

Verkopen van huurhuizen kleinere vastgoedbeleggers op hoogste niveau in jaren.

De verkoopgolf van huurwoningen onder kleinere vastgoedbeleggers zet door.

Onder invloed van overheidsmaatregelen verkochten particuliere huizenbeleggers eind vorig jaar het hoogste aantal woningen sinds 2020. Koopstarters kochten een groot deel van deze woningen. Dat blijkt uit nieuwe cijfers over de woningmarkt die het Kadaster donderdag heeft gepubliceerd.

‘De stevige trend is nu dat er meer huurwoningen verdwijnen’, zegt Nils Kok, hoogleraar Real Estate Finance aan de Maastricht University. ‘Er worden meer huurhuizen verkocht aan kopers dan aangekocht door beleggers. Voor veel beleggers is het nu een prachtig moment om afscheid te nemen van hun bezit door de combinatie van overheidsregulering en nog altijd hoge huizenprijzen.’

Mogelijke versoepeling regels.

De vastgoedsector en de politiek hebben reikhalzend uitgekeken naar de cijfers van het Kadaster. Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zei eerder dat zij regels voor beleggers, die haar voorganger Hugo de Jonge heeft ingevoerd, mogelijk wil versoepelen als de verkoopgolf aanhoudt.

De Jonge wilde met deze regels woningverhuur onaantrekkelijker maken.

Keijzer moet nog reageren op de cijfers.

Grotere institutionele vastgoedbeleggers waarschuwden dinsdag in het FD dat zij de vorig jaar ingevoerde huurregels juist ongemoeid willen laten. Zij vrezen dat verandering leidt tot meer onzekerheid voor beleggers, waardoor de nieuwbouw in gevaar komt.

Meer verkopen.

Hoewel het aanbod huurwoningen volgens veel makelaars en verhuursite Pararius drastisch is gedaald, blijft het bezit in handen van private beleggers redelijk stabiel. Dat komt doordat met name grote institutionele vastgoedbeleggers nieuwbouw opleverden of aankochten. Het percentage van alle woningen in het bezit van private investeerders kromp van 9,4% begin vorig jaar naar 9,2% dit jaar.

Particuliere en bedrijfsmatige vastgoedbeleggers verkochten in het vierde kwartaal van vorig jaar 20.150 huurhuizen. Dat is niet alleen meer dan de 12.000 in het kwartaal ervoor, maar ook het hoogste aantal sinds het vierde kwartaal van 2020. Tegenover de verkopen staan ruim 9500 aankopen in de maanden oktober, november en december. In heel 2024 werden 29.300 meer huurwoningen verkocht dan aangekocht.

Van de ruim 20.000 verkopen in het vierde kwartaal gingen er volgens het Kadaster 8000 naar mensen die er zelf gaan wonen, het zogeheten uitponden. Meer dan de helft hiervan werd verkocht door kleinere particuliere beleggers. Bedrijfsmatige beleggers verkochten een kleiner deel. Vooral in de grote steden Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam werd meer verkocht.

Woningverhuur onaantrekkelijker.

De overheidsmaatregelen hebben woningverhuur met name voor particuliere vastgoedbeleggers onaantrekkelijker gemaakt. Zij betalen sinds vorig jaar meer vermogensbelasting over hun vastgoed (box 3) en mogen geen tijdelijke huurcontracten meer afsluiten. Daarnaast moeten de huren van honderdduizenden woningen op termijn omlaag door de sinds juli vorig jaar ingevoerde Wet betaalbare huur.

Zo wil de overheid huren betaalbaarder maken en excessen met hoge huurprijzen voorkomen. Maar volgens veel vastgoedbeleggers en critici heeft het een averechts effect. Verhuren zou niet meer rendabel zijn, waardoor beleggers huurwoningen verkopen en huurders minder keus hebben.

‘Het effect van de Wet betaalbare huur is maar een klein onderdeel van deze verkopen’, zegt hoogleraar Kok. ‘Sommige beleggers hebben daar last van, maar niet alle. Er gebeurt nog iets: de hogere vermogensrendementsheffing maakt de kosten van het verhuren duurder. En de waarde van veel appartementen is verdubbeld in de afgelopen tien jaar. Dus veel beleggers zien dat verhuren onaantrekkelijker wordt en pakken nu hun geld.’

Trend zet door.

Het Kadaster stelt dat de verkoopcijfers waarschijnlijk wat onderschat zijn. Het vastgoedregister bestempelt enkel mensen met meer dan drie woningen als belegger. Uit nader onderzoek blijkt nu dat 70% van de tweede woningen ook

wordt verhuurd. Ook onder mensen met een tweede woning is het aantal verkopen toegenomen.

Woningmarktkenners verwachten niet dat de verkoopgolf snel stopt. 'Elke keer als er een huurwoning vrijkomt, kan een belegger de keuze maken om te verkopen. En ik kan me voorstellen dat die optie lonkt door de fiks gestegen huizenprijzen', zegt woningmarkteconoom Nic Vrieselaar van Rabobank.

Of er zo op termijn veel minder huurwoningen zijn en huurders het lastiger krijgen om een woning te vinden, hangt volgens hem volledig af van de op te leveren nieuwbouw. Zo wijst hij erop dat het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwe huurwoningen vorig jaar het hoogst was in tien jaar tijd. 'Op korte termijn is het aanbod nu slechter, maar de signalen voor nieuwbouw van huurwoningen zijn niet per se slecht.'