

Kleine verhuurders vrezin ingreep bij middensegment

De Tweede Kamer debatteert vandaag over het tekort aan huurwoningen in het middensegment, dus van pakweg €720 tot €1000 per maand. Minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken wil ingrijpen om het aanbod in deze prijsklasse veilig te stellen. Kleine verhuurders vrezin de dupe te worden. Zij worden naar eigen zeggen ten onrechte weggezet als huisjesmelkers die woekerhuren vragen. 'Hoe lang blijft mijn investering nog rendabel?'

 **PAGINA 8**

Maatregelen middenhuur zaaien paniek onder kleine beleggers

Lien van der Leij
Den Haag/Amsterdam

Het kabinet grijpt in om excessieve huurstijgingen in de vrije sector een halt toe te roepen. Tot ongenoegen van kleine verhuurders, die hun winsten zien wegsmelten.

'Hoe lang blijft mijn investering nog rendabel?' Die vraag krijgt directeur Laurens van de Noort van Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, steeds vaker te horen van zijn achterban. Kleine vastgoedbeleggers maken zich grote zorgen over de maatregelen die het kabinet wil invoeren om huurwoningen voor middeninkomens betaalbaar te houden. Van de Noort kan ze niet gerust stellen. 'De kans dat hun verhuurrendement wordt aangetast is aanzienlijk.'

Vandaag debatteert de Tweede Kamer over het tekort aan betaalbare huurwoningen in het middensegment. Dat zijn woningen met een huur van pakweg €720 tot €1000. Minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken wil ingrijpen om het aanbod in deze prijsklasse veilig te stellen. Oppositiepartijen SP en GroenLinks vinden haar plannen niet ver genoeg gaan. Ook coalitiepartner ChristenUnie wil meer doen.

Kleine verhuurders worden de dupe, vrezen zij. Ten onrechte worden zij weggezet als huisjesmelkers die woekerhuren vragen. Een maandhuur van €1200 voor een appartement van 65 m² klinkt misschien veel, maar in Amsterdam is zo'n koopwoning ook duur, met al snel een WOZ-waarde van €365.000.

En die waarde is de basis voor veel heffingen: pakweg €140 aan onroerende zakenbelasting, bijna evenveel aan rioolheffing en €4380 aan box 3-belasting. Tel daar de jaarlijkse erfpachtcanon bij op plus onderhoudskosten van rond 1% van de woningwaarde en er resteert een nettorendement van nog geen 2%. Aanzienlijk meer dan een spaarrekening, maar niet bepaald een woekerwinst.

Voor wie zowel sociale huur als vrije huur in portefeuille heeft, zijn hoge ge-



Kleine verhuurders vinden dat ze ten onrechte als huisjesmelkers worden weggezet: €1200 huur per appartement klinkt als veel, maar in Amsterdam zijn woningprijzen — en bijhorende heffingen — zeer hoog. FOTO: ISTOCK

liberaliseerde huren een must om de exploitatie rond te krijgen, beweert een belegger op Twitter. Dat is niet overdreven, reageert Van de Noort. Hij noemt het voorbeeld van een Amsterdamse portefeuille van 39 woningen, waarvan zes met een huur boven de liberalisatiegrens. 'Het nettorendement ten opzichte van de WOZ-waarde komt uit op 0,1%.'

Het kabinet zit er volgens Van de Noort volkomen naast met het plan gemeenten een zogeheten 'noodknop' te geven waarmee ze excessieve huurstijgingen in de vrije sector kunnen tegengaan. Ook al sust de minister dat het om een tijdelijke maatregel moet gaan die rekening houdt met de kostenstructuur van investeerders, is Van de Noort daar faliekant op tegen. 'Alleen al de gedachte dat de overheid gaat ingrijpen in de vrije sector schrikt particuliere beleggers af. Noodknop? Nou, wij trekken aan de noodrém.'

Ollongren onderzoekt nog hoe de noodknop er precies uit moet zien. Wat vaststaat is dat de huurprijs bij het begin van een contract niet meer mag bedra-

gen dan een bepaalde percentage van de WOZ-waarde. Hoeveel, is nog niet bekend.

De minister staat voor een lastige opgave, zegt vastgoedadvocaat en huurrechtsspecialist Huib Hielkema. 'We hebben het hier over heel ingewikkelde berekeningen. Je moet niet alleen directe rendementen erbij betrekken, maar ook indirecte, die te maken hebben met een eventuele waardestijging van het object.'

Dan nog is de uitgangspositie van iedere belegger anders. Eigenlijk zou er een 'dubbele noodknop' moeten komen om ervoor te zorgen dat beleggers niet achterblijven met een verliesgevende exploitatie, vindt Hielkema. 'Anders tast je het eigendomsrecht aan.'

Hetzelfde geldt voor de voorgestelde maximering van de WOZ-waarde in de puntentelling binnen het woningwaarderingstelsel (WWS), zegt Van de Noort. Sinds eind 2015 telt de waarde van een woning deels mee bij het bepalen van een redelijke huur, om zo sociale huur meer in lijn te brengen met de markt. Als richtlijn werd toen meegegeven dat de

WOZ ongeveer een kwart van de totale huurprijs zou bepalen.

Volgens Van de Noort is dat ook zo: landelijk telt de WOZ-waarde mee voor gemiddeld 22%. Maar in gewilde steden ligt dat hoger. Zoals in Utrecht, waar die voor een derde de huurprijs bepaalt. Daarom onderzoekt Ollongren de mogelijkheid van aftoppen. ChristenUnie stelt een plafond van 25% voor.

Desastreus, waarschuwt beleggersvoorman Van de Noort. Woningen die eerder geliberaliseerd waren kunnen ineens terugvallen in het sociale segment. Het gevolg: verhuurders die hadden gerekend met vrijesectorhuurprijzen zouden plots verlies kunnen draaien.

Volgens Van de Noort zoekt het kabinet de oplossing in de verkeerde hoek. 'De politiek zou eerst werk moeten maken van scheefwoners en illegale onderverhuur. Sociale woningbouw moet beschikbaar zijn voor de mensen die het nodig hebben. Maar scheefwonen wordt onvoldoende tegengegaan waardoor de schaarste kunstmatig in stand blijft.'

Voorman particuliere vastgoedbeleggers: 'Noodknop? Nou, wij trekken aan de noodrém'