

Huurwoningmarkt

Meer of minder particuliere huurwoningen?

Haffner, Marietta

Publication date

2024

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Haffner, M. (Author). (2024). Huurwoningmarkt: Meer of minder particuliere huurwoningen?. Web publication/site, Ruimte + Wonen.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Source: Haffner, M. (2024, April 17). *Huurwoningmarkt. Meer of minder particuliere huurwoningen?* Ruimte + Wonen. Retrieved May 21, 2024, from <https://www.ruimteenwonen.nl/huurwoningmarkt>

Huurwoningmarkt. Meer of minder particuliere huurwoningen?

Marietta Haffner - 17 april 2024

Woningschaarste zorgt al een aantal jaren voor een crisis op de woningmarkt. De groei van de woningvoorraad houdt geen gelijke tred met de groei van het aantal huishoudens. Ook lukt het niet jaarlijks 100.000 woningen bij te bouwen. Het almaar groeiende woningtekort en de relatief lage rente zorgen voor sterke prijsstijgingen in de koopsector. Vooral starters en huishoudens tot een middeninkomen zoeken daarom noodgedwongen hun heil in de particuliere huursector. In het Verenigd Koninkrijk en Ierland bestaat deze constellatie al langer. Wat vertellen die landen ons? En wat mogen we verwachten van de uitbreiding van de huurregulering naar het middenhuur-segment?

Groei van de particuliere huursector staat sinds de kabinetten Rutte hoog op de politieke agenda. Niet alleen ging toenmalig minister Stef Blok naar internationale vastgoedcongressen om Nederlandse huurwoningen bij buitenlandse investeerders aan te prijzen, ook namen tijdelijke huurcontracten een vlucht en werden huurniveaus meer marktconform. Het beleid werd ondersteund door daling van de huizenprijzen, als gevolg van de financiële crisis in de periode 2009-2013. Deze lagere huizenprijzen, evenals de lage rente nodigden beleggers uit tot nieuwe investeringen met aantrekkelijke rendementen. In 2021 passeerde de particuliere huur de grens van één miljoen woningen, komend van een diepterecord van iets meer dan een half miljoen huurwoningen in 2012; per saldo een stijging van 10,5 procent naar ruim 13 procent van de woningvoorraad. De groei werd volledig gerealiseerd in het geliberaliseerde segment, hetgeen ook de beleidsintentie was. Intussen is de particuliere woningmarkt verworden tot het stoutste jongetje van de klas, vanwege onder meer de betaalbaarheidsproblemen met een woonlastenquote van gemiddeld meer dan 40 procent (2021, CBS) en het weggapen van woningen voor de ogen van koopstarters.

Verlies koopkracht

Tussen 2005 en 2021 steeg de reële huurindex zoals samengesteld door de OECD van 91 naar 103 (figuur 1). Daarmee hoort Nederland bij landen met een stijging, dus een verlies aan koopkracht. Sinds 2018 is volgens CBS-cijfers de jaarlijkse huurverhoging van sociale huurwoningen van woningcorporaties gemiddeld lager, dan van de sociale huurwoningen van overige verhuurders en de vrijesectorwoningen. Het begrip huisjesmelker is terug van weggeweest: de particuliere huursector is niet een 'voldoende' oplossing gebleken voor het woningtekort in het middenhuur-segment. Met de Wet betaalbare huur heeft demissionair minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting de intentie, dat de huren in het middensegment tot 1.123 euro (186 punten) beter betaalbaar worden. Dit (herziene) voorstel moet voor ruim 130.000 woningen leiden tot een verlaging van de huur met gemiddeld 190 euro, terwijl de betaalbare voorraad met 113.000 huurwoningen zal toenemen. Ook al zijn de plannen met de relevante professionele actoren besproken, de eerste buitenlandse beleggers hebben direct na de aankondiging vorig jaar van het eerste wetsvoorstel al hun vertrek aangekondigd. Immers, de helft van het vrijesectorbezit valt onder de wet. Dan wordt een vraag relevant of we iets kunnen leren van woningmarktonwikkelingen elders in de wereld.

