goed benut.

Als tweede : Wij vinden de WMH niet goed doordacht, met het oog op het gewenste doel, te weten meer betaalbare huurwoningen. Wij zien enorme contra-productiviteit.

Met name in de bestaande vrije sector huurwoningen met huren van meer dan 1.000,-/maand zal de WMH zijn sporen in negatieve zin achterlaten. De bestaande vrije sector is in Nederland al marginaal (Stec rapportage pagina 32). Over de afgelopen jaren werden door onze relaties veel oude, leeggekomen (sociale) huurwoningen gerenoveerd en herverhuurd voor hogere huren in de vrije sector. Veel betere kwaliteit en uiteraard door hogere huur een beter rendement. Bovendien werden deze woningen behouden voor huurders. Het aantal huurwoningen, dat echter voor meer dan 1.000,-/maand verhuurd wordt, is nog steeds heel laag. Volgens het Stec Rapport van 2021 slechts ca. 110.000. Het gevolg van de WMH is, dat vooral de huur van deze woningen (> 1.000,-) hard zal dalen en beleggers maar twee keuzes laat. Of upgrade tot meer dan 187 punten, indien mogelijk. Een zeer interessante optie, omdat vrije sector huurwoningen nog veel schaarser worden en vanuit die economische wetmatigheid straks hogere huren genereren. Of optie twee verkoop. Gezien de terugkerende animositeit vanuit politiek naar verhuurders kiezen steeds meer van onze relaties voor verkoop of herstructurering naar bedrijfsmatig vastgoed. Zij verwachten op termijn niet veel beters meer van de politiek en gelet op de combinatie met aanpassingen in het belastingstelsel of zelfs een eventuele afschaffing van tijdelijke huurcontracten kunnen wij ze daar geen ongelijk in geven.

Afschaffing van tijdelijke huurcontracten zou huurbescherming en zelfs permanente lage huren betekenen voor deze huurwoningen. Dan wordt de keuze voor beleggers sowieso nog veel eenvoudiger en gaat men over tot verkoop.

Voor huurwoningen in de vrije sector tot 1.000,-/maand en sociale huurwoningen verwachten wij ook niet veel goeds. Omdat de rente stijgt, index afgekoppeld is van inflatie, renovatiekosten hoog zijn en de WMH beperkingen stelt aan de huurhoogte, betekent dit een lager rendement bij gelijkblijvende, zo niet hogere investeringen. Wij denken, dat veel beleggers niet langer zullen investeren in deze woningen. Sterker nog, dit ervaren wij al in onze dagelijkse bemiddelingsactiviteiten. En het staat nog los van eventuele verduurzamingsverplichtingen. De groei van/in toekomstige huuropbrengst is/wordt gewoon veel lager dan voorheen. Dit zou betekenen, dat deze sector in het gunstigste geval stil komt te staan. Vergelijkbaar met sociale huurwoningen en scheefhuur daarin. Wij verwachten echter ook hier krimp ten gunste van koopwoningen.

Voor de nieuwbouw woningen is de markt al in een impasse. Rente is fors hoger. Bouwkosten en grondkosten onverminderd hoog. Consumenten durven niet in te schrijven voor een koopwoning in een langer lopend project, omdat een afname op termijn een gestegen -voor hen onbetaalbare- rente kan betekenen. Banken kunnen de rente voor hen namelijk maar voor een beperkte periode vastleggen. En investeerders in nieuwbouw huurwoningen zijn terughoudend, omdat de grond -en bouwkosten te hoog zijn en de huuropbrengsten als gevolg van de WMH onzeker. Dura Vermeer meldde onlangs in het Financieel Dagblad dat de bouw niet was teruggelopen, maar was ingestort. Het Stec rapport vermeldt dit nadrukkelijk als potentieel risico...

Voor zover ons bekend is het Pensioenfonds voor de MetaalElectro de enige die positief op de WMH reageerde in een interview van vandaag in het FD (28/3/23), maar wel om de volgende redenen: Zij denken, dat het hen amper zal raken -gezien de samenstelling van hun huidige bezit (< 1.000,-/maand)-. Bovendien verwachten zij, dat de WMH hun concurrentiepositie zou verbeteren met eventuele aankopen. Zij denken voor lagere prijzen te kunnen inkopen, bij gelijkblijvende rendementen. Dit is nog de vraag en het zijn niet de juiste redenen, waarvoor de WMH bedoelt is. Dit impliceert dat ook zij erkennen, dat de waarde van beleggingsvastgoed zal dalen door de WMH. En wij betwijfelen of Europese rechtsregels deze bevoordeling zal goedkeuren. Wij zijn overtuigd van niet.

Het komt ons voor, dat alle plannen vooral worden gebaseerd op populistische onderbuik gevoelens, empassant rapporten van Amsterdam School of Real Estate en Stec-Groep negerend. Dit waren nota bene rapporten in opdracht van de overheid en de Stec Rapportage werd zelfs verstuurd naar de Eerste Kamer ter consultatie. Volgens de ASRE was de conclusie, dat particuliere beleggers te weinig aandeel in de markt hebben om van betekenis te zijn. Volgens de Stec rapportage komt dat op hetzelfde neer. Op Pagina 32 staat, dat onder andere dat vrije sector huren boven de 1.000,-/maand marginaal aanwezig zijn in Nederland. Verder concludeert men dat er risico's verbonden zijn aan de nieuwbouwproductie.

Dat het laatste terugloopt, is duidelijk. Bij monde van Dura Vermeer Bouw (nieuwbouw stort in! FD). Ook beleggingsmakelaars in bestaand en nieuw vastgoed zien volumes hard dalen.

