

Regulering vrije sector scheidt kaf van het koren

Politiek en beleid Krap een maand na invoering van de Wet betaalbare huur blijkt dat institutionele beleggers blijven investeren in huurwoningen, terwijl particuliere verhuurders klagen over afgenomen winst.



Deze week sprong makelaarsvereniging NVM in de bres voor particuliere verhuurders. Door de nieuwe regulering in de vrije sector mogen zij geen woekerhuren meer vragen, omdat ze zich moeten houden aan het puntenstelsel. Dit betekent dat de kwaliteit van de woning bepaalt hoe hoog de huurprijs mag zijn. Veel pandjesbazen nemen geen genoegen met de lagere winsten. De makelaars pleitten er daarom voor dat woonminister Mona Keijzer ingrijpt om het rendement van woningbeleggers weer te verhogen.

Geen verkoop huurwoningen door grote beleggers

Institutionele woningbeleggers zoals pensioenfondsen blijken geen moeite te hebben met de nieuwe regulering. Uit een rondgang van de NOS blijkt dat verhuurders als Vesteda en BPD Woningfonds geen plannen hebben om massaal woningen te verkopen, maar juist blijven investeren in huurwoningen.

Einde woekerhuren zet streep door verdienmodel

Het verschil tussen beide typen verhuurders is dat de institutionele beleggers naar de lange termijn kijken en streven naar een duurzaam rendement. Terwijl veel particuliere verhuurders huizen hebben opgekocht om hier op korte termijn veel geld aan te verdienen. Het verbod op woekerhuren is een streep door hun verdienmodel.

Dure vrije sector gecreëerd door beleggersparadijs

De Woonbond ziet de Wet Betaalbare Huur als een correctie op het beleid van de jaren daarvoor. Woningbeleggers kregen alle ruimte om woningen op te kopen, deze duur te verhuren en hier nauwelijks belasting over te betalen. Tegelijkertijd werden meer dan honderdduizend corporatiewoningen verkocht of geliberaliseerd. Hierdoor verdubbelde de dure vrije sector in omvang en daalde het aantal betaalbare huurwoningen. Uit recent onderzoek blijkt dat in de Metropoolregio Amsterdam slechts 4 procent wil huren in het dure segment.

Nu beleggers geen woekerhuren meer mogen vragen, klinkt als reflex vanuit de vastgoedsector: 'er is meer rendement nodig voor verhuurders, anders geen huurwoningen'. Hieruit blijkt hoe de volkshuisvesting afhankelijk is gemaakt van particuliere woningbeleggers. Terwijl we voor betaalbare volkshuisvesting sterke woningcorporaties nodig hebben.

Mathijs ten Broeke, Woonbond

Bron: Woonbond
26 juli 2024