Afnemend marktaandeel

Het is goed om in herinnering te roepen hoe de particuliere huur zich heeft ontwikkeld en waar we nu staan. Aan de vooravond van de Eerste Wereldoorlog had de particuliere huursector in de geïndustrialiseerde landen het grootste marktaandeel, waarna deze door allerlei ontwikkelingen (onder meer door huurregulering, subsidiëring van sociale huur en/of koopsector) al dan niet flink in omvang is afgenomen. In België, Nederland en Duitsland had de sector rond 1950 een aandeel in de woningvoorraad van 60 procent, in Spanje, Engeland en Zweden meer dan de helft en in Italië, Frankrijk

en Denemarken 40 tot 49 procent. Met de daling tot 10 procent van de woningvoorraad in 2012 werd de Nederlandse particuliere huur een van de kleinste in Europa.

Figuur 2 toont de huidige omvang volgens Eurostat, het statische bureau van de Europese Unie: 4% (2022). Een verklaring voor dit lage percentage komt door de manier van meten, bevolking in plaats van huishoudens. Het aandeel is vergelijkbaar met de aandelen die te vinden zijn in landen in Oost-Europa en Zuid-Europa. In figuur 2 is het EU-gemiddelde van 20 procent particuliere huur afgezet tegen de omvang van de particuliere huur in landen in Noordwest-Europa.

Verder is te zien dat in alle landen de lagere inkomensgroepen oververtegenwoordigd zijn in de particuliere huursector, behalve in Nederland. De grote Nederlandse sociale huursector kan daarvoor een verklaring zijn. In België is deze 8,5 procent van de bevolking en in Duitsland 6,6 procent. Dat laatste land heeft de grootste particuliere huursector in de EU in stand weten te houden, vooral door het systeem van ‘sociale’ huur met tijdelijke subsidies in combinatie met een gunstig belastingregime. Als het subsidieregime afloopt, gaan deze woningen automatisch naar de particuliere huur. Kortom, particuliere huur heeft een grotere omvang in de landen om Nederland heen en deze is veelal te vinden in de steden.

Afnemende betaalbaarheid

Vervolgens rijst de vraag naar de betaalbaarheid. Vooral in stedelijke woningmarkten met een gunstige economische ontwikkeling worden woningen steeds minder toegankelijk voor huishoudens, dat geldt zelfs voor huishoudens met een middeninkomen. Nogmaals de data van Eurostat raadplegend, toont figuur 3 dat in de EU-landen 9 procent van de bevolking meer dan 40 procent van het inkomen betaalt voor wonen inclusief energie, terwijl het in Nederland gaat om een groep van 10 procent. Nederland voert de ranglijst in figuur 3 aan. Meer dan 41 procent van de particuliere huurders heeft een woonquote van meer dan 40 procent. Die hoge woonlasten kunnen leiden tot betaalbaarheidsproblemen. Ook in de sociale huursector is het aandeel van de bevolking met een woonquote boven de 40 procent hoog (26%). De overeenstemming met de CBS-cijfers (zie hiervoor) lijkt niet weg te wuiven. Onduidelijk blijft of dit het resultaat is van een ‘te laag’ inkomen, dan wel van een ‘te hoge’ woonlast.

Buitenlandse ontwikkelingen

De recente betaalbaarheidsproblemen voor particuliere huurders en huishoudens met een lager tot middeninkomen in Nederlandse steden resoneren ook in andere landen, zoals in Engeland waar deze vooral de huishoudens met lage inkomens treffen, de werklozen en bijstandontvangers, evenals de jongeren en de senioren (2019/2020). De maatschappelijk oproep naar huurprijsregulering heeft niets opgeleverd in een land waar huurbescherming grotendeels ontbreekt. De stad Parijs is er wel in geslaagd om voor nieuwe contracten in 2019 een systeem met referentiehuren te introduceren. In Duitsland zijn referentiehuren effectief losgekoppeld van de marktwerking door de toegenomen regulering van de huren (bijvoorbeeld bij nieuwe contracten). En hoewel Berlijn is teruggedrukt door het Verfassungsgericht om administratieve huren in te voeren (huurbevrozing sinds 18 juni 2019, invoeren van maximumhuren en verlagen van hogere huren in lopende contracten), zou het daar wel eens afgelopen kunnen zijn met de dominante rol van de particuliere huur. In reactie op de overheidsmaatregelen verlaagden verhuurders de uitgaven voor modernisering en renovatie en verkochten zij woningen of lieten ze leeg staan. De vraag is in welke mate het hier daadwerkelijk gaat om een onrendabele business case. Ook kan het gaan om beleggers van buiten, die vooral winst nastreven in plaats van ook sociale doelen, zoals aan Duitse beleggers werd toegeschreven in de jaren negentig van de vorige eeuw.