De gevolgen :

In de bestaande huursector van sociaal tot vrije sector ad maximaal 1.000,-/maand verwachten wij, dat beleggers zorgvuldig zullen afwegen of het nog de moeite loont. Stel : renovatie bij leegkomen van een woonappartement van 55m². De renovatiekosten, inclusief verduurzaming komen momenteel neer op ca. 85.000,- inclusief niet aftrekbare BTW. Gelet op alle bijkomende maatregelen (belasting e.d.) is bij een huurverhoging van bijvoorbeeld 400,- tot 1.000,-/maand het al niet meer de moeite. Meer rendement -met minder inspanning- wordt gemaakt door de woning in oude staat direct te verkopen als koopwoning. De sociale huurwoningen waren al niet rendabel en zullen blijvend afnemen. Dit geldt dus ook voor de overige huurwoningen tot 1.000,-.

In de bestaande huursector met een huur van meer dan 1.000,- is het evident. Hier zit veel pijn, maar is het relatief eenvoudig. Beleggers hebben maar twee keuzes bij leegkomen van hun belegging. Upgrade of verkoop. Als upgrade niet haalbaar is en veel woningen zijn in stedelijk gebied te klein, dan zal dit segment huurwoningen van nu 1.000,- plus in theorie verdwijnen. Hierover in onze conclusie nog meer.

Koopwoningen, die buy-to-let werden gekocht voor verhuur. Deze zagen wij in ons bedrijf al relatief weinig omdat onze relaties -de professionele beleggers/verhuurders- liever in verhuurde staat kopen of met meer objecten tegelijk. Voor woningen in leegstaat moet immers meer betaald worden en na verhuur daalt de woning iets in waarde. Door de lokale opkoopbeperkingen en de veel hogere overdrachtsbelasting voor zakelijke kopers ten opzichte consumenten eigen gebruik is dit segment sowieso al vrijwel niet meer bestaand. Buy-to-let zal derhalve geen huurwoningen meer toevoegen aan de huurmarkt.

De nieuwbouw is momenteel al fors aan het afnemen. Het aantal transacties en volume van beleggingsvastgoed daalt meetbaar en hiervoor is in overheidsrapportages gewaarschuwd. Net als in rapporten van derden. Makelaars en ook bouwers maken hier regelmatig melding van. Stikstof en andere vergunningseisen maken het eenvoudig noch motiverend om een project op risico in te gaan. Zelfs met flankerende maatregelen voor de nieuwbouw vragen wij ons of waarom de overheid per se het risico wenst te lopen dat het aanbod van bestaande huurwoningen terugloopt. Daarmee krijgen we niet meer betaalbare huurwoningen. Daarbij is uiteraard de gestegen rente niet bevorderlijk, terwijl de voorgestelde woonmaatregelen en animositeit richting beleggers in vastgoed de wooncrisis alleen maar verdiepen.

Bancair:

Financiers doen op regelmatige tijden reviews van dossiers en hun relaties. Hier zijn zij ook toe verplicht. In Algemene Voorwaarden is opgenomen, dat de positie van de financier niet mag verslechteren door aanpassingen aan onderpand en contracten.

Sterker nog, bij herverhuur is vaak altijd toestemming nodig. Daarnaast wordt scherp gekeken of de Loan to Value nog in overeenstemming is met het moment van sluiten. Ditzelfde geldt voor betaalbaarheidsratio's zoals DSCR, ICR, Debt Yield en LLD. Vaak geldt als uitgangspunt de huuropbrengst, maar steeds vaker de huurwaarde. Door de WMH dalen deze en hierdoor ook weer de waarde van het onderpand en de Loan to Value. Het is onze verwachting dat financiers geen toestemming geven voor lagere huren als door de WMH beleggers, en zelfs de financieel sterke, niet extra aflossen of verkopen doen. De gestegen rente zal dit probleem nog eens extra verergeren. Ook daarom is de WMH juridisch al niet houdbaar.

Onze conclusie :

De WMH zal tot gevolg hebben, dat financiers leningen kunnen opzeggen of additionele aflossingen kunnen eisen op grond van financieringsconvenanten.

Bestaande huurwoningen zullen veel vaker door beleggers verkocht worden. Hierdoor zal het aanbod aan huurwoningen hard dalen ten gunste van de koopwoningenmarkt. Wat niet verkocht wordt, zal door upgrades in het nieuwe vrije sector segment komen tegen nog hogere huren, vanwege de schaarste. Omdat de nieuwbouw -door macro -en micro economische omstandigheden en overheidsmaatregelen op korte termijn niet op gang komen, verwachten wij daar op korte termijn geen 'relief'. Koopwoningen prijzen blijven mede daardoor nog op peil.

Het kind van de rekening is op het eerste gezicht de belegger/verhuurder. Het woord onteigening, horen wij vaak van onze relaties. Over de juridische houdbaarheid verwachten wij veel procedures. Die verwachten wij ook over de belastingaanpassingen. Financiers zullen moeten afboeken op hun onderpandswaarde. Maar niet alleen voor de verhuurder is het slecht. Als men beter kijkt en iets verder over de heg, is er meer aan de hand. Ook de huurders zullen het bijzonder voelen. Niet iedere huurder is een koper, laat staan dat hij/zij dat kan of wil. Maar door het teruglopend aanbod van de huurwoningen uit de huidige vrije sector zullen nieuwe huurders en/of huidige huurders niet snel meer iets anders kunnen vinden. En daar zit de keerzijde. Verhuurders zullen leeggekomen woningen niet herverhuren als het niet interessant is.

En als laatste zien wij momenteel al dat vastgoedbeleggers in het buitenland gaan beleggen. Lagere prijzen, betere rendementen en minder animositeit/stigmatisering door de overheid.

Het spijt ons u niet anders te kunnen berichten en vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,



mr. W.J. Ossewaarde