Ook onder Deense verhuurders bestaat een ‘stilzwijgende’ traditie om niet het onderste uit de kan te halen. Blackstone, een internationale vastgoedbelegger uit de Verenigde Staten, werd kwalijk genomen dit juist wel te doen. En gebruik te maken van de mogelijkheid na renovatie de huren te verhogen. Dit leidde volgens Deense politici tot huurverhogingen in steden. Onder meer de verdubbeling van de huren

in Kopenhagen werd hieraan toegeschreven. De wet is in 2020 aangepast en internationale beleggers zijn uit Denemarken vertrokken.

Afnemende investeringen

De economische theorie over huurprijsregulering is helder: als de business case niet klopt, dan zullen als gevolg daarvan investeringen afnemen. Empirische studies zijn een stuk minder eenduidig over de maatschappelijke effecten van huurprijsregulering. De particuliere huurder betaalt lagere huren, maar er treden onbedoelde en ongewenste (context)effecten op. Eén daarvan is een verhoging van de niet gereguleerde huren: door wachttijden vanwege tekorten in het gereguleerde huursegment wijken woningzoekenden uit. De meeste studies tonen ook een verlaging aan van woningkwaliteit, evenals een verkleining van de particuliere huurwoningvoorraad. Huurwoningen vloeien naar andere eigendomssectoren, zoals de koopsector. Ook worden er minder huurwoningen gebouwd. En de mobiliteit op de woningmarkt daalt. Kortom, hoe verhouden baten en lasten zich tot elkaar?

Aangepaste wetgeving

In Nederland leidt de Wet betaalbare huur al voor invoering tot bepaalde effecten. Buitenlandse beleggers kondigden hun vertrek aan als reactie op het eerste ontwerp. Het wetsvoorstel is aangepast op advies van de Raad van State om de kans te vergroten op voldoende nieuwe betaalbare huurwoningen (hogere huur als er voor 1 januari 2026 gestart wordt met de nieuwbouw) en een betere business case voor kleine beleggers na aanpassing van de inkomstenbelasting (box 3) en de verhoging van de overdrachtsbelasting.

Nu is het afwachten. Er is natuurlijk een kans dat er meer wordt gebouwd vóór 1 januari 2026, zeker nadat veel plannen door de onzekerheid van de nieuwe wetgeving stil zijn komen te liggen. Maar hoe gaat het verder na die datum? Kan de professionele belegger tegen die tijd wel zijn business case rond krijgen en helpt het als huurprijsregulering houvast biedt over wat mogelijk is? Daar staat de tijdelijkheid van de huurregulering -zolang er nog een woningtekort is- tegenover. Deze zal enerzijds welkom geweest zijn voor het langetermijnperspectief, maar anderzijds biedt deze geen stabiel beleid voor beleggers wiens investeringshorizon langer is dan de vijfjaarlijkse evaluaties. En ook al zijn relevante actoren betrokken in het wetsontwerp, toekomstige investeringen zijn niet gegarandeerd. Beleggers hebben vaak aandeelhouders... en dat zijn wij ook, in de rollen van (pensioen-) spaarders, premiebetalers en beleggers.

Symptoombestrijding

Als de Wet betaalbare huur wordt ingevoerd en blijkt te werken, dan nog blijft het symptoombestrijding. Het woningtekort is het probleem. En hoe kunnen we maatschappelijk verantwoord investeren in woningbouw? Kan sustainable finance iets betekenen? Kunnen pensioenfondsen die zich terugtrekken uit fossiele investeringen een rol spelen? Het ABP, het grootste pensioenfonds van Nederland, kondigde dit voorjaar aan voor vijf miljard euro te willen beleggen in Nederlandse middensegment-huurwoningen. Of is een tijdelijke subsidieregeling effectiever om een duurzaam 'intermediair'-segment te realiseren?